

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

แนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัยถึงสำนักงาน

ค.ศ. 1999 - 2009

DESIGN CONCEPT FOR HOME OFFICE BUILDING

1999 - 2009



ทรงยศ ปวุฒิปันธุ์
SONGYOS PAWUTTIPUN

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2542

ISBN 974 - 622 - 506 - 5

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน..... 33383
วัน, เดือน, ปี..... 2 ส.ค. 2542

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่หอสมุดกลางใช้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
หากมีการดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

DESIGN CONCEPT FOR THE HOME OFFICE BUILDING

1999 - 2009



**A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF INDUSTRIAL EDUCATION IN ARCHITECTURE
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGKUT' S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

1999

ISBN 974 - 622 - 506 - 5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 1999

SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัยกิ่งสำนักงาน ค.ศ. 1999-2009
นักศึกษา	นายทรงยศ ปวุฒิพันธุ์
รหัสประจำตัว	39064011
ปริญญา	ครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
พ.ศ.	2542
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์	รศ. ดร. ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์
อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม	อาจารย์ สุทัศน์ จุฬามานี อาจารย์ สมพล ดำรงเสถียร

บทคัดย่อ

ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาแนวความคิดในการออกแบบ อาคารพักอาศัยกิ่งสำนักงาน ในช่วงทศวรรษนี้ (1999-2009) เป็นการศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และการใช้อาคารสถานที่ จากกลุ่มผู้ใช้อาคารเอง โดยผู้วิจัยได้ใช้กลุ่มประชากรตัวอย่างทั้งหมดจากเจ้าของโฮมออฟฟิศ ภายในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นกรณีศึกษา ในงานวิจัยครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการจัดทำโครงการ และการออกแบบองค์ประกอบต่างๆ ทั้งภายใน และภายนอก ของอาคารพักอาศัยกิ่งสำนักงาน เพื่อให้ได้สภาพแวดล้อม และอาคารสถานที่สนองต่อพฤติกรรม และความต้องการของผู้ใช้อาคารโดยตรง ซึ่งจะมีผลช่วยสนับสนุน ส่งเสริมโครงการ อาคารพักอาศัยกิ่งสำนักงาน ในอนาคตอันใกล้ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ,เหมาะสม และตรงตามความต้องการของกลุ่มผู้ใช้อาคาร

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยในครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ตอน คือ ตอนที่ 1 เป็นข้อมูลสถานภาพส่วนตัว และสถานภาพทั่วไป ของผู้ตอบแบบสอบถาม ตอนที่ 2 เป็นข้อมูลทางด้านความคิดเห็น และความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม เกี่ยวกับการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และประโยชน์ใช้สอย ทางด้านอาคารสถานที่ สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลครั้งนี้ ใช้อัตราส่วนร้อยละ โดยใช้ค่าร้อยละที่อยู่ในระดับสูงที่สุด เป็นเกณฑ์ และใช้การสัมภาษณ์บุคคลต่างๆ ร่วมกับการสำรวจทางด้านกายภาพ เพื่อนำข้อมูลที่ได้ มาประกอบการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย

ปัจจุบันอาคารโฮมออฟฟิศที่เป็นกรณีศึกษา แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบ คือ อาคารแถว อาคารแฝด อาคารเดี่ยว และอาคารสูงในลักษณะคอนโดมิเนียมซึ่งอยู่ใกล้กับแหล่งธุรกิจโครงการส่วนใหญ่ของโฮมออฟฟิศ จะมีทำเลที่ตั้ง อยู่ในแหล่งธุรกิจ เช่น ถนนสุขุมวิท สาทร สีลม และปัจจุบันยังกระจายตัว ออกไปตามถนนสายสำคัญๆ เช่น ถนนพหลโยธิน ถนนบางนาตราด ถนนศรีนครินทร์ และแจ้งวัฒนะ โดยมีราคาเป็นตัวกำหนดความแตกต่างของโครงการ

ในด้านความต้องการทางด้านการออกแบบอาคาร จากการศึกษาพบว่า การออกแบบองค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร ควรประกอบไปด้วย 4 ส่วน โดยสรุปรายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมทางกายภาพ และผังบริเวณ โดยกลุ่มผู้ใช้อาคารต้องการสภาพแวดล้อมที่สงบ ไม่พลุกพล่าน มีสมาธิในการทำงาน ทำเลที่ตั้งก็ไม่ควรห่างไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก การจัดวางโครงการ ควรนำเอาธรรมชาติเข้าสู่โครงการมากที่สุด มีการจัดสวน สวนหย่อมให้ดูร่มรื่น เย็นสบาย ทางด้านการจัดวางตัวอาคาร ไม่ควรจัดวางให้สลับซับซ้อนมากนัก การเข้าถึงง่ายต่อผู้มาติดต่อธุรกิจ และถนนทางเข้าโครงการ ต้องไม่แคบเกินไป อย่างน้อย ไม่ต่ำกว่า - 8.00 เมตร ต้องดูทิศทางแสงแดด และลมประจำปีด้วย

2. ส่วนพื้นที่ใช้สอยทางด้านพักอาศัย และสำนักงาน ด้านพักอาศัยผู้ใช้ต้องการห้องนอนใหญ่ที่มีห้องน้ำในตัว โดยเพิ่มเติมในส่วนของห้องแต่งตัว เก็บเสื้อผ้า และที่ทำงานส่วนตัวในห้องนอน ส่วนห้องรับแขก อาหาร คริว นั่งเล่นและพักผ่อน ผู้ใช้ต้องการให้จัดโดย ส่วนรับแขกและนั่งเล่นพักผ่อนให้จัดไว้รวมกัน โดยแยกห้องครัว และห้องทานอาหารเป็นห้องเดี่ยว

ในส่วนของพื้นที่สำนักงาน ผู้ใช้ต้องการให้แยกในส่วนของเจ้าของบริษัทออกเป็นห้องเดี่ยว พื้นที่ทำงานสำหรับพนักงาน 4-6 คน รับแขก เก็บเอกสาร pantry และ เก็บของตามความเหมาะสม โดยมีห้องน้ำ-ส้วม แยก ชายและหญิงออกเป็นสัดส่วนชัดเจน

3. การใช้วัสดุตกแต่ง ผู้ใช้ต้องการให้สีของอาคาร ทั้งภายใน และภายนอกอาคาร เป็นสีโทนอ่อน สบายตา วัสดุปูพื้นส่วนพักอาศัยใช้เป็นพื้นไม้ หรือปูปาร์เก้ ในส่วนสำนักงานใช้ปูพรมผนังทาสีโทนอ่อน หรือใช้วัสดุตกแต่งผนัง เช่น วอลล์เปเปอร์ ฝ้าเพดานในส่วนพักอาศัยและสำนักงานให้ใช้เป็น ฝ้ายิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบ ทาสี วงกบประตู หน้าต่าง ทั้งหมดให้ใช้วัสดุ อนุภูมิเนียม

4. ความต้องการทางด้านการบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก ในด้านกาบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกผู้ใช้ต้องการให้มี ร้านค้าย่อย,มินิมาร์ท มากที่สุด จัดสวน สวนหย่อม ร้านขายอาหาร และบริการพิมพ์เอกสาร ถ่ายเอกสาร โทรมพ์ทาสีอาคารระ รองลงมาตามลำดับ และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุดได้แก่ ราคาและเงื่อนไขสัญญาที่ดี รองลงมาได้แก่ ที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ และทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณย่านธุรกิจ ซึ่งผลสรุปและข้อเสนอแนะ ผู้วิจัยได้นำเสนอ เป็นรูปแบบทางกายภาพ

Thesis Title	Design Concept for Home Office Building 1999-2009
Student	Mr. Songyos Pawuttipun
Student ID.	39064011
Degree	Master of Industrial Education
Programme	Architecture
Year	1999
Thesis Advisor	Assoc. Prof. Dr. Preeyaporn Wonganutrohd
Thesis Co - Advisor	Mr. Suthat Chufamanee Mr. Sompol Damrongsatain

ABSTRACT

This research was a study of concept design for the home office building in this decade (1999-2009). It was related to arrangement of physical environment and building, from group of users at home office buildings in Bangkok area, as the case studied. The research was a benefit for project management and the element design in exterior and interior for home office building in order to respond behavior and need of users of environment and building and to support the effective

The questionnaires were used in the research in home office building, could be divided into 2 parts.

1. Personal and general information of participants.
2. Personal opinions of the participants on environmental arrangement benefits of lay-out and buildings.

Furthermore for data analysis, the researcher used a method of percentage evaluation with highest score levels. Interviews were also done along with the inspection of home office condition.

According to the studies, in design of home office buildings elements for group of users be consist of 4 catagories were as follows. :

1). Physical environment and lay-out planning

From group of users' buildings needed peaceful and simplicity of environment . The location of building should be easy to access and not far from business areas .The lay-out should be design by natural management. An unsophistication of junction and main entrance road was not too narrow , should be wide 8.00 meters for minimum.

2). Areas requirement for residential and office areas.

For residential areas groups of users needed toilet ,dressing room ,walk in closet and private office space required master bedroom. The part of living, resting users needed one unit of living room and resting area and multifunction of kitchen and dinning room.

For office areas the owner of company needs to separate managers suite office from office areas. Inside office areas requirement should be have office reception ,living room., pantry, block keeper and general storage room and the toilet must be separate from male and female.

3). Residential and office decoration

The building should be painted in bright or soft tone . Wood floor finishing for residential areas ,along with carpet finishing for office areas. Wall finishing should be used wall paper and ceiling both areas should be used gypsum board . Home office building should have sliding windows and open swing for doors and use aluminum frame material.

4). Facility and service function

A group of users needs to have minimart ,retail shops ,public park , food shops and office service center . And factor would play great effect to the customer 's consumption are low price and good option, the second factor were enough parking lot and good locations.

The study result and suggestion including all in formation including element design for groups of users were presented in physical pattern .

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยดี เพราะได้รับความอนุเคราะห์ อย่างดีจากอาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและข้อคิดต่างๆอันเป็นแนวทางในการทำงานและปรับปรุงแก้ไข วิทยานิพนธ์ ให้ถูกต้องเหมาะสม ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ รศ. ดร. ปรีชาพร วงศ์อนุตรโรจน์ อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ในการให้คำปรึกษาและแนะนำ แก่ผู้วิจัยด้วยความเมตตาตลอดมา ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

กราบขอบพระคุณอาจารย์ สุทัศน์ จุฬามณี อาจารย์ สมพล คำรงเสถียร อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม ที่กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำ และตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยครั้งนี้ด้วยความเมตตาอย่างยิ่ง ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณมา ณ ที่นี้

นอกจากนี้ผู้วิจัย ขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์วิรัช พิทักษ์วรรณ อาจารย์ประจำมหาวิทยาลัยรังสิต ที่ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็น ด้วยดีเสมอมา รวมทั้ง เพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ที่ร่วมงานในบริษัท เอฟเวอร์กรีนดีไซน์ จำกัด ที่ได้ช่วยเหลือ ทั้งทางด้านแรงกาย และแรงใจ แก่ผู้เขียน ด้วยความเป็นห่วงเป็นใย ตลอดมา

และสุดท้ายนี้ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา (ซึ่งเพิ่งจะจากไป) มารดา ผู้ให้กำเนิด พี่ๆ น้องๆ ที่คอยเป็น กำลังใจ ตลอดจนคณาจารย์ทุกท่านที่เป็นผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ที่ทำให้ผู้เขียนได้มีโอกาสศึกษามาจนถึงบัดนี้

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะไม่สำเร็จลงได้ด้วยดี หากปราศจากบุคคลต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้วิจัยขอน้อมรำลึกด้วยความขอบพระคุณยิ่ง

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ หากเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในสังคม ผู้วิจัยขอมอบความดีทั้งหลายแก่ผู้มีพระคุณข้างต้น แต่หากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ทรงยศ ปวุฒิพันธุ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	VIII
สารบัญรูป.....	IX
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
1.3 กรอบทฤษฎีที่ใช้ในการวิจัย.....	7
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	12
1.5 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	12
บทที่ 2 วรรณกรรมและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับแนวความคิดงานวิจัย.....	14
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน.....	14
2.2 พัฒนาการของที่อยู่อาศัยและสำนักงาน.....	15
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน.....	17
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับประโยชน์ใช้สอยของอาคารสำนักงาน.....	18
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับประโยชน์ใช้สอยของอาคารพักอาศัย.....	19
2.6 แนวความคิดเกี่ยวกับประโยชน์ใช้สอยส่วนพักผ่อนหย่อนใจ.....	20
2.7 แนวความคิดเกี่ยวกับสาเหตุการเปลี่ยนแปลง.....	20
2.8 แนวความคิดเกี่ยวกับสภาพปัญหาการเปลี่ยนแปลง.....	23
2.9 ปัจจัยในการพัฒนาอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน.....	24
2.10 ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน.....	27
2.11 แนวความคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการออกแบบสถาปัตยกรรม.....	27
2.12 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	33
2.13 ลักษณะทั่วไปทางกายภาพโฮมออฟฟิศ.....	35
2.14 ลักษณะทั่วไปทางด้านโครงสร้างวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม.....	37
2.15 ลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของโครงการ.....	37

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	55
3.1 การศึกษาและสำรวจข้อมูลเบื้องต้น.....	55
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	55
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	56
3.4 การตรวจสอบข้อมูล.....	56
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	57
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	58
4.1 การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	59
ตอนที่ 1 สถานภาพส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	59
สถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	59
ตอนที่ 2 แสดงการวิเคราะห์คำร้อยละ ด้านความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง.....	63
4.2 การเสนอแนวทางในการออกแบบทางสถาปัตยกรรม.....	91
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยอภิปรายและข้อเสนอแนะ.....	120
สรุปผลการวิจัย.....	120
อภิปรายผล.....	125
ข้อเสนอแนะในการวิจัย.....	137
บรรณานุกรม.....	140
ภาคผนวก.....	143
แสดงรายชื่อโครงการ โฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร.....	144
เอกสารทางราชการจากคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม.....	150
แบบสอบถามประกอบการวิจัย.....	154
ประวัติผู้เขียน.....	160

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 แสดงจำนวนและสถานภาพของผู้ตอบ.....	59
4.2 แสดงความคิดเห็นและความต้องการด้านที่อยู่อาศัย.....	63
4.3 แสดงความต้องการพื้นที่ใช้สอยทางด้านที่อยู่อาศัย.....	66
4.4 แสดงความต้องการในการจัดพื้นที่ใช้สอยทางด้านที่อยู่อาศัย.....	68
4.5 แสดงความต้องการพื้นที่ใช้สอยทางด้านสำนักงาน.....	72
4.6 แสดงความต้องการในการจัดพื้นที่ใช้สอยทางด้านสำนักงาน.....	77
4.7 แสดงความคิดเห็นทางด้านทำเลที่ตั้งโครงการ.....	80
4.8 แสดงความคิดเห็นทางด้านการตัดสินใจซื้อ โฮมออฟฟิศ.....	85
4.9 แสดงความคิดเห็นทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ.....	86
4.10 แสดงความคิดเห็นทางด้านพักผ่อนหย่อนใจและบริการ.....	87
4.11 แสดงความคิดเห็นในการเลือกทำเลที่ตั้งในอนาคต.....	89

สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
2.1 แสดงโสมออฟฟิศที่เป็นอาคารแถว.....	38
2.2 แสดงโสมออฟฟิศที่เป็นอาคารแฝด.....	39
2.3 แสดงโสมออฟฟิศที่เป็นอาคารเดี่ยว.....	40
2.4 แสดงโสมออฟฟิศที่เป็นอาคารสูง.....	41
2.5 แสดงผังโครงการที่เป็นโสมออฟฟิศอย่างเดี่ยว.....	42
2.6 แสดงผังโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง.....	43
2.7 แสดงผังโครงการที่มีส่วนพลาซ่าและร้านค้า.....	44
2.8 แสดงโครงการที่จัดที่จอดรถส่วนกลาง.....	45
2.9 แสดงโครงการที่จัดที่จอดรถด้านหลังหรือใต้อาคาร.....	46
2.10 แสดงโสมออฟฟิศที่ใช้ถนนสายหลักเป็นที่ตั้งโครงการ.....	47
2.11 แสดงสภาพปัญหาโสมออฟฟิศที่ใช้ที่จอดรถเป็นริมถนน.....	48
2.12 แสดงโสมออฟฟิศที่ใช้ถนนซอยเป็นที่ตั้งโครงการ.....	49
2.13 แสดงลักษณะเด่นของโสมออฟฟิศ.....	50
2.14 แสดงลักษณะเด่นอีกประการของโสมออฟฟิศ.....	51
2.15 แสดงลักษณะโสมออฟฟิศปัจจุบันที่มีอัตราเฉลี่ยสูงสุด.....	52
2.16 แสดงสภาพโสมออฟฟิศที่ใช้น้ำร้อนเพื่อติดตั้งตู้กดน้ำโดยตรง.....	53
2.17 แสดงสภาพโสมออฟฟิศที่ไม่จำเป็นต้องใช้น้ำร้อนเพื่อติดตั้งตู้กดน้ำ.....	54
4.1 แสดงแปลนพื้นที่ส่วนพักอาศัยและสำนักงาน.....	113
4.2 แสดงรูปตัดอาคาร.....	114
4.3 แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่างอาคาร.....	116
4.4 แสดงแปลนพื้นที่ชั้นลอยอาคาร.....	117
4.5 แสดงแปลนพื้นที่ชั้นสองอาคาร.....	118
4.2 แสดงรูปตัดอาคาร.....	119

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศไทยได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง เป็นสาเหตุหนึ่งทำให้พื้นที่ของเมืองขยายตัวตามไปด้วย ธุรกิจการพัฒนาดินเจริญเติบโตขึ้นอย่างมากโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ช่วงตั้งแต่ปี 2530-2535 ทุกวงการล้วนหันมาให้ความสนใจกับ ธุรกิจการพัฒนาดิน เนื่องจากสามารถสร้างผลกำไรให้อย่างมหาศาล โดยปี 2535 นี้มีนักพัฒนาดินหน้าใหม่ ๆ เกิดขึ้นมาอย่างมากมายที่เดียวประกอบกับรัฐบาลได้หันมาสนับสนุนการลงทุนในธุรกิจด้านนี้ และยังมีกระแสการหลั่งไหลเข้ามาของนักลงทุนชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นมาอย่างมหาศาล ซึ่งทำให้ธุรกิจทุกระดับได้ขยายตัว ผลที่ตามมาคือนอกจากความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นแล้วพื้นที่ใช้เป็นที่สำนักงานก็เริ่มขาดแคลนและ มีความต้องการเพิ่มขึ้นตามมาด้วยเช่นกัน (สมพงษ์ กิตติสรยุทธ, 2535:1-3)

ในส่วนของการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร ก่อนที่จะมีประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเมื่อปี 2535 กรุงเทพฯ นั้นถูกพัฒนาไปอย่างไม่มีขอบเขต ไปตามยถากรรมส่งผลทำให้ย่านที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองถูกแปรเปลี่ยนเพื่อเพิ่มมูลค่าที่ดินให้เกิดประโยชน์มากที่สุด พื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัย ถูกปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจผลักดัน ให้ต้องย้ายออกไปอยู่เขตชานเมือง พื้นที่พักอาศัยใจกลางเมืองเดิม ถูกพัฒนาให้เป็นพื้นที่เพื่อธุรกิจการค้าเข้ามาแทนที่ (สุวัฒนาธาดานิติ, 2519) เกิดความต้องการพื้นที่ใช้สอยประเภทต่าง ๆ ตามมาเช่น พื้นที่ประกอบกิจการสำนักงาน พื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทต่าง ๆ แต่เนื่องจากความต้องการของพื้นที่มีมากในขณะที่พื้นที่ดินมีจำนวนจำกัด จึงส่งผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น การพัฒนาโครงการของย่านธุรกิจใจกลางเมืองในส่วนของกรุงเทพฯ ชั้นใน ส่วนใหญ่จึงเกิดเป็นลักษณะของอาคารสูง และในส่วนของกรุงเทพฯ ชั้นกลาง ก็จะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดกลางจนถึงอาคารแถวขนาด 3.5 -5 ชั้น เพิ่มขึ้นตามลำดับ

โครงการที่เกิดขึ้นในย่านธุรกิจยุคแรก ๆ ส่วนใหญ่จะถูกพัฒนาในรูปแบบสำนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ โดยมีการก่อสร้างอาคารที่ใช้เป็นที่สำนักงานขึ้นอย่างมากมาแต่เนื่องจากความต้องการที่มีมากกว่าจำนวนของพื้นที่ที่สามารถตอบสนองได้ในขณะนั้น จึงเป็นเหตุให้อาคารพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญเหล่านั้น ถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้จากการอยู่อาศัยไปประกอบธุรกิจสำนักงานและพาณิชย์กรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ในเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจุบันอาคารพักอาศัยได้เกิดขึ้นมากมาย ในลักษณะของอาคารสูง อาคารขนาดกลางและอาคารแถวขนาด 3.5 - 5 ชั้น และมีอยู่หลายอาคาร มีการใช้พื้นที่ผิวดินประเภตผิวดินวัตถุประสงค์ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด โดยเฉพาะอาคารพักอาศัยย่านใจกลางเมือง มีสาเหตุเบื้องต้นที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

1.1.1 **ทำเลที่ตั้ง** จากลักษณะเฉพาะของย่านธุรกิจ (C.B.D.) เป็นย่านที่มีความต้องการพื้นที่ประกอบกิจการเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด อาคารที่สามารถตอบสนองพื้นที่ลักษณะนี้จึงมีมากในย่านที่ทั้งที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าโดยตรง อาคารชุดพักอาศัย และอาคารแถว ประกอบกับย่านธุรกิจจะมีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการค่อนข้างพร้อม และถ้าสามารถอยู่อาศัยได้พร้อมในบริเวณเดียวกัน ก็จะเป็นโครงการที่สมบูรณ์ มานพ พงศทัต (2532:25) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับเรื่องของการทำเลที่ตั้ง ประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินไว้ดังนี้ “ย่านที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้ย้ายออกไปอยู่นอกเมือง หลีกทางให้ย่านการค้าธุรกิจเพียงอย่างเดียว ให้ใช้ประโยชน์กลางชุมชนและช่วยเพิ่มปัญหาด้านการเดินทางมากขึ้น เช่น พื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบถนนสุขุมวิทและที่ดินที่ติดกับถนน ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถวร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยต้น ๆ ได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน การที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้ จะทำให้ความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น มีธุรกิจการค้า มีการเดินทางเข้าออกมีคน มีรถมากขึ้น ทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสียมีมากขึ้น

1.1.2 **เวลาที่เพิ่มขึ้นจากการทำงาน** ชัยวัฒน์ คุประตกุล (2533:158) ได้เขียนเรื่องเกี่ยวกับการทำงานที่บ้าน โดยให้ความหมายของการทำงานที่บ้าน หมายถึงการทำงานอย่างจริงจังเป็นงานอาชีพที่มีรายได้ชัดเจนในรูปแบบเงินเดือนหรือรายได้ที่ค่อนข้างแน่นอนจากการทำงาน ไม่ใช่การทำงานบ้านที่เป็นลักษณะของการดูแลบ้านหรืองานบ้านทั่ว ๆ ไป เท่าที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันสำหรับสังคมของประเทศที่พัฒนาแล้วมีคนเป็นจำนวนมากในขณะที่ทำงานอยู่ที่บ้าน และแนวโน้มต่อไปในอนาคตก็ปรากฏชัดเจนว่า จำนวนคนทำงานอยู่ที่บ้านจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกา สถิติของปี พ.ศ.2530 ปรากฏว่า มีคนทำงานอย่างเป็นทางการเป็นกิจลักษณะอยู่ที่บ้าน ประมาณ 3.4 ล้านคน โดยที่คนทำงานเหล่านี้ เป็นคนทำงานเฉพาะของบริษัทเอกชนเท่านั้น และเป็นการทำงานที่ทำเต็มเวลา เสมือนหนึ่งนั่งประจำทำงานอยู่ในสำนักงาน หรือที่ทำงานของบริษัทแต่ถ้านับรวมถึงคนที่ทำงานอยู่ที่บ้าน

ทั้งเต็มเวลา และทำงานประเภทพาสไทม์ด้วยแล้ว ตัวเลขก็สูงถึงประมาณ 15.8 ล้านคน โดยที่สาเหตุของการทำงานที่บ้านเพิ่มมากขึ้น เกิดจากปัจจัย 3 ประการคือ

1.1.2.1 ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี ,ในสวนสำคัญที่สุดมี 2 อย่าง คือ

1. เทคโนโลยีการสื่อสาร
2. เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์

1.1.2.2 ความเปลี่ยนแปลงทางสังคม และทางเศรษฐกิจ ที่สำคัญมีดังนี้ คือ

1. คู่สามี ภรรยา ทั้งสองคนต้องทำงานเพิ่มมากขึ้น
- 2.. ทัศนที่เปลี่ยนไปของการทำงานซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นสำนักงานเท่านั้น
3. สะดวก,ประหยัด ทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

1.1.2.3 สภาพการจราจรที่ติดขัดมากในเมืองใหญ่ และนับวันทวีความ

รุนแรงยิ่งขึ้นเวลาที่เสีย ไปบนท้องถนนวันละหลายชั่วโมง ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ธุรกิจ

วิจัย เชิดชีวิตศาสตร์ (2534:92-98) ได้เขียนเรื่องเกี่ยวกับ ปัจจัยที่ส่งผลให้มีการพัฒนาอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงานว่า นอกจากปัญหาจราจรที่ติดขัดแล้ว ในส่วนของเทคโนโลยีที่ก้าวหน้ามากขึ้น ก็เป็นสาเหตุอีกอย่างหนึ่งที่ทำให้ปริมาณอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน มีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เป็นผลที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องไม้สารพัดชนิด ที่ช่วยให้ทำงานได้เกือบครบวงจรภายในบ้าน ราคาของเครื่องมือก็ถูกลง เรียกว่าคุ้มค่าที่จะซื้อมาใช้ส่วนตัว เจ้าตัวหลักก็คือ ไมโครคอมพิวเตอร์

ในสหรัฐอเมริกา มีการประมาณว่า สิ้นปี ค.ศ. 1991 จะมีคนที่นั่งทำงานอยู่กับบ้าน 40 ล้านคน และจะเพิ่มถึง 50 ล้านคน ในอีก 3 ปีข้างหน้า นักสำรวจข้อมูลบางรายเชื่อว่า ครึ่งหนึ่งของแรงงานสหรัฐอเมริกา อาจจะนั่งทำงานอยู่กับบ้านในปลายศตวรรษนี้

อาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน เป็นรูปแบบหนึ่งของอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้น เพื่อเป็นสำนักงานและใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกัน ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้อยู่อาศัยให้ไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางไปกลับระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน และหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัด โดยมีเป้าหมายไปยังกลุ่มบริษัท ที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ทั้งในพื้นที่อาคารและที่ดิน (นักธุรกิจ บัญญาปาล , 2534:9)

1.1.3 การเดินทาง Lowdow Wingo (1961) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้มีครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ และจำนวนเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่สามารถประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลง ซึ่งจะสัมพันธ์กับจำนวนพื้นที่ดินที่ลดลงด้วย และ Brian Goodall (1975) มีความเห็นว่า การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดกับถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟ ซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งอยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ (Brain Goodall, 1972) ในความเห็นของ Barrie Neesham (1977) ให้เหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยว่าเกิดขึ้นจาก ประการที่หนึ่ง ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัยจะจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษานั้น ๆ ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยนอก (External Economics) การจับตัวดังกล่าวมีผลดีทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

1.1.4. การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ Brain Goodal (1972) กล่าวว่าบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือก ที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และการบริการสาธารณะพื้นฐานต่าง ๆ นี้จะเป็นตัวทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง William H. Claire (1973) สนับสนุนว่าการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชนนอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดีและสะดวกในการเดินทางแล้ว

ในสภาพปัจจุบัน การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้และสะดวกในการติดต่อกับแหล่งงาน และธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเดินทาง ทำให้คนส่วนหนึ่งที่มีความพร้อม หรือความสามารถทางการเงินเลือกจะพักอาศัยในย่านธุรกิจของเมืองเพื่อบรรยากาศและคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า

ด้วยเหตุนี้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในเมือง จึงสัมพันธ์กันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกับที่ดินในเมืองที่มีจำนวนน้อยและราคาสูง ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมกับราคาที่ดิน ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ในส่วนของกรุงเทพฯ จากการสำรวจเบื้องต้นของผู้วิจัยประกอบกับงานศึกษาวิจัยของ นายสมพงษ์ กิตติศรยุทธ (2535) พบว่ามีอาคารพักอาศัยหลายอาคารที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ ถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้ไปประกอบกิจการ โดยจากการสำรวจวิจัย บริเวณที่มีการดัดแปลงเปลี่ยนการใช้มากที่สุดได้แก่ ย่านสุขุมวิท สาทร และสีลม เป็นต้น อนุชา จิตตรางกูร (2539) ประเภทของธุรกิจที่พบ เป็นลักษณะของธุรกิจการให้บริการมากที่สุด ได้แก่ ธุรกิจวิชา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซีพีเช่น ทรายความ น้กบฏชี วิศวกร สถาปนิก และกลุ่มบริษัทอิม-ปอร์ตเอ็กปอร์ต ตามลำดับ ลักษณะอาคารที่ดัดแปลงการใช้อาคารมีทั้งอาคารสูง อาคารขนาดกลาง และอาคารแถวสูงประมาณ 3-5 ชั้น ก่อให้เกิดปัญหาตามมาหลายประการ เช่น ลิฟท์โดยสาร ซึ่งมีปริมาณการใช้สูง ปัญหาการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางทำให้มีการชำรุดเสียหายเร็วกว่าปกติ ปัญหาด้านความปลอดภัยในส่วนบุคคลและทรัพย์สิน ซึ่งมีบุคคลภายนอกมากมายผ่านเข้าออกในอาคาร ปัญหาด้านการรับน้ำหนักอาคาร(live load) ปัญหาด้านระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้าซึ่งผู้ใช้สอยอาคารเพิ่มมากขึ้นและปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การใช้ที่จอดรถยนต์ ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน (สมพงษ์ นิริยศักดิ์ , 2537:56) จากการที่มีปริมาณรถยนต์หมุนเวียนเข้าออกเพื่อติดต่อกิจการจากบุคคลภายนอก

จากการยกตัวอย่างปัญหาดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าปัญหาส่วนใหญ่เกิดขึ้นมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารซึ่งทางสถาปนิกและวิศวกรทางโครงสร้างวิศวกรงานระบบต่างๆได้ออกแบบโดยกำหนดวัตถุประสงค์ของอาคารไว้อีกประเภทหนึ่ง แต่สภาพการใช้งานจริงกลับกลายเป็นอีกวัตถุประสงค์หนึ่งทำให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น และปัญหาที่เกิดขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ทางสถาปนิกผู้ออกแบบได้ทำการพัฒนารูปแบบในลักษณะของอาคารสำนักงานที่ใช้พักอาศัยได้ ซึ่งให้ชื่อเรียกเฉพาะว่า โฮมออฟฟิศ โดยมีการพัฒนารูปแบบและปรับปรุงในส่วนที่บกพร่องของปัญหาที่กล่าวมาข้างต้นจนมีโครงการในลักษณะ โฮมออฟฟิศเกิดขึ้นมากมาย ประมาณการจากการสำรวจเบื้องต้นของผู้วิจัย ในช่วงปลายปี 2537 จะมีโครงการที่เป็นโฮมออฟฟิศ จำนวนไม่ต่ำกว่า 150 โครงการ (สมพงษ์ กิตติสรยุทธ ,2535) ซึ่งเมื่อเปิดการใช้โครงการแล้วได้พบว่ามีปัญหาบางประการตามมามากพอสมควร เช่น

-กลุ่มผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักธุรกิจรุ่นใหม่ เป็นกลุ่มวิชาชีพซึ่งต้องการสมาธิในการทำงานความจำเป็นในการต้องการใช้พื้นที่หน้าร้านสำหรับการค้าและประชาสัมพันธ์ในธุรกิจแทบไม่จำเป็นเลยเพียงแต่จัดทางเข้าออกอาคารให้สะดวกเท่านั้น ทำเลที่ตั้งจึงไม่จำเป็นต้องอยู่ติดกับพื้นดิน หรือ ชั้นล่างของอาคารเสมอไป

-อาคารโฮมออฟฟิศส่วนใหญ่จะจัดที่จอดรถได้มากที่สุดไม่เกิน 3-4 คันแต่ในด้านความต้องการนั้นจะต้องการมากกว่าผลที่ตามมาคือ ต้องมีรถยนต์ ของพนักงานหรือลูกค้าไปจอดอยู่ข้างถนนด้านหน้าอาคาร ก่อให้เกิดปัญหาตามมา เช่น ในด้านจราจร หรือ การกีดขวางการจราจร

-ในส่วนของการพัฒนาโฮมออฟฟิศส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงประมาณ 3.5-4 ชั้น กลุ่มผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ไฟแรง ส่วนใหญ่ถ้าสมรสแล้วก็จะยังไม่มีบุตร หรือ เอกสารเป็นเอกสารที่ส่งงานไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมเอาไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถ้ามีบุตรก็จะไม่เกิน 1-2 คน การใช้พื้นที่ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญในส่วนที่อยู่ชั้นล่าง ชั้นสูงๆ ขึ้นไปจะให้ความสำคัญน้อยมาก การใช้พื้นที่จะเป็นการใช้ในอัตราส่วน สำนักงานและพักอาศัยโดยเฉลี่ย 1-1.25 ซึ่งสภาพตามจริงของโฮมออฟฟิศมีอัตราส่วนถึง 1-3.5 ทำให้มีพื้นที่ว่างเปล่าเกิดขึ้น ในชั้นสูงๆขึ้นไป (สมพงษ์ กิตติสรุทธ ,2535)

-ในส่วนของความกว้าง ยาว ของโฮมออฟฟิศ ส่วนใหญ่ จะทำความกว้าง ประมาณ 4.5-5.5 เมตร ยาว 12-14 เมตร คิดเป็นสัดส่วน 1 : 3-4 ซึ่งจากการสัมภาษณ์นักวิชาการและ ผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่มีความเห็นสอดคล้องกันว่า สัดส่วนในการทำสำนักงานควรมีสัดส่วน 1 : 2 อาคารจึงมีความเหมาะสมทางด้านสถาปัตยกรรม และด้านวิศวกรรม

จากตัวอย่างปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ยังมีปัญหาที่ยังมิได้ศึกษาเบื้องต้นอีกมาก เช่น ปัญหาทางด้านความปลอดภัยอาคาร ปัญหาทางด้านความจำเจเบื่อบ่อย ปัญหาการใช้สาธารณูปโภคสาธารณูปการ ปัญหาการรบกวนกันระหว่างอาคารข้างเคียงหรือจากภายนอกอาคาร ปัญหาการใช้พื้นที่ให้คุ้มค่ากับราคาที่ต้องเสียไปกับการซื้ออาคารที่แสนแพง ฯลฯ และยังมีปัญหาตามสภาพตามความจริงที่ยังมีอาคารกรณีได้มากหรือน้อยที่จะเกิดขึ้นอีก เหล่านี้ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า เป็นปัญหาที่น่าสนใจในการทำการศึกษาและวิจัยเพื่อค้นหาแนวทางในการแก้ไขปัญหา ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงป้องกันและเสนอแนะเป็นแนวความคิดในการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรมเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยทั้งสำนักงานในอนาคตต่อไป

การศึกษาวิจัยนี้ มีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาหาแนวทางในการออกแบบและแนวทางการแก้ไขเพิ่มเติมให้เกิดความเหมาะสมและความพอดีสำหรับอาคารพักอาศัยทั้งสำนักงานในอนาคต โดยมี

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ในด้านความต้องการของผู้อยู่อาศัยในการใช้สอยพื้นที่อาคารทั้งภายใน ภายนอก และสภาพแวดล้อมทางกายภาพทั่วไปของอาคารพักอาศัยทั้งสำนักงาน (โฮมออฟฟิศ)

1.2.2 เพื่อเสนอแนวความคิดในการออกแบบอาคารสำนักงานทั้งพักอาศัย (โฮมออฟฟิศ) ในช่วงปี ค.ศ. 1999 - 2009

1.3 กรอบทฤษฎีที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้นำหลักการทฤษฎีที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ได้กำหนดไว้ข้างต้นเพื่อใช้เป็นแนวทางในการสร้างกรอบแนวความคิดในการวิจัย โดยทฤษฎีที่นำมาใช้ในการวิจัยได้แก่

1.3.1 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมภายในของอาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานเป็นอาคารประกอบกิจกรรม ทางด้านงานบริการ งานด้านเอกสาร เป็นที่ติดต่องานหรือรับส่งเอกสาร โดยปรกติอาคารนี้ จะเป็นลักษณะของการจัดเนื้อที่สำหรับโต๊ะทำงาน ที่เก็บเอกสาร หรือที่สำหรับติดต่องานทั่วไป ซึ่งไม่จำเป็นต้องติดต่อกันโดยตรงมากนัก ตำแหน่งที่ตั้งของสำนักงานจึงตั้งอยู่ในส่วนใดของอาคารก็ได้ เพียงแต่จัดทางเข้า-ออก ของอาคารให้สะดวกเท่านั้น

Bareither และ Schillinger (1972) ได้กำหนดพื้นที่เพื่องานบริหารอาคารสำนักงานไว้ดังนี้ พื้นที่เพื่อการทำงานในสำนักงาน จะแปรผันตามจำนวนผู้บริหาร และจำนวนเจ้าหน้าที่ ลักษณะของห้องเป็นห้องเดี่ยวหรือห้องรวม มีที่เก็บเอกสาร ห้องประชุม ที่ต้อนรับ และรูปลักษณะของอาคาร โดยได้กำหนดขนาดความต้องการพื้นที่ในการใช้สอย ดังนี้

- ผู้จัดการหรือระดับบริหาร ใช้พื้นที่ 12.10 ตรม.(รวมที่เก็บเอกสารด้วย)
- พนักงานทั่วไป ใช้พื้นที่ 10.80 ตรม.....
- ห้องประชุม ใช้พื้นที่ 18.00 ตรม.(สำหรับ 1-6 คน)
- บริเวณส่วนต้อนรับ ใช้พื้นที่ (ตามความเหมาะสม)

Callender(1963)ได้เสนอแนะในการใช้พื้นที่ในสำนักงานดังนี้คือ การวางผังสำนักงาน ได้มาจากขนาดมาตรฐานของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่ใช้กับมิติเว้นว่างที่ต้องการ สำนักงานขนาดใหญ่ การวางแปลนโดยการใช้ค่าหน่วยเล็กหรือกำหนดค่า 1 พิกัด (Module) ซึ่งได้มาจากขนาดของโต๊ะทำงานและเก้าอี้ สำหรับพนักงานทั่วไป 1 ชุด รวมกับมิติเว้นว่างเป็นหนึ่งหน่วยพิกัด คือประมาณ 152 x 152 ซม. โดยไม่รวมทางเดินติดต่อ ขนาดของพื้นที่ 1 หน่วยพิกัดนี้เอง จะเป็นตัวช่วยกำหนดตารางแผนผังในการวางแปลนสำนักงานทั้งหมดอีกด้วย

1.3.2 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมภายนอกของอาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานเป็นอาคารสำหรับใช้ติดต่องานหรือรับส่งข่าวสาร ปัจจุบันเนื่องจากการติดต่อสื่อสารด้วย โทรศัพท์ ไปรษณีย์ โทรเร็ก และทางด้านคอมพิวเตอร์ มีความสะดวกรวดเร็ว ก้าวหน้ามากขึ้น อีกทั้งทางด้านการพัฒนาด้านลิฟท์และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ได้พัฒนามาใกล้ถึงจุดสุดยอดแล้ว อาคารสำนักงานจึงไม่จำเป็นต้องติดต่อกับเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอญูตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประชาชนโดยตรงมากนัก อาคารจึงมีลักษณะเป็นหอสูงไปในอากาศได้ ความสัมพันธ์กับทางพื้นดินจึงเพียงทางเข้าออกเท่านั้นอาคารสำนักงานส่วนใหญ่จึงจะเน้นในด้านความสะดวกสบายทางสาธารณสุขโลก และสาธารณสุขการเป็นสำคัญ มีการนำเสนอสิ่งใหม่ๆ ที่มีเพิ่มขึ้นมาในวงการก่อสร้างทุกๆปีเพื่อนำมาใช้กับรูปทรงอาคารภายนอก ความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อมทั่วไป ความปลอดภัยของอาคารและบุคคล ฯลฯ ซึ่งเป็นการดึงดูดให้ผู้คนมาใช้อาคารได้ดี

Wemer z' Hirsch. (1975). ได้ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดสภาพแวดล้อมที่ดีควรจะต้องมีส่วนประกอบ ดังนี้

- คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางด้านสังคม ความเป็นอยู่ โดยรอบ
- องค์ประกอบทางด้านธรรมชาติ (ความสบาย)
- ความสะดวกในการเข้าถึง ระบบการสัญจร
- ระบบควบคุมอาคารด้านความปลอดภัยทั้งด้านบุคคลและทรัพย์สิน

1.3.3 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมภายในของห้องพักอาศัย

โดยปรกติแล้วที่พักอาศัยจะเป็นย่านที่มีความสงบ เพื่อก่อให้เกิดบรรยากาศของการพักผ่อน แต่ปัจจุบันวิถีชีวิตของชาวเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปตามเงื่อนไข ที่เกิดขึ้นใหม่ๆ เช่นการจราจรติดขัด ความตื่นตัวต่อธุรกิจการงาน ทำให้ชาวเมืองต้องใช้เวลารีบเร่งมากขึ้น การอยู่อาศัยในลักษณะใกล้ชิดที่ทำงานเป็นที่ยอมรับมากขึ้น สิ่งเกิดได้จากที่พักอาศัยแบบอพาร์ทเมนท์ ให้เช่ามีเพิ่มมากขึ้น การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยจึงจำเป็นต้องทดแทนบางส่วนที่บ้านเดี่ยวที่ขาดหายไป เช่นการจัดระเบียบพักผ่อน แทนพื้นที่ ว่าเป็นสนามหญ้าที่บ้านเดี่ยว เป็นต้น

Albermethy Jame (1970) ได้ทำการศึกษาทางด้านความต้องการพื้นฐานในด้านจิตวิทยาของมนุษย์นั้น โดยความต้องการทางด้านกายภาพภายใน ของอาคารชุดที่นำมาใช้ในการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยในทางแนวตั้ง ได้สรุปไว้ดังนี้

- ทางด้านสังคม ควรมีการออกแบบ ให้ผู้อยู่อาศัยได้มีการพบปะกันบ้าง ในบางกลุ่ม เพื่อความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน
- ความเป็นส่วนตัว ความสงบ และความเงียบ เป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ ในการออกแบบจึงต้องคำนึงถึงในส่วนนี้ด้วย
- ความปลอดภัย ภายในอาคารพักอาศัย การออกแบบที่ดีควรจะต้องมีการเตรียมการเกี่ยวกับด้านความปลอดภัยที่ดีด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- เสียง ในที่นี้หมายถึง เสียงรบกวนข้างเคียงอาจจะมาจากภายในและจากภายนอกก็ได้ ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับความเป็นส่วนตัวในห้องพักด้วย

Becker Franklin (1975) ได้ทำการศึกษาผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย พบว่าองค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการคือ

- ลิฟท์
- ห้องโถง
- ทางเดินหน้าห้อง
- ขนาดและการจัดพื้นที่ภายใน ที่ดี
- การจัดบริเวณพักผ่อน ทานอาหาร
- การระบายอากาศที่เพียงพอ

1.3.4 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมภายนอกของอาคารพักอาศัย

จากการศึกษาวิจัยของสถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย (สสวท. 2530) ได้ทำการวิจัยประโยชน์ของ เนื้อที่ใช้สอยภายนอก ของอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองที่ดี ไว้ดังนี้

- เนื้อที่ใช้สอยภายนอกอาคาร
 1. จอดรถ
 2. สนามเด็กเล่น
 3. ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ
- ความสัมพันธ์ระหว่างเนื้อที่ใช้สอยภายนอก กับภายใน
- สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
 1. ถนน การสัญจร เข้า ออก
 2. น้ำทิ้ง
 3. น้ำใช้
 4. แสงสว่าง ,ไฟฟ้า
 5. การระบายอากาศ (การวางตัวอาคาร)
 6. การป้องกันอัคคีภัย
 7. การจัดเก็บขยะ, สิ่งปฏิกูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3.5 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมทั่วไป

คำว่าสภาพแวดล้อมดังกล่าวข้างต้น หมายความว่า สภาพแวดล้อมที่มนุษย์เป็นผู้สร้างขึ้น ในลักษณะของงานสถาปัตยกรรม เช่น การให้แสงสว่าง การเว้นที่ว่าง การจัดวางอาคารให้เกิดความน่าสบาย

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2528 . 205) ให้ความหมายของสภาพแวดล้อมว่า สิ่งต่าง ๆ ที่เป็นกายภาพ ที่ปรากฏตามธรรมชาติ ในทางสถาปัตยกรรมอาจหมายถึงทำเลที่ตั้งหรือตำแหน่งที่ตั้ง จัดได้ว่าเป็นตัวแปรสำคัญของโครงการ ในการออกแบบที่ดี ย่อมหมายถึงรวมถึงการออกแบบอาคารและสภาพแวดล้อมที่ดีด้วย ซึ่งผลลัพธ์ที่ออกมาก็จะช่วยทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความรู้สึกที่ดีต่อ อาคารและเพื่อนบ้านด้วย

โดยปรกติสภาพแวดล้อมทั่วไปสามารถจำแนกออกได้เป็นส่วนต่างๆ ดังนี้

- ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกทั่วไป
- ในด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- ในด้านสวนพักผ่อนหย่อนใจและบริการ

จากกรอบทฤษฎีต่างๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นนี้ ผู้วิจัยได้ใช้เป็นกรอบแนวคิดในการศึกษาวิจัย เพื่อนำไปสู่แนวความคิดของการออกแบบ อาคารชุดพักอาศัยกึ่งสำนักงานที่ดี ซึ่งสามารถสรุปออกมาเป็นรายละเอียด ดังนี้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกของอาคารสำนักงานและพักอาศัย**
 - ทำเลที่ตั้งของอาคาร ระยะทาง และระยะเวลาเดินทางที่จะเข้าถึงอาคารที่ใกล้ที่สุด ระยะทางจากถนนใหญ่ไปยังถนนซอย
 - ลักษณะรูปทรงอาคาร การให้สีสันและความสบายตา มีความทันสมัย ก้าวทันเทคโนโลยีใหม่ๆ
 - ความสะดวกในการเข้า-ออก การสัญจรภายในอาคาร
 - คุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี การนำธรรมชาติเข้ามาใช้กับอาคาร ระบบแสงสว่างภายนอกอาคาร
 - ลักษณะทางด้านชุมชน บริเวณบริการส่วนกลาง การพบปะสังสรรค์
 - เนื้อที่ที่ใช้สอยภายนอกอาคาร สวนหย่อม สวนสาธารณะพักผ่อน
 - ระบบควบคุมความปลอดภัยภายนอก และภายใน
 - ความสัมพันธ์กันระหว่างพื้นที่ใช้สอยภายนอก และภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายใน**

- อาคารสำนักงาน**

- การจัดเนื้อที่ใช้สอยภายในสำนักงาน เช่น เจ้าหน้าที่บริหาร พนักงาน พื้นที่บริการ พื้นที่ต้อนรับ อุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น
- การจัดพื้นที่ให้มีลักษณะยืดหยุ่น สำหรับบุคคลจากภายนอก
- การสัญจรภายในอาคาร ระหว่างที่จอดรถกับสำนักงาน ระหว่างห้องพักไปที่จอดรถ
- การใช้ทางเดินร่วมด้านหน้าอาคาร
- ลักษณะของการระบายอากาศ การปรับอากาศภายใน
- ความเหมาะสมในการใช้อุปกรณ์ในการระบายอากาศ
- การใช้อุปกรณ์ในงานระบบต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ คอมพิวเตอร์ เทคโนโลยีสื่อสารต่างๆ
- ระบบป้องกันอัคคีภัย ในอาคาร
- การจัดเก็บขยะ และสิ่งปฏิกูลต่างๆ

- ห้องพักอาศัย**

- การจัดเนื้อที่ใช้สอยภายในให้เพียงพอห้องพักอาศัย เช่น ห้องนอน ห้องครัว รับประทานอาหาร ชักล้าง เป็นต้น
- การจัดพื้นที่ให้มีความยืดหยุ่น สำหรับอนาคต
- ระบบการสัญจรภายในอาคาร เช่น การสัญจรจากที่จอดรถไปยังห้องพัก รวมถึงการสัญจรของทางเดินร่วมด้านหน้าห้องพัก
- การจัดให้มีประตูหน้าต่าง ที่เหมาะสม สำหรับการระบายอากาศ
- การจัดระบบปรับอากาศที่เหมาะสม
- การจัดให้มีความเป็นส่วนตัว สงบ เที่ยง สำหรับการพักอาศัย
- การใช้อุปกรณ์งานระบบต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา
- ระบบป้องกันอัคคีภัย ดับเพลิง

- **สภาพแวดล้อมทางกายภาพทั่วไปของอาคาร โดยแบ่งออกเป็น**

1. ข้อมูลความคิดเห็นทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น

- การใช้ลิฟท์
- การใช้ที่จอดรถยนต์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การใช้บันไดเมน ,หนีไฟ
- การใช้ที่ทิ้งขยะ

2. ข้อมูลความคิดเห็นทางด้านสาธารณูปโภค เช่น

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบประปา
- ระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบโทรศัพท์
- ระบบป้องกันอัคคีภัย
- ระบบรักษาความปลอดภัย

จากแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ ข้างต้นนี้ ผู้วิจัยยังต้องศึกษา ถึงแนวทางในการ ออกแบบอาคารในเรื่องการจัดวางอาคารให้เกิดความสบาย เรื่องของแสงสว่างและทิศทาง ลม รวมถึงการใช้สี วัสดุก่อสร้าง ความเป็นไปได้ของโครงการ ฯลฯ

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาและการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยจะเลือกกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ใช้อาคารประจำ กลุ่ม-ผู้ใช้อาคารชั่วคราว กลุ่มนักวิชาการ และกลุ่มผู้ประกอบการ โดยตัวอาคารที่จะทำการ ศึกษาเป็นอาคารที่มีลักษณะเป็นโฮมออฟฟิศ ที่มีวัตถุประสงค์จัดสร้างเพื่อเป็นที่พักอาศัยและ สำนักงานพร้อมกัน สูงตั้งแต่ 3.5 ชั้น -5 ชั้นขึ้นไปมีที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ใช้งานมาแล้วไม่ต่ำกว่า 3ปี โดยจะทำการศึกษาสภาพแวดล้อมภายใน ภายนอก และสภาพแวดล้อม ทางกายภาพทั่วไป เป็นกรณีศึกษา โดยคัดเลือกจากโครงการละไม่น้อยกว่า 10 หน่วย จาก 40 โครงการ รวมแล้ว ไม่น้อยกว่า 400 หน่วย

1.5 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

1.5.1 แนวความคิดในการออกแบบ หมายถึง ลักษณะของแนวความคิดที่ใช้ ออกแบบซึ่งเป็นตัวการสำคัญในการประสานองค์ประกอบต่างๆ จำนวนมากมายของโครงการ เข้าด้วยกันในลักษณะ รายละเอียดด้าน วัตถุประสงค์ สภาพแวดล้อม กิจกรรม อาคาร และทรัพยากร เพื่อเป็นการแก้ ปัญหาดังกล่าว ทำให้เวลาในการออกแบบน้อยลง การตัดสินใจในด้านออกแบบเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.5.2 อาคารพักอาศัยถึงสำนักงาน หมายถึง อาคารแบบผสม ที่มีการประสานประโยชน์ประกอบกิจกรรม ระหว่างอาคารที่พักอาศัย ร่วมกับ อาคารสำนักงาน กล่าวคือการใช้อาคาร มีวัตถุประสงค์หลักคือ เพื่อเป็นสำนักงาน ประกอบกับการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยร่วมกัน โดยมีเจ้าของอาคาร เป็นบุคคล คนเดียวกัน

1.5.3 การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคาร หมายถึง ลักษณะการใช้พื้นที่ที่มีอยู่ปัจจุบันซึ่งมีจุดประสงค์หลักในการใช้พื้นที่ลักษณะหนึ่ง แต่ ในการใช้พื้นที่ตามกายภาพในปัจจุบัน ได้เปลี่ยน วัตถุประสงค์เป็นการใช้งานอีกลักษณะหนึ่ง

1.5.4 สภาพแวดล้อมทางกายภาพทั่วไป หมายถึง สิ่งต่างๆที่อยู่รอบตัวเรา โดยเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ หรือโดยมนุษย์สร้างขึ้นอาจประกอบ ไปด้วยปัจจัยหลายๆสิ่ง ได้แก่ แสงสว่าง เสียง บรรยากาศ บริเวณใช้สอยต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับร่างกายมนุษย์

1.5.5 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายใน หมายถึง สิ่งแวดล้อมภายในอาคาร ที่มีผลกระทบต่อผู้ใช้อาคาร ได้แก่ แสงสว่างภายใน การระบายอากาศ เสียงรบกวน สี วัสดุ

1.5.6 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอก หมายถึง สิ่งแวดล้อมภายนอกของตัวอาคาร ที่มีผลกระทบต่อผู้ใช้อาคาร ได้แก่ การจัดให้มีที่ว่างนอกอาคาร การระบายอากาศภายนอก อาคาร

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

อาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน เป็นอาคารที่มีการพัฒนารูปแบบการใช้ โดยภายในอาคารเดียวกันจะเป็นทั้งสถานที่พักอาศัยและสำนักงานอยู่รวมกันดังนั้นผู้วิจัยจึงได้ศึกษารวม เอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิดทางด้านการใช้ที่ดิน ทำเลที่ตั้ง พัฒนาการของที่อยู่อาศัยและสำนักงาน แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบ ประโยชน์ใช้สอย บัณฑิตในการพัฒนาอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน ลักษณะทางกายภาพทั่วไปของโครงการ ในปัจจุบัน ทฤษฎีแนวความคิดในการออกแบบ รวมถึงกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับ การใช้ที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

จากการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร ก่อนปี 2535 ที่จะมีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติผังเมือง เพื่อเป็นกฎหมายแม่บท กำหนดการใช้ที่ดินให้เหมาะสมนั้น กรุงเทพฯ ถูกพัฒนาไปแบบไม่มีขอบเขต พัฒนาไปตามยถากรรม พื้นที่ของเมืองถูกขยายออกไปตามแนวราบ รุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่รอบ ๆ ตัวเมือง ทำให้เมืองกว้างออกไปทุกที (รศ.ดร. สุวัฒนา ชาดานิติ : 2519) ได้ทำการศึกษาพบว่า “เมืองยิ่งขยาย ที่อยู่อาศัยจะถูกแทนที่ โดยการใช้ที่ดินประเภทอื่นที่ทำให้ค่าตอบแทนต่อหน่วยสูงกว่า”

ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่า ย่านที่เป็นที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองถูกแปรเปลี่ยนเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินโดยการใช้ประโยชน์มากขึ้น พื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัย ถูกบัจฉัยทางด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ ผลักดันให้ต้องย้ายออกไปอยู่เขตชานเมืองมากขึ้น เมื่อความต้องการใช้ที่ดินในเมืองมีมาก ในขณะที่ที่ดินมีอยู่จำกัด ราคาที่ดินในเมือง จึงมีราคาสูงตามกลไกของตลาด ซึ่งเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้สอยของที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป

ด้วยเหตุของการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ การขยายตัวของเมืองและการเปลี่ยนแปลงทางสังคม จึงเป็นตัวผลักดันให้เกิดการพัฒนาในด้านต่าง ๆ รวมถึงการพัฒนาในเรื่องการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยทั่วไปมักเกิดขึ้นกับเมืองใหญ่ ๆ ถ้าขาดการวางแผนที่ดี การจัดระบบและการกำหนดการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมแล้ว ก็จะทำให้เกิดปัญหาตามมา ซึ่งปัจจุบันที่กำลังสร้างปัญหาอยู่ได้แก่ เรื่องของการจราจร ที่เกิดจากการเดินทางระหว่างที่ตั้ง

ไม่ว่าการณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ซึ่งปัญหาที่เกิดจากทำเลที่ตั้ง รศ.มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินไว้ ความว่า “ย่านที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้ย้ายออกไปอยู่นอกเมืองหลักทางให้ย่านการค้าธุรกิจเพียงอย่างเดียวใช้ประโยชน์กลางชุมชน และช่วยเพิ่มปัญหาด้านการเดินทางมากขึ้น พื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจกลางใจเมืองก็จะมีคนแห่เข้ามาใช้ประโยชน์เฉพาะเวลากลางวัน แต่ตอนกลางคืนนั้นไม่มีผู้นักผังเมืองมองดูการใช้ที่ดินระบบนี้ว่า เป็นระบบที่ฟุ่มเฟือย ไม่มีประสิทธิภาพที่ดี ดังนั้นการนำเอาที่อยู่อาศัยมาอยู่ในกลางชุมชน จึงน่าจะเป็นวิธีที่ดีที่จะทำให้เมืองนั้นมีคนอยู่ทั้งกลางวันและกลางคืน

2.2 พัฒนาการของที่อยู่อาศัยและสำนักงาน

จากสภาพปัญหาของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีไม่เพียงพอ ปัญหาการเดินทางการจราจร ทำให้เกิดการกระจุกตัวของชุมชน มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น ความเจริญของเมืองส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นตลอดตามถนนสายสำคัญที่ผ่านย่านธุรกิจ ซึ่งแต่เดิมาก็เป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ เนื่องจากสามารถใช้พักอาศัยและประกอบกิจการได้ร่วมกัน เช่น ย่านเยาวราช สำเพ็ง สีลม บางรัก เป็นต้น จากปัญหาการจราจรที่ติดขัดและทวีความรุนแรงมากขึ้น ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ประกอบกิจการตลอดสองฝั่งในเขตชุมชนเกือบทั้งพื้นที่กรุงเทพมหานคร เริ่มเกิดปัญหาการไม่มีที่จอดรถสำหรับลูกค้าหรือผู้มาติดต่อ ต่อมาในระยะหลังการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์จึงลดน้อยลง

หลังจากที่อาคารพาณิชย์เริ่มเสื่อมความนิยมไป ความพยายามในการแก้ปัญหา รูปแบบของอาคารพาณิชย์ หรือสถานประกอบการ ที่สามารถอยู่อาศัยได้ด้วย จึงได้เริ่มพัฒนาเปลี่ยนแปลงเกิดรูปแบบของอาคารที่เรียกว่า “โฮมออฟฟิศ” ในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นกลางและชั้นนอกสามารถรองรับลูกค้ากลุ่มลูกค้าไปได้ในระดับหนึ่ง แต่เนื่องจาก ลักษณะของโฮมออฟฟิศ เป็นโครงการที่ใช้พื้นที่ค่อนข้างใหญ่ เมื่อเทียบกับอาคารพาณิชย์แบบเดิมทำให้ราคาขายต่อยูนิตจึงค่อนข้างสูงตามไปด้วย ทั้งที่ทำเลมิได้อยู่ใจกลางเมืองจริง ๆ ทำให้กลุ่มเป้าหมายที่ต้องการอยู่ในย่านกลางเมืองยังมิได้รับการตอบสนอง

จากการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุดปี 2522 โครงการในลักษณะของอาคารชุดจึงเริ่มเกิดขึ้น ในส่วนโครงการของรัฐบาล เช่น โครงการเคหะชุมชนต่าง ๆ ส่วนในภาคเอกชน นักธุรกิจก็หันมาสนใจด้านอาคารชุดเช่นกัน เนื่องจากประสบ

ปัญหาด้านการขาดแคลนที่ดิน หากลงทุนโครงการอื่น เช่น หมู่บ้านจัดสรรก็จะต้องใช้เนื้อที่มาก ยิ่งในภาวะราคาที่ดินที่สูงขึ้นตลอดเวลาอาจจะทำให้อยู่ในสภาวะของความเสี่ยงที่สูง

ในยุคแรกเริ่ม รูปแบบของอาคารชุดยังไม่เป็นที่นิยมมากนักในหมู่คนไทย เนื่องจากมีปัจจัยหลายด้านไม่เอื้ออำนวย เช่น “เมื่อแรกเริ่มฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่เพียงพอเกี่ยวกับอาคารชุด การจัดการเพื่ออยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ” (วงการก่อสร้าง : 2533) ซึ่งในเรื่องนี้ คุณถาวร ตรีพิศาล (2532) ผู้ประกอบกิจการเกี่ยวกับอาคารชุด และคุณพิศิษฐ์ ชูประสิทธิ์ (2528) นายกสสมาคมบริหารอาคารชุด ได้กล่าวตรงกันเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า “ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ยังไม่เข้าใจเรื่องของการมีสิทธิและหน้าที่และการรักษาผลประโยชน์ บางโครงการเมื่อผู้จัดทำโครงการมอบภาระให้บริหารกันเองก็เกิดปัญหา” นอกจากปัญหาเรื่องของการจัดการแล้วอาคารชุดก็ยังมีปัญหาในเรื่องของการตลาด จากการศึกษาของราคาของอาคารชุดในขณะนั้นใกล้เคียงกับราคาของทาวน์เฮ้าส์ หรือไกลออกไปหน่อยก็จะเท่ากันกับราคาของบ้านเดี่ยว จึงทำให้อาคารชุดยังไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร

“ต่อมาเมื่อปัญหาการจรรยาบรรณความรุนแรงขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น บ้านจัดสรรมีราคาแพง และการอยู่อาศัยตามชานเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทางเข้ามาทำงานในใจกลางเมือง รูปแบบของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม จึงได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ และต่อมาได้มีพัฒนาการด้านรูปแบบให้มีเลือกตามความเหมาะสม” (ARCH & IDEA : 2537)

จะเห็นว่าพัฒนาการของที่อยู่อาศัยและสำนักงานที่กล่าวมา แสดงให้เห็นถึงขั้นตอนของการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะจากอาคารแถว ยาวขนานสองฝั่งถนน เป็นศูนย์การค้าที่ประกอบด้วยอาคารประเภทตึกแถว เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้และครอบครองพื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด ในลักษณะผสมทั้งแนวถนนและแนวตั้ง ที่รู้จักกันในนามของคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด

อาคารพักอาศัยในปัจจุบัน ได้จัดแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม มีดังนี้คือ

2.2.1 ระดับราคาสูง จำนวนห้องชุดไม่มากนัก ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไปส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดินราคาแพง เช่น บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นใน โดยเฉพาะย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นต้น

2.2.2 ระดับราคาปานกลาง มีจำนวนของห้องชุดประมาณ 100 ยูนิต ขนาดห้องชุดประมาณ 80-120 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีราคาที่ดินไม่สูงมาก บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นนอก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 **ระดับสตูดิโอ** มีจำนวนของห้องชุดประมาณ 200-400 ยูนิต ขนาดห้องชุดประมาณ 30-80 ตารางเมตร ตั้งอยู่กระจายกระจายทั่วไป เพราะมีราคาต่อหน่วยไม่สูงมากนัก

2.2.4 **ระดับราคาประหยัด** เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย ขนาดห้องประมาณ 24 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านชานเมืองเป็นส่วนใหญ่

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยกึ่งสำนักงาน

ที่ผ่านมาอาคารชุดในยุคแรกที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่โครงการเป็นลักษณะการใช้ประโยชน์เพียงอย่างเดียวในแต่ละโครงการ แต่จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น เมื่อเกิดโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ อาคารชุดได้ถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้ไปประกอบกิจการ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาการใช้ตามมา ปัญหาในเรื่องนี้ รศ. มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวไว้ว่า “การพัฒนาเมืองที่สำคัญของเมืองชั้นใน (ส่วนมากจะเป็นย่านประกอบพาณิชย์กรรม) ที่จะให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ลดปัญหาด้านการเดินทางของเมือง ควรนำที่อยู่ที่ทำงานมาใกล้กัน เป็นการพัฒนาอาคารอย่างผสมรวม (Complex Development : Mixed Use) ทำอาคารใหญ่ขึ้น เป็นกลุ่มเป็นก้อนสูงขึ้น นำเอาร้านที่ทำงานและที่อยู่อาศัยมาเข้ากลุ่มกัน จึงจะเป็นแนวทางพัฒนาใจกลางเมืองในอนาคต”

การพัฒนาใจกลางเมืองด้วยรูปแบบของกลุ่มอาคารเพื่อเป็นการลดปัญหาที่เกิดขึ้นของการเดินทางและปัญหาการใช้ที่ดินของเมือง ไกรฤกษ์ ดันติเวสส์ (2523) ได้ทำการศึกษาวิจัย ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับคำกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย (Mixed use Complex) โดยการศึกษาวิจัยพบว่า “การรวมกลุ่มของประโยชน์ใช้สอยที่มีความสัมพันธ์อยู่ในอาคารเดียวกันประชาชนส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในลักษณะของกิจกรรมหลายประเภทที่รวมกลุ่มกัน ซึ่งเป็นลักษณะของอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย ซึ่งจะเป็นวิธีที่สามารถสร้างกิจกรรมที่มีวงจร มีความผูกพันกันได้มากที่สุด สามารถใช้อาคารให้เกิดประโยชน์ตลอด 24 ชั่วโมง” โครงการในลักษณะที่กล่าวมา น่าจะทำให้ทั้งผู้ประกอบการและผู้ใช้อาคารได้รับผลตอบแทนสูงสุด ช่วยให้เกิดผลดีต่อเมืองในลักษณะการใช้ที่ดิน และลดปัญหาด้านการจราจรของเมืองได้

2.4 แนวความคิดทางการใช้สอยและการนำมาใช้ของอาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานเป็นอาคารสำหรับประกอบกิจกรรมทางด้าน งานบริการ งานด้าน เอกสาร เป็นที่ติดต่อกันหรือรับส่งข่าวสาร โดยปกติอาคารนี้จะเป็นลักษณะของการจัดเนื้อ ที่ สำหรับโต๊ะทำงาน ที่เก็บเอกสาร หรือที่สำหรับติดต่อ

ปัจจุบันเนื่องจากการติดต่อด้วยโทรศัพท์ โทรทัศน์ เทลเร็ก และทางด้านคอมพิวเตอร์ มีความสะดวกรวดเร็วก้าวหน้ามากแล้ว อีกทั้งทางด้านการพัฒนาด้านลิฟท์โดยสารพัดพัฒนา ถึงจุดสุดยอด ประกอบกับราคาที่ดินภายในเมืองมีราคาแพง และการทำงานในลักษณะสำนักงานไม่มีความจำเป็นต้องติดต่อกับลูกค้าโดยตรงมากนัก อาคารสำนักงานจึงมีลักษณะเป็น อาคารสูง ซึ่งทำให้สะดวกในการที่จะกำหนดให้อาคารสำนักงานตั้งอยู่ในส่วนใดของอาคารก็ ได้ เพียงแต่จัดทางเข้าออกให้สะดวกเท่านั้น

เหตุผลในการนำอาคารสำนักงานเข้ามาประกอบกับโครงการ

2.4.1 อาคารสำนักงานง่ายต่อการประกอบเข้ากับอาคารพักอาศัย ดังสาเหตุที่ ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ไม่มีความจำเป็นต้องติดต่อกับประชาชนโดยตรง ตัวอาคารเองมี ลักษณะเป็นหอสูงขึ้นไปในอากาศ ความสัมพันธ์กับพื้นดินเป็นเพียงทางเข้าออกเท่านั้น

2.4.2 อาคารสำนักงานยังเป็นที่ต้องการอีกมาก และยังสามารถแข่งขันกับอาคาร ข้างเคียงที่มีอยู่แล้วได้โดยไม่ยากเพราะการสร้างอาคารประเภทนี้มีโอกาสที่จะเสนอความ สะดวกสบายและดึงดูดให้ผู้มาใช้ได้ดีกว่าอาคารที่สร้างมาก่อนแล้วเนื่องจากสามารถจะ ศึกษาปัญหาจากอาคารที่มีอยู่ก่อนแล้วประกอบกับวัสดุและเครื่องอำนวยความสะดวกต่างๆมี เพิ่มใหม่ขึ้นทุกปีในวงการก่อสร้าง

2.4.3 อาคารสำนักงานนี้จะเป็นส่วนที่ช่วยก่อให้เกิดตลาดขึ้น ต่อส่วนประกอบ อื่นๆ ของอาคาร โดยประการแรกจะมีคนจำนวนมากมาทำงานในอาคารต่ออาคารสำนักงาน ซึ่งคนเหล่านี้จะกลายเป็นลูกค้าของส่วนพาณิชย์กรรมหรือส่วนประกอบอื่น ๆ เช่น ร้านอาหาร อาคารชุดหรือ ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ ประการสองจะมีกิจกรรมประเภทอื่นเกิดขึ้นภายหลังจาก อาคารสำนักงาน เช่น บริการพิมพ์เอกสาร

2.4.4 ทางด้านการเงินไม่สลับซับซ้อน ในลักษณะการเช่าระยะยาว และปัจจุบันยัง สามารถครอบครองอาคารสำนักงานได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดด้วย และในส่วนของ อาคารก็ไม่มี ความสลับซับซ้อนต่อการลงทุน จึงง่ายต่อการจัดการด้านการเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.5 แนวความคิดทางด้านใช้สอยและการนำมาใช้ของอาคารพักอาศัย

โดยปรกติแล้วย่านที่พักอาศัยจะเป็นย่านที่มีความสงบ เพื่อก่อให้เกิดบรรยากาศของการพักผ่อน แต่ปัจจุบันวิถีชีวิตของชาวเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปตามเงื่อนไขที่เกิดขึ้นใหม่ๆ เช่นการจราจรติดขัด ราคาที่ดินมีราคาแพง ความตื่นตัวต่อธุรกิจการงาน เป็นต้น ทำให้ชาวเมืองต้องใช้เวลารับแรงขึ้นมาก ความพอใจที่จะอยู่อาศัยภายในเมืองและใกล้ที่ทำงานเริ่มเป็นที่ยอมรับกันมากขึ้นโดยสังเกตได้จากลักษณะที่พักอาศัยแบบอพาร์ทเมนต์เพราะเป็นสิ่งที่สามารถครอบครองได้ในลักษณะเช่า ในการออกแบบอาคารประเภทนี้จึงจำเป็นต้องทดแทนบางส่วนที่บ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นลักษณะดั้งเดิมของที่อยู่อาศัยโดยการจัดที่พักผ่อนไว้เป็นส่วนรวมหรือการจัดเฉลียงหรือระเบียงขนาดพื้นที่ไว้ทดแทนสนามหญ้า เป็นต้น

2.5.1 ข้อเสียบางประการในการนำเอาอาคารพักอาศัยมารวมกับสำนักงาน

2.5.1.1 ขาดบรรยากาศที่เงียบสงบ ซึ่งเป็นการยากที่จะนำอาคารพักอาศัยมาประกอบกับอาคารสำนักงานเพราะจะมีผู้คนมาใช้สอยอาคารมาก ปัญหาดังกล่าวจึงต้องแก้ด้วยวิธีการออกแบบทางสถาปัตยกรรม แต่อย่างไรก็ตาม ที่พักอาศัยภายในเมือง ยังเป็นสิ่งที่จำเป็นอยู่มากสำหรับบางคน เช่น นักธุรกิจ เป็นต้น

2.5.1.2 มีข้อจำกัดหลายด้านที่อยู่อาศัยในลักษณะอาคารสูง เช่น

1. ขาดความเป็นส่วนตัวบางประการ แม้ว่าห้องพักจะแยกเป็นสัดส่วนก็ตามแต่การใช้บันได ลิฟท์ ก็ยังจำเป็นต้องใช้ร่วมกับผู้อื่นอยู่ ซึ่งก็หมายความว่าความเป็นส่วนตัวบางประการ จะต้องลดลงไป

2. ปัญหาในด้านกายภาพ ในอาคารสูงไม่สามารถจัดสิ่งบางประการของบ้านได้เช่น สนามหญ้า สวนหย่อม แม้ว่าจะมีจัดไว้ในอาคารสูงแล้วก็ตาม เช่น สวนหย่อม สระว่ายน้ำ แต่ความเป็นส่วนตัวก็ต้องลดลงไปด้วย

3. ปัญหาในด้านการใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่นการใช้พลังงานไฟฟ้า เมื่อมีการขัดข้องขึ้น ปัญหาการใช้ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น การใช้ ลิฟท์ บิมน้ำ แสงสว่าง จะเป็นปัญหาอย่างยิ่งในอาคารสูง

2.5.1.3 กรรมสิทธิในการครอบครองห้องชุดยังเป็นของใหม่ ซึ่งไม่เคยมีมาก่อน ในประเทศไทย ดังนั้น ในด้านความเชื่อมั่นในกรรมสิทธิ์ของห้องชุด ซึ่งมีใช้เป็นโฉนดในความรู้สึกจึงยากจะประชาสัมพันธ์ให้เข้าใจ

2.5.2 ข้อดีของการนำที่พักอาศัยมาประกอบกับอาคารสำนักงาน

2.5.2.1 ทำให้ประชาชนมีที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงานหรืออยู่ในที่ทำงาน

ทำให้เกิดความสะดวกสบายในการที่มีเวลาที่จะใช้ในการทำงานมากขึ้นแทนที่เวลาเสียไปกับการเดินทาง และยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การซื้อหรือรถยนต์การซ่อมบำรุง และช่วยแก้ปัญหาบ้านเมืองด้านการจราจร ด้านมลพิษ เป็นต้น

2.5.2.2 ช่วยแก้ปัญหาในด้านการขาดแคลนที่พักอาศัยและสำนักงานในเวลาเดียวกัน ซึ่งอาคารในลักษณะสำนักงานกึ่งพักอาศัยนี้ จะมีราคาในระดับปานกลาง ผู้เป็นเจ้าของกิจการสามารถครอบครองได้ โดยไม่ยากนัก

2.5.2.3 ช่วยสร้างวงจรของกิจกรรมให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยผู้ใช้อาคารสามารถใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร เช่น สระว่ายน้ำ กีฬาในร่ม ร้านอาหาร ชักรัด เสริมสวย ภายในอาคารได้เลย ไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง

2.6 แนวความคิดทางด้านประโยชน์ใช้สอยส่วนพักผ่อนหย่อนใจ

สวนบริการและพักผ่อนหย่อนใจได้แก่ สระว่ายน้ำ การออกกำลังกายภายในร่ม สวนสนุก สวนหย่อม ร้านอาหาร สโมสร เป็นต้น มีข้อดีในการนำมาประกอบกับโครงการอาคารชุดพักอาศัยกึ่งสำนักงาน ดังนี้

2.6.1 ช่วยทำให้โครงการมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น โดยเป็นการก่อให้เกิดกิจกรรมที่น่าเพลิดเพลินในการพักผ่อนหย่อนใจ

2.6.2 ช่วยเสริมสร้างภาพพจน์ของโครงการ ในการดึงดูดให้ประชาชนเข้ามาใช้โครงการมากขึ้นในลักษณะการซื้อขายโครงการ

2.6.3 เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งปัจจุบันหาได้ยากตามแหล่งธุรกิจ และไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทาง เพื่อใช้สอยนันทนาการในอาคารแห่งนี้ได้โดยสนับสนุนนโยบายความเป็นเมือง และลดขนาดของเมืองลงได้ด้วย

2.6.4 ช่วยสนับสนุนทำให้เกิดส่วนประกอบอื่นๆ ทางด้านการพาณิชย์กรรมตามมา เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าย่อย ร้านเสริมสวย เป็นต้น

2.7 แนวความคิดที่เกี่ยวกับที่มาของสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชุด

ปัจจุบันอาคารชุดได้เกิดขึ้นมากมาย และมีอยู่หลายอาคาร มีการใช้พื้นที่ผิดประเภท ผิดวัตถุประสงค์ เพื่อใช้พื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด โดยเฉพาะอาคารพักอาศัยย่านกลางเมือง มีสาเหตุเบื้องต้นของการเปลี่ยนแปลงการใช้ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

เอกลักษณะที่เห็นได้ชัดที่สุดก็คือการเปลี่ยนชื่ออาคารชุดนั้น ไปจนขนาดให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.7.1 **ทำเลที่ตั้ง** จากลักษณะเฉพาะของย่านธุรกิจ (C.B.D.) เป็นย่านที่มีความต้องการพื้นที่ประกอบกิจการเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด อาคารที่สามารถตอบสนองพื้นที่ลักษณะนี้ จึงมีมากในย่านที่ทั้งที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าโดยตรง และอาคารชุดสำนักงาน ประกอบกับย่านธุรกิจจะมีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการค่อนข้างพร้อม และถ้าสามารถอยู่อาศัยได้พร้อมในบริเวณเดียวกัน ก็จะเป็นโครงการที่สมบูรณ์ รศ. มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับเรื่องของการทำเลที่ตั้ง ประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินไว้ดังนี้ “ย่านที่อยู่อาศัยกลางใจเมือง ถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้ย้ายออกไปอยู่นอกเมือง หลีกทางให้ย่านการค้าธุรกิจเพียงอย่างเดียว ใช้ประโยชน์กลางชุมชนและช่วยเพิ่มปัญหาด้านการเดินทางมากขึ้น เช่น พื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบต้นถนนสุขุมวิทและที่ดินที่ติดกับถนน ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถวร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยด้น ๆ ได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน การที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้ จะทำให้ความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น มีธุรกิจการค้า มีการเดินทางเข้าออกมีคน มีรถมากขึ้น ทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสียมีมากขึ้น”

2.7.2 **กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในขณะนั้นยังขาดความสมบูรณ์** ในเรื่องของกฎหมายนี้มีหลายท่านได้กล่าวไว้ มีดังต่อไปนี้

ปรีชา ฉิมโฉม (2532) อดีตผู้อำนวยการผังเมือง ซึ่งเคยเป็นกรรมการร่างพ.ร.บ.ชุดได้กล่าวไว้ว่า “หลักการที่สำคัญของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม คือการแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกันในส่วนกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง และมีการซื้อขายในระหว่างดำเนินงานได้ โดยโครงการต้องได้รับอนุญาตหรือตรวจสอบจากราชการก่อนหมายถึง การเสนอโครงการในเรื่องอาคารชุดทั้งโครงการ ให้ราชการในส่วนที่เกี่ยวข้องพิจารณา ไม่ได้เพียงแต่การขออนุญาตสร้างอาคารเหมือนเช่นการก่อสร้างอาคารทั่วไป ที่ต้องขออนุญาตกับสำนักงานโยธาอย่างที่อาคารชุดในประเทศไทยปฏิบัติกันอยู่ ส่วนเรื่องจดทะเบียนอาคารชุดทำกันภายหลังเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว เพราะฉะนั้น ความถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายจึงเป็นปัญหาทางปฏิบัติในบ้านเมืองเรา ซึ่งมาเย็นแบบและขอจดทะเบียนหรือได้รับอนุญาตให้เป็นอาคารชุดได้เมื่ออาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว”

รศ. มานพ พงศทัต (2527) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับข้อเหวี่ยงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในยุคแรกเริ่ม ความว่า “สิ่งที่เป็นรูโหว่ในการขออนุญาตสร้างอาคารชุด คือการขออนุญาตก่อสร้างไม่จำเป็นต้องระบุว่าเป็นอาคารชุดหรือไม่ และอาคารที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จัดกรรมสิทธิ์ได้ ดังนั้นนักกฎหมายหลายท่านจึงกล่าวว่าในระหว่างก่อสร้างยังไม่เป็นอาคารชุด การโฆษณาว่าเป็นอาคารชุดนั้นผิดกฎหมาย ถ้าสร้างเสร็จแล้วไม่เปลี่ยนเป็นอาคารชุดหรือเปลี่ยนไม่ได้ก็เท่ากับว่าหลอกลวงประชาชน ดังนั้นกรุงเทพมหานครควรจะต้องจัดระเบียบการระบุนการขออนุญาตว่าอาคารนั้นจะใช้ทำอะไร จะจัดการกรรมสิทธิ์อย่างไร ในการมาขออนุญาตและให้ระบุลงไปว่าการขออนุญาตเป็นอาคารชุดที่อยู่อาศัยหรืออาคารชุดสำนักงาน เพื่อจะได้แสดงเจตจำนงให้ชัดเจนและให้สอดคล้องกับการที่จะออกกฎหมายควบคุมการใช้อาคาร ซึ่งหมายถึงจะขอเป็นที่อยู่อาศัยและนำไปใช้เพื่อการอื่น ๆ เช่น อุตสาหกรรม หรือ พาณิชยกรรมไม่ได้”

จิกรณ์ รักษาปวงชน (2532) ได้กล่าวถึงปัญหากฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดไว้ดังนี้ “ปัญหาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุด ในเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนี้ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติไว้โดยตรง เพียงแต่ให้เจ้าของร่วมกำหนดการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 32(7)) หากข้อบังคับของอาคารชุดมีข้อกำหนดในเรื่องวัตถุประสงค์ไว้เป็นไปตามข้อบังคับไม่มีปัญหาแต่อย่างใด แต่หากในข้อบังคับของอาคารชุดมิได้กำหนดในเรื่องนี้ไว้ และเจ้าของร่วมต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุดทั้งหลังเป็นอย่างอื่น หรือเจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเป็นอย่างอื่น เช่น อาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยแต่เจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงเป็นสำนักงาน ดังนั้นมีปัญหาว่าสามารถกระทำได้หรือไม่เพียงใด หากเจ้าของห้องชุดคนหนึ่งต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเท่านั้น ห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลในเมื่อไม่มีข้อบังคับจำกัดสิทธิดังกล่าวไว้ เจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนนั้นได้ แต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ หรือแก่ทรัพย์สินกลาง มิฉะนั้นอาจถูกฟ้องร้องบังคับคดีได้ อย่างไรก็ตาม ในเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุดนี้กฎหมายของอาคารชุดของรัฐฮาวายสหรัฐอเมริกาได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ตราสารจะต้องระบุวัตถุประสงค์และข้อจำกัดในการใช้อาคารและอพาร์ทเมนท์ ควรแก้ไขปรับปรุงตัวบทกฎหมายตามแนวของกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ดังกล่าว เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ โดยกำหนดให้ข้อบังคับจะต้องระบุวัตถุประสงค์และข้อจำกัดการใช้อาคารชุดและห้องชุดไว้ด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นคร มุฑุศรี (2532) ได้เสนอแนวทางเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ห้องชุดไว้ความ
 ว่า “การแจ้งวัตถุประสงค์การใช้ห้องชุดเดิม พ.ร.บ. อาคารชุด มิได้กำหนดให้ชัดเจนว่าผู้จ
 ทะเบียนจะนำห้องชุดไปใช้เป็นประเภทใด บางอาคารชุดจึงมีทั้งสำนักงาน,ร้านค้า,โกดังเก็บ
 ของและอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน ทำให้เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน ควรกำหนดให้ผู้
 ลงทุนแจ้งวัตถุประสงค์การใช้หรือขายห้องชุดไป พร้อมกับขอยกจดทะเบียนอาคารชุด
 และควรกำหนดให้แยกอาคารหรือแยกชั้นเป็นสัดส่วน รวมทั้งการแยกระบบสาธารณูปโภค
 และสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ น้ำประปาหรือลิฟต์ และทางเข้า-ออก ฯลฯ ให้ชัดเจนปล
 เป็นธรรมกับการใช้สอยการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด กรมที่ดินควรกำหนดให้ชัดเจนว่า
 อาคารชุดนั้น ๆ ผู้ซื้อจะนำห้องชุดไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์เพียงใดอย่างหนึ่งเท่านั้น อาทิเพื่
 การอยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และหรือการพาณิชย์ ทั้งนี้เนื่องจากเพื่อคงไว้ซึ่งความ
 ระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งการสร้างความเป็นธรรมในการใช้สอยทรัพย์สินกลางและการร่วม
 กันออกค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยก็ยังไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการเรียกเก็บค่า
 บริการระบบสาธารณูปโภคของรัฐ อาทิ ค่าน้ำประปา และไฟฟ้า ฯลฯ”

2.8 แนวความคิดที่เกี่ยวกับสภาพปัญหาการเปลี่ยนการใช้อาคาร

จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้พื้นที่การใช้
 ประโยชน์ในห้องชุดที่ไม่เหมือนกัน มีงานค้นคว้าและวิจัยที่เกี่ยวข้อง จำแนกได้ดังนี้

Reynolds & Nickelson 72 ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพัก
 อาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่าภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูงคือไม่ค่อยมี
 เสียงตบกวอนทัศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบ พบว่าการอยู่
 อาศัยในอาคารสูงครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้นโดย
 เฉพาะในครอบครัวที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟต์ ความคล่องตัวในการ
 ใช้งาน ระยะเวลารอลิฟต์ เป็นต้น

Chan, Ping-Chiu (1975) ได้ทำการศึกษาถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยใน
 อาคารชุดในเกาะฮ่องกงสรุปได้ว่าก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่
 (Difficulty in Social Adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่มีความ
 คล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิมที่เหมือนหรือคล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่มีพื้นฐานทางสังคม
 วัฒนธรรม และความคิดอ่านต่างกันมากอยู่รวมกัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกัน
 และไม่สามารถเข้ากันได้ คนสองคนส่วนใหญ่จะทำงานนอกบ้าน รับประทานอาหารนอกบ้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตก พวกเขาไม่ชอบการสอดรู้สอดเห็นของเพื่อนบ้าน อันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขาลงไปอีก ความคิดเห็นของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกล่าวไว้ว่า ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิต เพราะว่าเมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับมาบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด อาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อพักอาศัย ไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องานซึ่งทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

Wolf gang F.E.Preiser.(1978) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวโปรแกรมของสิ่งอำนวยความสะดวก กล่าวไว้ว่า เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่านอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมหรือไม่

วีระ สัจกุล (2533)พบว่าปัญหาที่เกิดขึ้น มีทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นทันที เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ใช้สอย กลุ่มผู้ใช้อาคารเปลี่ยนไปจากกลุ่มเดิมที่กำหนด บางกรณีอาจเกิดจากปัญหาปลุกย่อยที่สะสมทีละเล็กทีละน้อยหลังการเข้าใช้อาคาร

สมพงษ์ นิรัญศักดิ์ (2537) ได้ทำการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยพบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้งานห้องพักอาศัย เป็นสำนักงาน พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น ปริมาณการใช้ที่จอดรถ มีความต้องการพื้นที่จอดรถเพิ่มมากขึ้น การใช้ลิฟต์มีปริมาณมากขึ้น อีกทั้งความเป็นผู้เช่าไม่ใช่เจ้าของทำให้ขาดความทะนุถนอมในทรัพย์สินส่วนกลาง มีการใช้งานหนักขึ้นทำให้การดูแลรักษาลำบากและค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางมากขึ้นด้วย

2.9 ปัจจัยในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยกึ่งสำนักงาน

ชัยวัฒน์ คุประตกุล ได้เขียนเรื่องเกี่ยวกับการทำงานที่บ้าน โดยให้ความหมายของการทำงานที่บ้าน หมายถึงการทำงานอย่างจริงจังเป็นงานอาชีพที่มีรายได้ชัดเจนในรูปแบบเงินเดือนหรือรายได้ที่ค่อนข้างแน่นอนจากการทำงาน ไม่ใช่การทำงานบ้านที่เป็นลักษณะของการดูแลบ้านหรืองานบ้านทั่ว ๆ ไป เท่าที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันสำหรับสังคมของประเทศที่พัฒนาแล้วมีคนเป็นจำนวนมากในขณะที่ทำงานอยู่ที่บ้าน และแนวโน้มต่อไปในอนาคตก็ปรากฏชัดเจนว่า จำนวนคนทำงานอยู่ที่บ้านจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกา สถิติของปี พ.ศ.2530 ปรากฏว่า มีคนทำงานอย่างเป็นกิจลักษณะอยู่ที่บ้านประมาณ 3.4 ล้านคน โดยที่คนทำงานเหล่านี้ เป็นคนทำงานเฉพาะของบริษัทเอกชนเท่านั้น เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และเป็นการทำงานที่ทำเต็มเวลา เสมือนหนึ่งนั่งประจำทำงานอยู่ในสำนักงาน หรือที่ทำงานของบริษัทแต่ถ้านับรวมถึงคนที่ทำงานอยู่ที่บ้านทั้งเต็มเวลา และทำงานประเภทพาสไทม์ด้วยแล้ว ตัวเลขก็สูงถึงประมาณ 15.8 ล้านคน โดยที่สาเหตุของการทำงานที่บ้านเพิ่มมากขึ้น เกิดจากปัจจัย 3 ประการคือ

2.9.1 ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี ; ในส่วนสำคัญที่สุดมี 2 อย่าง คือ

- เทคโนโลยีการสื่อสาร
- เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์

2.9.2 ความเปลี่ยนแปลงทางสังคม ; ที่สำคัญมีดังนี้ คือ

- คู่สามี ภรรยา ทำงานทั้งสองคนเพิ่มมากขึ้น
- คนทำงานเป็นเพศหญิงเพิ่มมากขึ้น
- ทักษะที่เปลี่ยนไปของการทำงาน

2.9.3 สภาพการจราจรที่ติดขัดมากในเมืองใหญ่

วิชัย เชิดชีวิตศาสตร์ ได้เขียนเรื่องเกี่ยวกับ ปัจจัยที่ส่งผลให้มีการพัฒนาออฟฟิศคอนโดมิเนียม ว่า นอกจากปัญหาจราจรที่ติดขัดแล้ว ในส่วนของเทคโนโลยีที่ก้าวหน้ามากขึ้น ก็เป็นสาเหตุอีกอย่างหนึ่งที่ทำให้ปริมาณออฟฟิศคอนโดมิเนียมมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เป็นผลที่เกิดจากเครื่องมือสารพัดชนิด ที่ช่วยให้ทำงานได้เกือบครบวงจรภายในบ้าน ราคาเครื่องมือถูกลง เรียกว่าคุ้มค่าที่จะซื้อมาใช้ส่วนตัว เจ้าตัวหลักก็คือ ไมโครคอมพิวเตอร์

ในสหรัฐอเมริกา มีการประมาณว่า สิ้นปี ค.ศ. 1991 จะมีคนที่นั่งทำงานอยู่กับบ้าน 40 ล้านคน และจะเพิ่มถึง 50 ล้านคน ในอีก 3 ปีข้างหน้า นักสำรวจข้อมูลบางรายเชื่อว่า ครึ่งหนึ่งของแรงงานสหรัฐอเมริกา อาจจะนั่งทำงานอยู่กับบ้านในปลายศตวรรษนี้

ออฟฟิศคอนโดมิเนียม เป็นรูปแบบหนึ่งของอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้น เพื่อเป็นสำนักงานกึ่งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้อยู่อาศัยให้ไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน และหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัด โดยมีเป้าหมายไปยังกลุ่มที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในพื้นที่อาคารและที่ดิน (นฏฐิกา บุญญาปาล ; 2534,9)

Lowdow Wingo (1961) ได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เนื่องจากได้มีครัวเรือนที่ย้ายที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางลง จนกระทั่งพบแหล่งทำเลที่ตั้งใหม่ และจำนวนเงินที่สามารถประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลง ซึ่งจะสัมพันธ์กับจำนวนพื้นที่ดินที่ลดลงด้วยและ Brian Goodall (1975) มีความเห็นว่า การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

“ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและใกล้โรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดกับถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟ ซึ่งจะมีความได้เปรียบในด้านการเข้ามากกว่าที่ตั้งอยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน (Brain Goodall, 1972) ในความเห็นของ Barrie Neesham (1977) ให้เหตุผลในการรวมตัวของย่านพักอาศัยว่าเกิดขึ้นจาก ประการที่หนึ่ง ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจ ทำให้ย่านพักอาศัยจะจับตัวตามแนวเดินทางคมนาคม และกระจายตัวรอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า ที่ทำงาน และสถานศึกษานั้น ๆ ประการที่สอง การประหยัดด้วยปัจจัยนอก (External Economics) การจับตัวดังกล่าวมีผลทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคของเมืองได้

Jay Sigel (1970) ให้ความเห็นว่าการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การบริการทางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ K.J. Buttan (1976) เสนอว่าองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยประการหนึ่งคือ นอกเหนือจากความจำเป็นที่ต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญเช่นกัน และ William H. Claire (1975) ได้กล่าวว่า การเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย นอกจากควรมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ควรจะปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ภูเขาไฟระเบิด เป็นต้น

การบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ Brain Goodal กล่าวว่าบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองที่ไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือก ที่ตั้งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และการบริการสาธารณะพื้นฐานต่าง ๆ นี้จะเป็นตัวนำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะย่านชานเมือง William H. Claire (1973) สนับสนุนว่าการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีแหล่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่อำนวยความสะดวกแก่ชุมชนนอกเหนือจากมีสภาพแวดล้อมที่ดีและสะดวกในการเดินทางแล้ว

ในสภาพปัจจุบัน การเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้และสะดวกในการติดต่อกับแหล่งงาน และธุรกิจของเมือง เพื่อความสะดวกในการติดต่อ และเดินทางด้วยเหตุนี้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในเมือง จึงสัมพันธ์กันระหว่างการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยกับที่ดินในเมืองที่มีจำนวนน้อยและราคาสูง ทำให้การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมกับราคาที่ดิน ก่อให้เกิดรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.10 ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน พบว่ามีการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานเป็นประจำในปริมาณสูง ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในประเภทต่าง ๆ กัน Berry & Horta (1970) ได้ศึกษาการเดินทางไปทำงานของประชากรในเมืองโดยพยายามศึกษาถึงตำแหน่งของแหล่งงาน กับตำแหน่งของประชากรที่เดินทางมายังแหล่งงานนั้น ๆ ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางมี 3 ลักษณะดังนี้ คือ

2.10.1 เส้นทางการคมนาคมและระยะทาง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาในการเดินทางลง

2.10.2 อาชีพการงานและรายได้ พบว่าประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้ถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานโดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด มาเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ โดยสรุปการเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่าผู้มีรายได้ดี

2.10.3 ลักษณะทางเชื้อชาติของประชากร ทำให้เกิดการรวมกลุ่มทางเชื้อชาติและวัฒนธรรมไปตั้งที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มก้อนในบางส่วนของเมือง ทำให้ปริมาณการเดินทางไปทำงานในย่านนั้นของเมืองมีปริมาณสูงตามไปด้วย

จากการศึกษาของ Yeh & Lee (1975) พบว่า ดัชนีความพอใจต่อปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งประกอบด้วยความใกล้ของระยะทางกับสถานที่ต่าง ๆ เช่น ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตรหลาน มีค่าสูง

2.11 แนวคิด ทฤษฎี และหลักการในการออกแบบงานสถาปัตยกรรม

— วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2528 : 2) กล่าวว่า งานสถาปัตยกรรมเป็นผลงานสร้างสรรค์ของมนุษย์ ซึ่งต้องผ่านกระบวนการพฤติกรรมทางจิตของมนุษย์ กล่าวคือ งานสถาปัตยกรรมเป็นผลจากการใช้สติปัญญาของผู้ออกแบบ โดยการออกแบบต้องใช้ทั้งอารมณ์ทางศิลปะและหลักเหตุผลในเชิงตรรกศาสตร์ ในกระบวนการพฤติกรรมทางจิตดังกล่าว แม้ว่าจะมีความขัดแย้งเสมอ ๆ แต่หากผู้ออกแบบมีความรู้และความเข้าใจอย่างถูกต้องย่อมมีความกระจำมากขึ้นในการสร้างสรรค์ผลงานออกแบบ ให้มีคุณค่าทางสุนทรียภาพและทางประโยชน์ใช้สอย

เฉลิม สุจริต (2525 : 1) กล่าวว่า ในการออกแบบและก่อสร้างงานสถาปัตยกรรม สถาปนิกจะต้องใช้ความรู้ความสามารถความชำนาญหลายสาขา เช่น การเลือกใช้วัสดุ การเลือกใช้รูปทรงให้เข้ากันได้เหมาะสมกับหน้าที่ใช้สอยสถาปนิกจะต้องมีความเข้าใจอย่างดีถึงสภาพภูมิประเทศ ดินฟ้าอากาศ ของสถานที่ที่จะทำการก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมนั้น

วิโรจน์ นิพัทธนะวัฒน์ (2530 : 46-49) กล่าวว่า จากการศึกษาการจัดทำรายละเอียดโครงการที่ดี และมีความสมบูรณ์นั้นหาได้ยาก มักมีข้อบกพร่องต่าง ๆ มากมาย ซึ่งแสดงว่าเป็นผลงานที่ไม่อาจบรรลุตามวัตถุประสงค์หรือสภาพที่ต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งไม่อาจสนองตอบความต้องการต่าง ๆ ของกลุ่มผู้ใช้ ทั้งนี้เพราะผู้ใช้โดยตรงมักไม่มีโอกาสเข้าร่วมในการจัดทำรายละเอียดโครงการ การจัดทำรายละเอียดโครงการที่สมบูรณ์นั้นขึ้นอยู่กับผู้ร่วมงานมักประกอบด้วยกลุ่มบุคคลต่าง ๆ 4 กลุ่มคือ

1. กลุ่มผู้ดำเนินการหรือกลุ่มผู้บริหารโครงการ
2. กลุ่มผู้ใช้อาคาร
3. กลุ่มที่ปรึกษา
4. กลุ่มผู้ออกแบบ

จากข้อความข้างต้นได้สอดคล้องกับคำกล่าวของ จอห์น โลว์เส็ตและวิลเลียม คอดิจล์ (อ้างในเด่น, 2528 : 29) ได้กล่าวถึงการออกแบบว่า การออกแบบคือการแก้ปัญหาและวางแผนกำหนดการของโครงการ เพราะฉะนั้นการแก้ปัญหาที่ดีจะเนื่องมาจากการเข้าใจถึงรายละเอียดของปัญหาอันแท้จริง วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2528 : 27-28) ได้แสดงขั้นตอนของกระบวนการออกแบบโดยแบ่งในเชิงกิจกรรมเป็น 4 ขั้นตอนละเอียดออกได้ 7 ขั้นตอนดังนี้

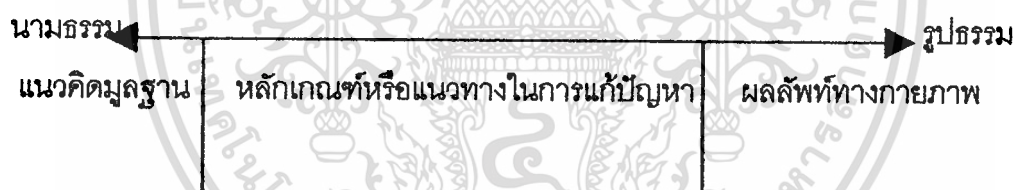
ขั้นตอนหลัก	ขั้นตอนละเอียด
1.ขั้นกำหนดปัญหา	1.การริเริ่มโครงการและกำหนดขอบเขตของปัญหา
2.ขั้นออกแบบ	2.การเก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล
3.ขั้นดำเนินการ	3.การออกแบบทางเลือก
4.ขั้นประเมินหลังการเข้าอยู่	4.การประเมินทางเลือก
	5.การพัฒนาแบบ
	6.การจัดเอกสารงานก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้าง
	7.การประเมินหลังการเข้าอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.11.1 การศึกษาหลักการ ทฤษฎี และแนวคิดในการออกแบบ

ในวงการสถาปัตยกรรมปัจจุบัน ยังมีความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องแนวความคิดในการออกแบบหลายแง่มุม โดยเฉพาะความหมายที่เป็นรูปธรรมและนามธรรม ดังที่ Gaudill และ Focke (1977 : 62-63) ได้ชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่าง "Programatic Concept" และ "Design Concept" ว่าเป็นแนวความคิดทั้งในระดับนามธรรมและรูปธรรม โดยอาจใช้ในความหมายที่เป็นแนวความคิดกว้าง ๆ หรืออาจใช้ในความหมายที่มีความเฉพาะและมีความชัดเจนทางกายภาพมากยิ่งขึ้น โดยระดับของแนวความคิดย่อมขึ้นอยู่กับระดับของปัญหาที่ต้องการจะพิจารณาแก้ไขในงานออกแบบ

ซึ่งในเรื่องนี้ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2528 : 291-293) ได้กล่าวว่แนวความคิดในการออกแบบมีความหมายที่กว้างมากในลักษณะที่เป็นพิสัยระหว่างความหมายที่เป็นนามธรรมกับความหมายที่เป็นรูปธรรม โดยแนวความคิดในการออกแบบมีลักษณะทั่วไปเป็นมูลฐานของการแก้ปัญหา โดยได้วิเคราะห์พิสัยของความหมายของแนวคิดในการออกแบบออกเป็น 3 ช่วงความหมาย ดังนี้



จะเห็นได้ว่าแนวความคิดมูลฐาน เป็นส่วนของแนวความคิดในการออกแบบที่มีความหมายเป็นนามธรรมมาก โดยกำหนดแนวทางหลักในการออกแบบในลักษณะที่ครอบคลุมทำหน้าที่เป็นเสมือนแผนผังแม่บทที่ครอบคลุมงานออกแบบ การตอบสนองต่อแนวความคิดมูลฐานที่จะนำไปสู่ผลลัพธ์ทางกายภาพในงานออกแบบนั้น อาจอาศัยแนวทางที่เป็นหลักเกณฑ์ในการแก้ปัญหาได้หลายแนวทางด้วยกัน ซึ่งล้วนมีความสอดคล้องกับแนวความคิดมูลฐานที่ได้กำหนดไว้แล้ว ในทำนองเดียวกัน ในการเสนอผลลัพธ์ทางกายภาพที่เหมาะสมและเป็นไปได้ที่สนองต่อหลักเกณฑ์ หรือแนวทางในการแก้ปัญหานั้น ก็อาจเสนอเป็นรูปธรรมทางกายภาพได้หลายรูปแบบ ซึ่งล้วนมีความสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ในการแก้ปัญหาที่ได้ เป็นแนวทางในการกำหนดผลลัพธ์ทางกายภาพดังตัวอย่างข้างต้น

2.11.2 ประโยชน์ของแนวความคิดต่อการออกแบบ

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2528 : 300) กล่าวว่า แนวความคิดในการออกแบบเป็นตัวการสำคัญในการประสานองค์ประกอบต่าง ๆ จำนวนมากมายของโครงการเข้าด้วยกัน ในลักษณะรายละเอียดด้าน วัตถุประสงค์ สภาพแวดล้อม กิจกรรม อาคารและทรัพยากร รายละเอียดเหล่านี้กลายเป็นปัญหาจำนวนมากและมีระดับความสำคัญแตกต่างกัน จำเป็นต้องรวมองค์ประกอบต่าง ๆ เข้าด้วยกันอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการแก้ปัญหาดังกล่าวและทำให้เวลาในการออกแบบน้อยลง การตัดสินใจในการออกแบบน้อยลง การตัดสินใจในการออกแบบเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพราะได้แก้ปัญหาลุล่วงไปเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเป็นแนวความคิดที่มีประสิทธิภาพสูงดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ยังทำให้เกิดการใช้ทรัพยากรทั้งหมดที่มีอยู่ในการแก้ปัญหาหลัก ๆ ของงานออกแบบให้เกิดผลดีที่สุด

ผลงานการออกแบบที่เกิดจากแนวความคิดสร้างสรรค์ ย่อมสามารถบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของโครงการ มีความสอดคล้องกับการดำเนินงาน และสอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้ พร้อมทั้งก่อให้เกิดรูปทรงทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเฉพาะ ทั้งนี้เพราะได้แนวความคิดในการออกแบบที่เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาของแต่ละโครงการ

แม้ว่าแนวความคิดในการออกแบบมีขอบเขตนี้อาสาจะกว้างมาก แต่อาจวิเคราะห์ออกเป็น 2 ประเภทหลักได้ตามสภาพความเฉพาะมากน้อยของเนื้อหา คือ แนวความคิดทั่วไป และแนวความคิดเฉพาะ ดังที่วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2525 : 315-328) ได้อธิบายว่า

แนวความคิดทั่วไป เป็นแนวความคิดในการออกแบบที่มีเนื้อหาสาระทั่วไป ไม่ได้จำกัดหรือกำหนดไว้ใช้สำหรับอาคารประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะ แต่สามารถใช้ได้กับการออกแบบอาคารหลายประเภทด้วยกันตามความเหมาะสม ดังนั้นแนวความคิดทั่วไปจึงมีขอบเขตของการเนื้อหาที่กว้างมาก แนวความคิดทั่วไปอาจครอบคลุมเนื้อหาสาระด้านต่าง ๆ ได้แก่ ทางด้านหน้าที่ใช้สอย ทางด้านจิตวิทยา ทางด้านสังคมและวัฒนธรรม ทางด้านเศรษฐกิจ ทางด้านสิ่งแวดล้อมและนิเวศวิทยา ทางด้านสุนทรียภาพและการแสดงออกทางสถาปัตยกรรม ตลอดจนแนวความคิดทางด้านเทคโนโลยี ฯลฯ

แนวความคิดเฉพาะ เป็นแนวความคิดในการออกแบบที่มีเนื้อหาสาระอย่างเดียวกันกับแนวความคิดทั่วไป แต่มักเน้นในประการใดประการหนึ่ง หรือหลายประการ โดยเฉพาะที่เหมาะสม สอดคล้องกับสภาพอาคารเฉพาะหรือสภาพที่ตั้งเฉพาะ สำหรับการแก้ปัญหาหลัก ๆ ของแต่ละโครงการในการออกแบบ จำเป็นต้องอาศัยแนวความคิดเฉพาะ ดังนั้นแนวความคิดเฉพาะก็คือสาระสำคัญของแนวความคิด ดังตัวอย่างเช่น แนวความคิดที่จะให้ผู้ที่ไม่หาเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความยุติธรรมจากศาลเกิดความประทับใจและความคาดหวังในเบื้องต้น ในความเป็นธรรมที่พึงจะได้รับ โดยการใช้อาคารแสดงความหมายทางสัญลักษณ์ที่สื่อความยุติธรรม เช่น การจัดให้เกิดลักษณะสมมาตรในรูปทรงอาคาร

การวิเคราะห์แนวความคิดทั่วไปที่อาจใช้ได้อย่างเหมาะสมกับการออกแบบอาคารประเภทต่าง ๆ มีเนื้อหาสาระในด้านต่าง ๆ พร้อมทั้งรายละเอียดที่อาจยกเป็นตัวอย่างเฉพาะที่สำคัญ ๆ ได้ดังต่อไปนี้

2.11.2.1 แนวความคิดทางด้านหน้าที่ใช้สอย

แนวความคิดที่ครอบคลุมแง่มุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการใช้สอย การจัดองค์ประกอบ ทั้งเพื่อการใช้สอยในปัจจุบัน และการเตรียมการสำหรับอนาคต การดำเนินงานของกิจกรรม การป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้น ฯลฯ ดังตัวอย่างแนวความคิด เช่น

1. แนวความคิดในการจัดส่วนใช้สอย โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนบริการที่อาจเป็นลักษณะรวมเข้าหาศูนย์กลาง (centralization) หรือเป็นลักษณะกระจายตัวจากศูนย์กลาง (decentralization) ซึ่งจะทำให้มีความกระชับในการจัดส่วนใช้สอยแตกต่างกันตามต้องการได้ เช่น การจัดให้มีการใช้ครัวร่วมกันหรือแยกกันสำหรับส่วนบริการด้านอาหารของโรงแรม การจัดให้มีหอสมุดกลางเพียงแห่งเดียวหรือการจัดให้มีห้องสมุดย่อย ๆ กระจายอยู่ตามสาขาวิชาต่าง ๆ ที่วิทยาลัยฯ ฯลฯ

2. แนวความคิดในการจัดให้มีความยืดหยุ่น ในด้านการใช้สอย (functional flexibility) โดยการจัดพื้นที่ใช้สอยเป็นระบบเปิด ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้สอยได้ เพื่อให้ประโยชน์ได้หลายอย่างในพื้นที่เดียวกัน

3. แนวความคิดในการเตรียมการสำหรับเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวในอนาคต เพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบส่วนใช้สอยบางส่วนที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ใช้สอยได้ หรือที่อาจมีการขยายตัวในอนาคต แนวความคิดดังกล่าวได้แก่ การเปลี่ยนแปลงได้ (convertibility) และการขยายต่อเติม (expansibility) ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตมุ่งให้เกิดความยืดหยุ่นทางหน้าที่ใช้สอยและการขยายต่อเติมได้มุ่งไม่ให้เกิดผลกระทบต่อภารกิจที่เป็นอยู่ เช่น มีแนวความคิดที่จะออกแบบอาคาร ที่จอดรถ ที่สามารถเปลี่ยนเป็นอาคารสำนักงานได้ในอนาคต โดยเป็นไปตามการคาดหมายว่า การใช้รถยนต์ส่วนตัวจะลดลง เมื่อมีการใช้ระบบขนส่งมวลชนอย่างสมบูรณ์ตามที่รัฐได้กำหนดไว้

2.11.2.2 แนวความคิดทางด้านจิตวิทยา เป็นแนวความคิดที่เน้นการก่อให้เกิดผลกระทบ ต่อพฤติกรรมทางจิต อาจเกี่ยวข้องกับความรู้สึกและทัศนคติที่มีต่อสภาพแวดล้อม หรือเกี่ยวข้องกับการรับรู้ การเรียนรู้ การจำ การเข้าใจสภาพแวดล้อม ตลอดจนเกี่ยวข้องกับการตอบสนองความต้องการมูลฐานทางจิตของบุคคล และการคำนึงถึงบุคคลิกภาพของบุคคลที่แตกต่างกัน ดังตัวอย่างแนวความคิดเช่น

1. แนวความคิดในการก่อให้เกิดความรู้สึกทางอารมณ์ต่าง ๆ เช่น ความรู้สึกเย็นสบาย ความรู้สึกกว้างขวางไม่อึดอัด ความรู้สึกมั่นคงปลอดภัย ฯลฯ รวมทั้งทัศนคติต่าง ๆ เช่น ความอยากที่จะมาใช้สภาพแวดล้อม ความพอใจ หรือความสนใจที่ต้องการให้เกิดขึ้นกับผู้ใช้อาคารหลังใหม่ ฯลฯ

2. แนวความคิดในการก่อให้เกิดความรู้สึกที่เป็นความประทับใจในบรรยากาศต่าง ๆ ด้วยการจัดสภาพแวดล้อมกายภาพที่เหมาะสมกับการสร้างบรรยากาศเฉพาะประเภทอาคาร เช่น บรรยากาศอบอุ่นภายในบ้าน บรรยากาศน่าเลื่อมใสในโบสถ์ บรรยากาศมีชีวิตชีวาของสถานเริงรมย์ ฯลฯ

3. แนวความคิดในการเสริมสร้างความรู้สึกผูกพันกับสถานที่โดยการก่อให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของ (sense of belonging) ด้วยการกำหนดอาณาเขตครอบครองที่ชัดเจน หรือโดยการก่อให้เกิดความรู้สึกร่วมกัน (sense of community) ด้วยการจัดให้มีส่วนใช้สอยสาธารณะที่ส่งเสริมการสังคมหรือที่มีกิจกรรมร่วมกัน หรือโดยการก่อให้เกิดความรู้สึกประทับใจในสถานที่ (sense of place) ซึ่งรวมทั้งการรู้จักทางของสถานที่ที่จะไม่ทำให้หลงทางได้ไม่ว่าจะเป็นในอาคาร ในหมู่บ้าน หรือในชุมชน ด้วยการจัดให้มีสถานที่หรือองค์ประกอบที่ใช้อ้างอิงได้จากส่วนอื่น ๆ เช่น โถงกลาง ชุมทาง หอนาฬิกา ฯลฯ

4. แนวความคิดในการส่งเสริมการแสดงออกและการสร้างสรรค์ของบุคคล โดยการสร้างโอกาสที่ผู้ใช้สามารถจัดการกับสภาพแวดล้อมบางส่วนได้ด้วยตนเอง เช่น ด้วยการให้ผู้ใช้ในสำนักงานสามารถจัดตำแหน่งของโต๊ะและผนังกันตัวเอง

2.11.2.3 แนวความคิดทางด้านเศรษฐกิจ เป็นแนวความคิดที่ครอบคลุมแนวทางต่าง ๆ ที่เน้นทางด้านผลตอบแทนและที่ก่อให้เกิดความประหยัดและมีประสิทธิภาพสูงในการดำเนินงาน ทั้งในช่วงก่อสร้างและในช่วงใช้งานอาคารดังตัวอย่างแนวความคิด เช่น

1. แนวความคิดที่คำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดทางเศรษฐกิจสำหรับโครงการธุรกิจเอกชน เช่น สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสำนักงาน พยายามจัดให้มีพื้นที่ที่สามารถ

ขายได้ในปริมาณมากที่สุด และขณะเดียวกัน ก็พยายามละพื้นที่ที่ขายไม่ได้ลงให้มีขนาดเล็กที่สุด ซึ่งได้แก่พื้นที่ส่วนกลาง เช่น โถงพักคอย โถงทางเดิน ฯลฯ

2. แนวความคิดที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ซึ่งจะมีผลต่อการลดค่าใช้จ่ายในต้นทุน เช่น โดยการจัดสรรใช้สอยต่าง ๆ ทางด้านบริการให้รวมเข้าหาศูนย์กลาง หรือว่าโดยการใช้วัสดุที่ลดการบำรุงรักษา

3. แนวความคิดในการประหยัดการใช้พลังงาน โดยมุ่งลดการใช้พลังงานไฟฟ้าที่จำเป็นต่อระบบปรับอากาศ อาจเป็นไปได้ด้วยแนวทางและวิธีการต่าง ๆ เป็นต้นว่า โดยแนวทางในการลดความร้อนที่เข้าสู่อาคาร เช่น ด้วยการใช้วัสดุกันความร้อนจากภายนอก เข้าสู่ภายในด้วยการใส่ฉนวน การใช้วัสดุสะท้อนแสง ฯลฯ ด้วยการออกแบบที่จัดวางอาคารหลบแดด ด้วยการจัดให้มีแผงกันแดด ฯลฯ หรือโดยแนวทางในการใช้ระบบทำความเย็นตามธรรมชาติ (natural or passive cooling system) ในการก่อให้เกิดภาวะสบาย เช่น ด้วยการใส่ปล่องดูดลม ด้วยการระบายอากาศที่ผ่าน ฯลฯ แทนการใช้ระบบทำความเย็นแบบกัมมันต์ (active cooling system) ซึ่งได้แก่ การใช้พัดลม ระบบปรับอากาศ หรือโดยแนวทางในการลดปริมาตรของส่วนที่ต้องทำความเย็น ด้วยการจำกัดและการรวมกลุ่มพื้นที่ใช้สอยที่จำเป็น ต้องติดตั้งระบบปรับอากาศ ฯลฯ

2.11.2.4 แนวความคิดทางด้านเทคโนโลยี เป็นแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมกับสภาพการณ์ ดังตัวอย่างแนวความคิด เช่น

1. แนวความคิด ที่เน้นการใช้เทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพสูงในระบบควบคุมความปลอดภัยทางอาชญากรรมของอาคาร ด้วยการออกแบบให้ใช้อุปกรณ์ และระบบอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ระบบ intercom ติดต่อระหว่างหน้าลิฟต์กับห้อง และสามารถบังคับให้ประตูเปิดได้จากภายในห้องอยู่อาศัยระบบประตูเปิด-ปิดโดยอัตโนมัติ ระบบสัญญาณเตือนภัยอัตโนมัติ ฯลฯ

2.12 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.12.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522

ข้อ31. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคารให้มีส่วกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

ข้อ35. ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฟ้า หรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. พักอาศัยมีระบบปรับอากาศสูง 2.40 เมตร ไม่มีระบบปรับอากาศสูง 2.40 เมตร
2. สำนักงานมีระบบปรับอากาศสูง 2.40 เมตร ไม่มีระบบปรับอากาศสูง 3.00 เมตร

2.12.1.1 ข้อกำหนดสำหรับการคำนวณและการออกแบบด้านวิศวกรรม

1. อาคารชุดพักอาศัย.	น.น.บรรพทุกจร กก./ ตรม.	- 200
2. อาคารสำนักงาน ,ธนาคาร	"	- 250
3. อาคารจอดรถส่วนบุคคล	"	- 400
4. ห้องโถง,ทางเดิน ของอาคารชุด,สำนักงาน	"	- 300
5. กันสาด,หลังคาคอนกรีต	"	- 100

2.12.1.2 กฎข้อบังคับเกี่ยวกับที่จอดรถและลักษณะของอาคารจอดรถ

1. อาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตรม. ขึ้นไป ให้มีที่จอดรถ 60 ตรม./คัน เศษของ 60 ตรม. ให้คิดเป็น 60 ตรม.
2. ที่จอดรถยนต์หนึ่งคัน ต้องเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายและขอบเขตของที่จอดรถยนต์ไว้ให้ปรากฏ

2.12.1.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เป็นกฎหมายแม่บทที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร ให้มีประสิทธิภาพ มีความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร โดยกำหนดไว้ว่าผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง อาคาร จะกระทำได้อีกต่อเมื่อเจ้าของ ได้ยื่นขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นที่เรียบร้อย (หมวด 3 มาตรา 21,31) โดยได้แบ่งประเภทของการควบคุมไว้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ อาคารที่ต้องควบคุมการใช้ และไม่ควบคุมการใช้ โดยข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารที่ควบคุมการใช้มีดังนี้

1. ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต(นำไปใช้เช่าเพื่อกิจการอื่น)
2. ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลบริดและทางเข้าออกของรถ หรือใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบริด ปลายทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ข้อห้ามนี้ให้ถือว่าเป็นการระงับในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรง ตราบที่อาคารนั้นยังมีอยู่ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการโอนที่จอดรถ ที่กัลบริดและทางเข้าออกของรถนั้นต่อไปยังบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม (จากมาตรา 8(9) และมาตรา 34)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.13 ลักษณะทั่วไปทางกายภาพของโครงการโฮมออฟฟิศ

เนื่องจากโครงการอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน(โฮมออฟฟิศ)เป็นโครงการที่ประสานการใช้งานระหว่างที่พักอาศัยกับพื้นที่ประกอบการสำนักงานอยู่ในอาคารเดียวกัน รูปแบบของอาคารจึงมีความแตกต่างกันไปแล้วแต่ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ลักษณะอาคารอาจจะอยู่ในรูปแบบของอาคารแถว อาคารแฝด อาคารเดี่ยว หรือคอนโดมิเนียมพักอาศัยที่อยู่ในแหล่งธุรกิจ (ดูรูปประกอบที่. 2.1 ,2.2, 2.3 และ 2.4)

จากการสำรวจเบื้องต้น โครงการโฮมออฟฟิศในกรุงเทพฯ ประมาณ 100 โครงการพบว่า ส่วนใหญ่โครงการโฮมออฟฟิศจะมีทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจ เช่น สุขุมวิท สาทร สีลมและยังมีการกระจายตัวออกไปตามถนนสายสำคัญๆ เช่น ถนนรัชดาภิเษก, ถนนนอไศก, ถนนพหลโยธิน,และถนนบางนา-ตราด เป็นต้น โดยมีราคาเป็นตัวกำหนดความแตกต่างของโครงการ เช่น ราคาสูงก็จะอยู่ในทำเลที่ตั้งติดริมถนนหรือเข้าซอยไม่เกิน 50 เมตร อยู่ในย่านธุรกิจถ้าราคาปานกลางก็จะเข้าซอยมากกว่า 50 เมตร หรืออยู่รอบนอกของย่านธุรกิจ เป็นต้น

2.13.1 ลักษณะการวางผังของโครงการโฮมออฟฟิศ แบ่งเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่

2.13.1.1 ผังโครงการที่มีโฮมออฟฟิศเพียงอย่างเดียว (ดูรูปที่ 2.5 ,2.6 ประกอบ)

รูปแบบในการวางผังโครงการ ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับรูปแบบที่ดินในโครงการ ที่มีอยู่ โดยการจัดวางการใช้พื้นที่ในโครงการเป็นอาคารโฮมออฟฟิศให้มากที่สุดเท่าที่จะมากได้หรือบางครั้งมีส่วนที่ดินติดถนนและมีความกว้างยาวเพียงพอ ก็จะจัดสร้างเป็นอาคารลักษณะวางผังเป็นเส้นตรง (linear pattern) ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดปัญหาตามมาหลายประการเช่น ที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอ หรือปัญหาในด้านความปลอดภัยของอาคารและในด้านทรัพย์สินส่วนบุคคล

2.13.1.2 ผังโครงการที่มีโฮมออฟฟิศและมีพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง,พลาซ่า,

ที่จอดรถ (ดูรูปที่ .2.7 ,2.8, 2.9 ประกอบ)

รูปแบบในการวางผังโฮมออฟฟิศที่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการลักษณะแนวความคิดในการออกแบบจะเช่นเดียวกับคอนโดมิเนียมที่ดึงเอาสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อที่จะดึงดูดผู้ซื้อให้มาซื้อโครงการ เพิ่มจำนวนของที่จอดรถยนต์เพื่อรองรับลูกค้าที่มาติดต่อธุรกิจ เพิ่มพื้นที่ส่วนพลาซ่า ร้านค้าบริการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของ โครงการลักษณะนี้จำเป็นต้องอยู่ติดกับถนนหลัก เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง และเนื่องจากโครงการลักษณะนี้มีการแบ่งการใช้ประโยชน์ ตำแหน่งที่ตั้ง, การจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกไว้พร้อม จึงเป็นโครงการที่น่าสนใจมากกว่าโครงการที่ 1.มาก แต่ส่วนใหญ่ราคาจะสูงกว่าผังโครงการแรก

2.13.2 ลักษณะทำเลที่ตั้งของโครงการโฮมออฟฟิศ

ทำเลที่ตั้งนับเป็นสิ่งสำคัญสิ่งหนึ่งของโครงการโฮมออฟฟิศ โดยแยกออกเป็นส่วนประกอบหลายสิ่ง มีรายละเอียดดังนี้.

2.13.2.1 **สภาพแวดล้อม** โครงการโฮมออฟฟิศในกรุงเทพฯส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งธุรกิจการค้า พาณิชยกรรม เขตกลางชุมชนเมือง หรือส่วนราชการ ซึ่งสามารถเอื้ออำนวยต่อการใช้ประโยชน์ของโฮมออฟฟิศได้ โครงการโฮมออฟฟิศที่มีอยู่ปัจจุบัน ในเรื่องสภาพแวดล้อมที่ตั้งสามารถแบ่งออกได้ดังนี้.

1. สภาพแวดล้อมของถนนหลักที่ใช้เป็นเส้นทางหลักที่ตั้งโครงการ ส่วนใหญ่มีสภาพแวดล้อมเป็นแหล่งพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยในที่เดียวกันมากที่สุด รองลงมาได้แก่สภาพแวดล้อมเป็นสำนักงานและที่อยู่อาศัย(ดูรูปที่ .2.10 ,2.11 ประกอบ)

2. สภาพแวดล้อมที่เป็นถนนซอย ที่ใช้เป็นเส้นทางที่ตั้งโครงการ ส่วนใหญ่สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ตั้งโครงการ จะมีสภาพเป็นที่อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาได้แก่สภาพแวดล้อมเป็นส่วนพาณิชยกรรม (ดูรูปที่ .2.12 ,4.13 ประกอบ)

2.13.2.2 **ความสามารถในการเข้าถึง** จากการที่โฮมออฟฟิศเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างสำนักงานและที่พักอาศัยร่วมกัน ถนนที่ใช้เป็นเส้นทางหลักเข้าสู่โครงการควรมีสภาพการเข้าถึงที่สะดวก เพื่อรองรับการติดต่อกันและการเดินทางเพื่อติดต่อกันภายนอก ในขณะที่เดียวกันสภาพการจราจรก็ไม่ควรแออัดมากเกินไปจนไม่เหมาะแก่การพักอาศัย ส่วนใหญ่โครงการที่สำรวจพบ จะตั้งอยู่บนถนนซอยที่เป็นถนนเชื่อมกับถนนหลัก มีจำนวนผิวจราจร 2 ช่อง โดยมีปริมาณคับคั่งของจราจรอยู่ในระดับปานกลาง

2.13.2.3 **การกระจายตัวของที่ตั้ง** จากการที่โฮมออฟฟิศเป็นการประสานประโยชน์ร่วมกันระหว่างสำนักงานและที่พักอาศัยการกระจายตัวของที่ตั้งโครงการโฮมออฟฟิศ จึงจำเป็นต้องประกอบด้วยพื้นที่เหมาะสมสำหรับการใช้งานดังกล่าว เช่น ธุรกิจอิมพอร์ต-เอ็กซ์พอร์ต จำเป็นต้องตั้งอยู่ใกล้บริเวณท่าเรือ หรือสนามบิน

2.13.2.4 **สิ่งอำนวยความสะดวก** สิ่งอำนวยความสะดวกนับว่าจำเป็นต่อโครงการโฮมออฟฟิศมาก เป็นตัวประกอบที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดที่ตั้งโครงการ จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้โครงการโฮมออฟฟิศส่วนใหญ่ จะตั้งอยู่ใกล้กับบริเวณใจกลางเมืองที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่พร้อม จากการสำรวจพบว่า บริเวณชานเมืองที่มีปัจจัยอื่นสนับสนุนให้เหมาะสำหรับเป็นที่ตั้งโฮมออฟฟิศ แต่ขาดปัจจัยที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก

2.13.3 ลักษณะโดยทั่วไปของอาคารโสมออฟฟิศภายนอก

องค์ประกอบในการแสดงออกถึงลักษณะของโสมออฟฟิศนอกจากจะอยู่ในทำเลที่ตั้งติดกับย่านธุรกิจแล้ว สิ่งที่แสดงออกถึงลักษณะอาคารของโสมออฟฟิศได้ชัดเจนจากภายนอกอาคารคือ การจัดที่จอดรถมากกว่า 1 คันเพื่อสำรองไว้สำหรับผู้มาติดต่อธุรกิจหรือสำหรับพนักงานประจำ โดยอาจจัดเตรียมไว้บริเวณด้านหน้าอาคาร ด้านหลังอาคาร หรือบริเวณที่จอดรถส่วนกลางทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบ และความสะดวกในการใช้งาน (ดูรูปที่ 2.9, 2.10-ประกอบ) อีกส่วนหนึ่งที่แสดงออกถึงลักษณะอาคารโสมออฟฟิศที่เด่นชัดอย่างหนึ่งคือการทำบันไดทางขึ้นอาคารจากภายนอกด้านหน้าเพื่อความสะดวกสบายของผู้มาติดต่อธุรกิจซึ่งแยกออกมาจากบันไดใช้สอยส่วนของที่พักอาศัย (ดูรูปที่ . 2.14 , 2.15 ประกอบ)

2.14 ลักษณะทางด้านโครงสร้างวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม

โครงสร้างทางด้านวิศวกรรม ส่วนใหญ่ทั้งหมดจะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้นจะเป็นพื้นสำเร็จเทคอนกรีตทับหน้า

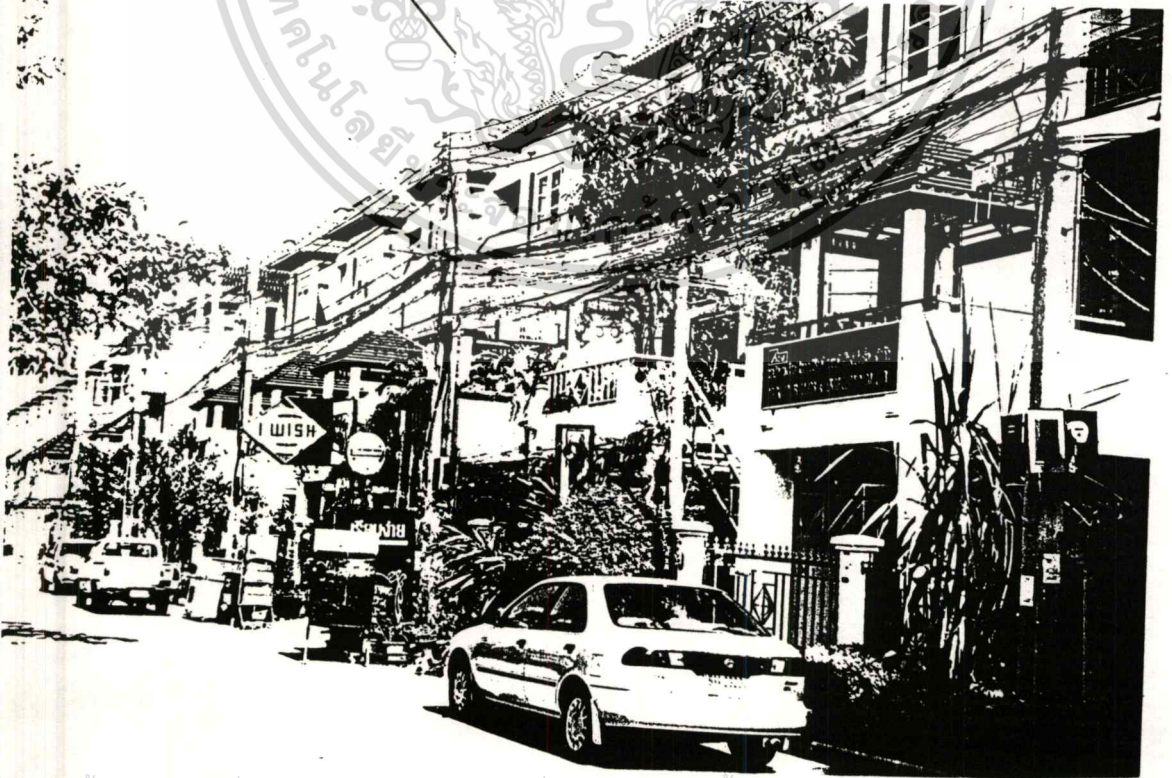
โครงสร้างทางด้านสถาปัตยกรรม ส่วนใหญ่จะเป็น ผนังก่ออิฐมวลเบา ฉาบปูนเรียบทาสี พื้นผิวปูด้วยวัสดุหินแกรนิต หินอ่อน ปูพรม กระเบื้องเซรามิค และปาร์เก้ ตามลำดับ หลังคาผุ่ด้วยกระเบื้องโมเนียร์ มากที่สุด รองลงมาเป็น หลังคาค.ส.ล.ผสมน้ำยากันซึม ประตุนหน้าต่างเป็นวัสดุอลูมิเนียม รองลงมาเป็นไม้เนื้อแข็ง

2.15 ลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของโครงการโสมออฟฟิศ

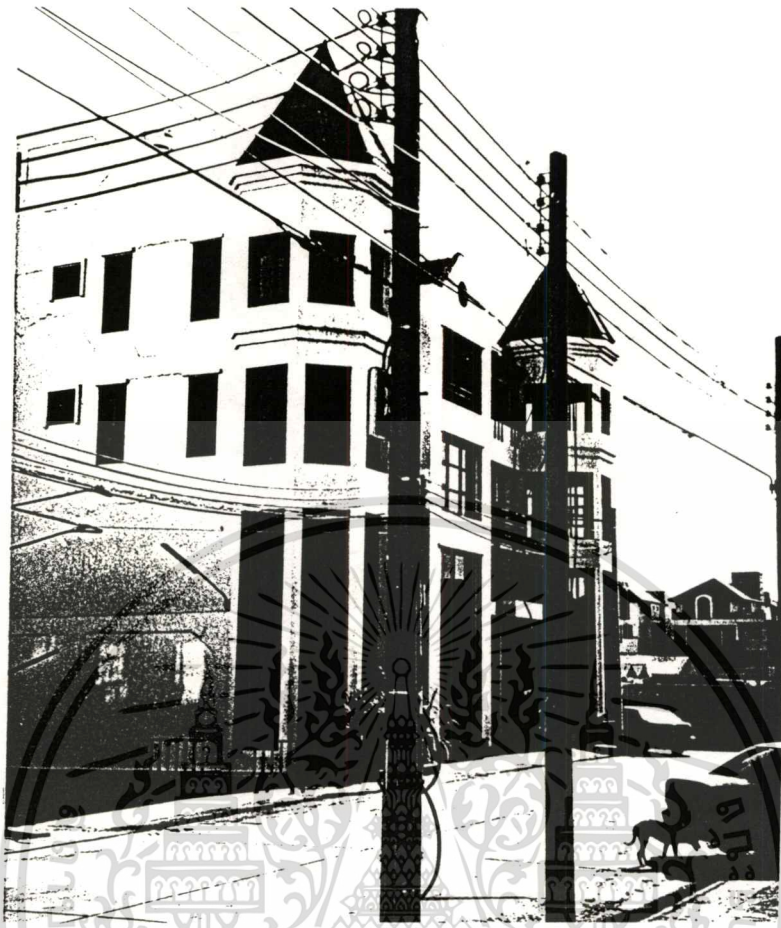
แบ่งการใช้ประโยชน์ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

2.15.1 โสมออฟฟิศประเภทที่จำเป็นต้องใช้พื้นที่สำหรับติดต่อลูกค้าโดยตรง ส่วนใหญ่จะเป็นธุรกิจที่ต้องการให้คนรู้จักในสินค้า หรือโชว์สินค้าหน้าอาคาร หรือเป็นธุรกิจทางด้านบริการต่างๆ (ดูรูปประกอบที่. 4.16)

2.15.2 โสมออฟฟิศประเภทที่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่สำหรับติดต่อลูกค้าโดยตรง โดยใช้พื้นที่สำนักงาน สำหรับบุคคลทำงานเท่านั้น ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่หน้าร้าน เพื่อติดต่อลูกค้าโดยตรง ส่วนใหญ่จะใช้ติดต่อทางโทรศัพท์ หรือออกไปพบกับลูกค้าภายนอก ส่วนใหญ่จะเป็นธุรกิจทางด้านวิชาชีพ เช่น วิศวกร สถาปนิก ทนายความ และอิมพอร์ต แอ็กพอร์ต (ดูรูปประกอบที่ . 4.17)



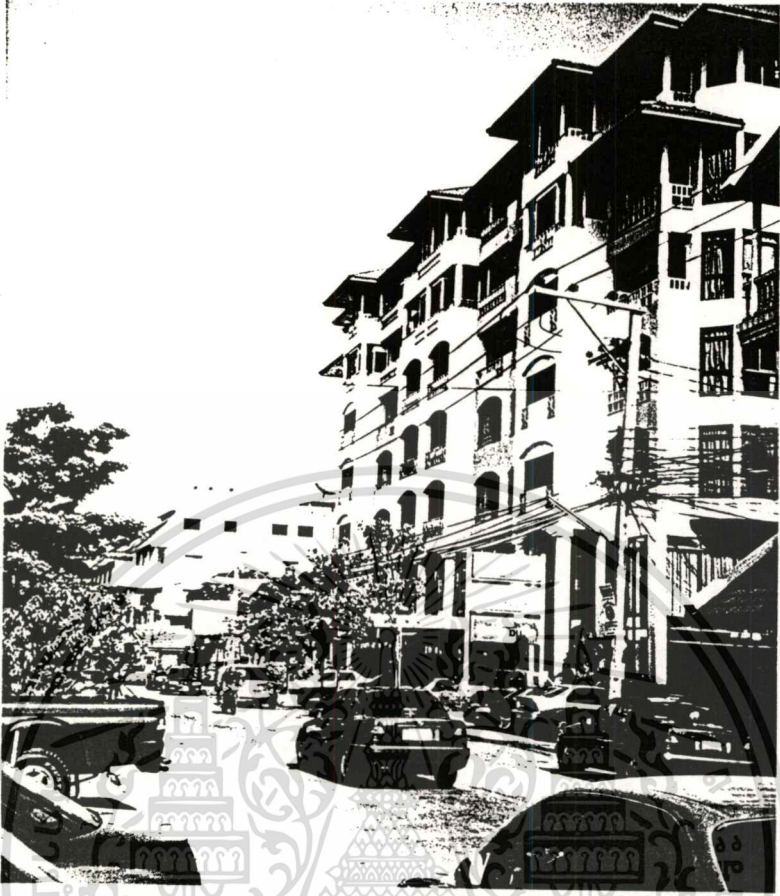
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 รูปที่. 2.1 แสดงโฮมออฟฟิศที่มีรูปแบบเป็นอาคารแถว (ทาวน์เฮาส์)
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
รูปที่. 2.2 แสดงโฉมออฟฟิศที่มีรูปแบบเป็นอาคารแฝด
 ไม่วากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุให้เบี่ยงเหนียว และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



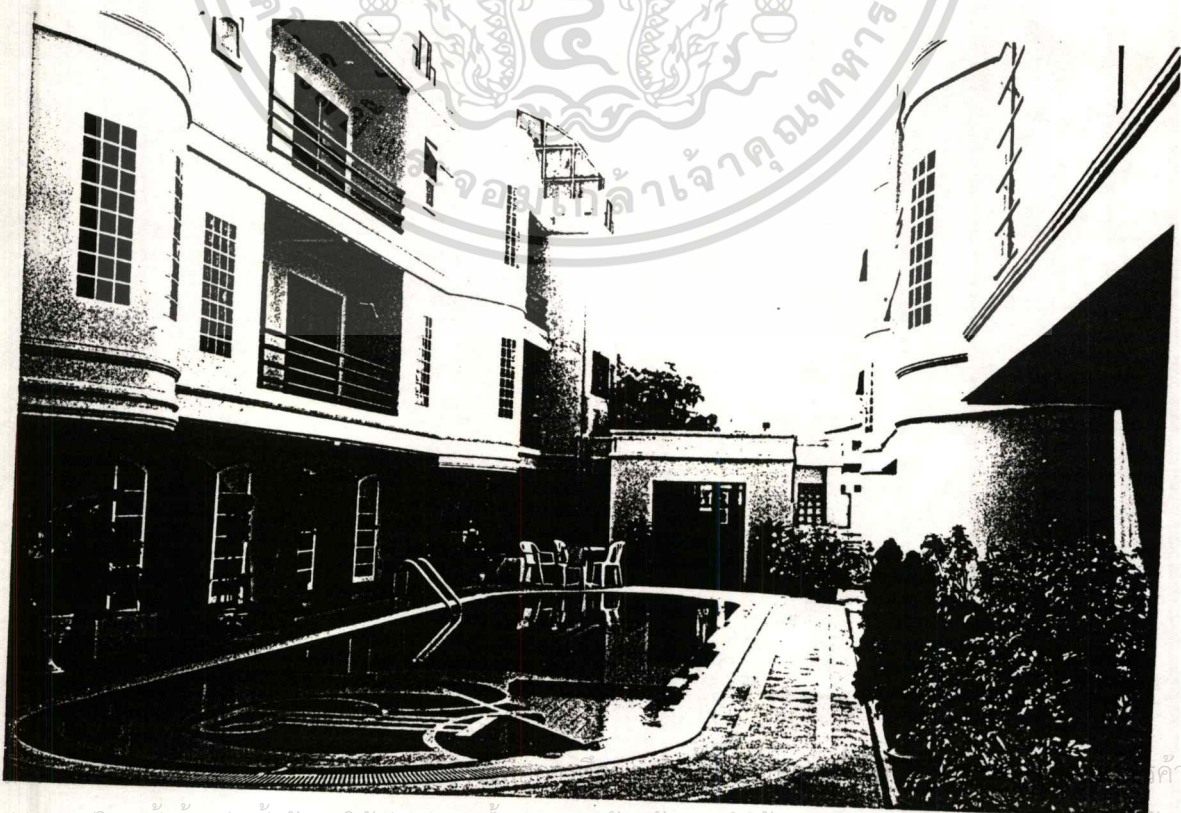
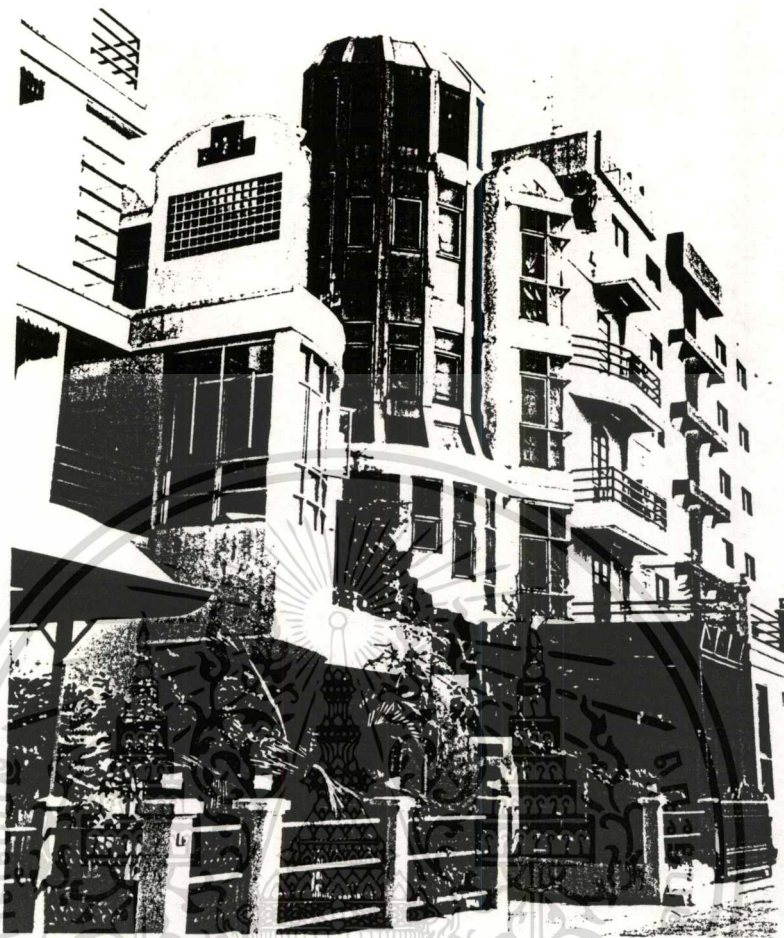
เอกสารนเป็นเอกสารทสงวนเวลาหรบการเงานเพื่อการศกอ เทานน เมอนูญเตเห็นาเบเซอระเฮอชนทานการค้ำ
รูปที่. 2.3 แสดงโสมออปฟิศที่มีรูปแบบเป็นอาคารเดี่ยว
 เมวากรณเต่างสน อทงทไมเทตเปลงนอติ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
รูปที่. 2.4 แสดงโสมออฟฟิศที่มีรูปแบบเป็นอาคารพักอาศัยตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ
เมื่อก่อนหน้านี้ทุกสิ่งทุกอย่างที่เห็นในภาพนี้ และที่ยังคงมีอยู่ของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกกรนี้เป็นเอกสารที่ส่งไปสำหรับคนใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 รูปที่. 2.5 แสดงลักษณะผังโครงการที่มีรูปแบบเป็นไฮมอฟฟิตเพียงอย่างเดียว
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



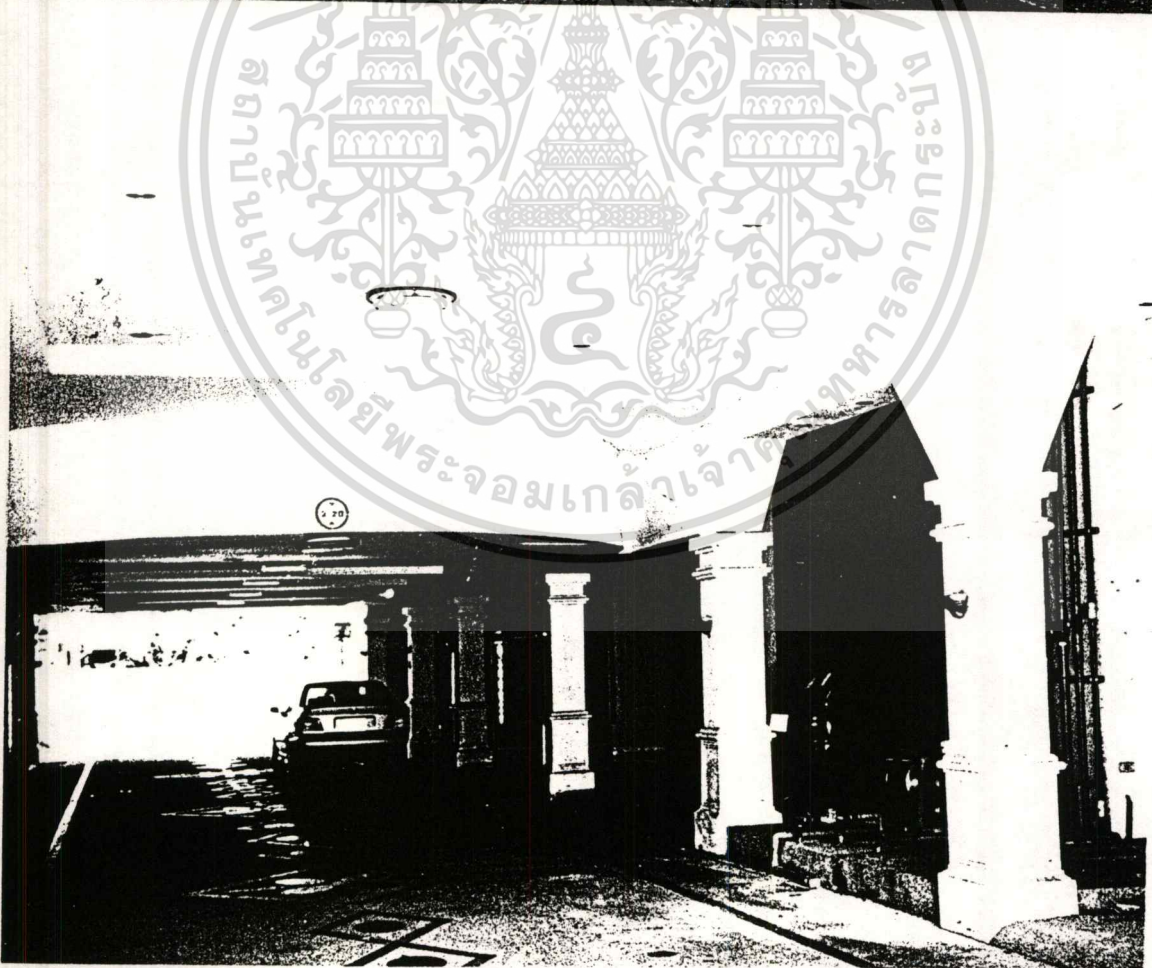
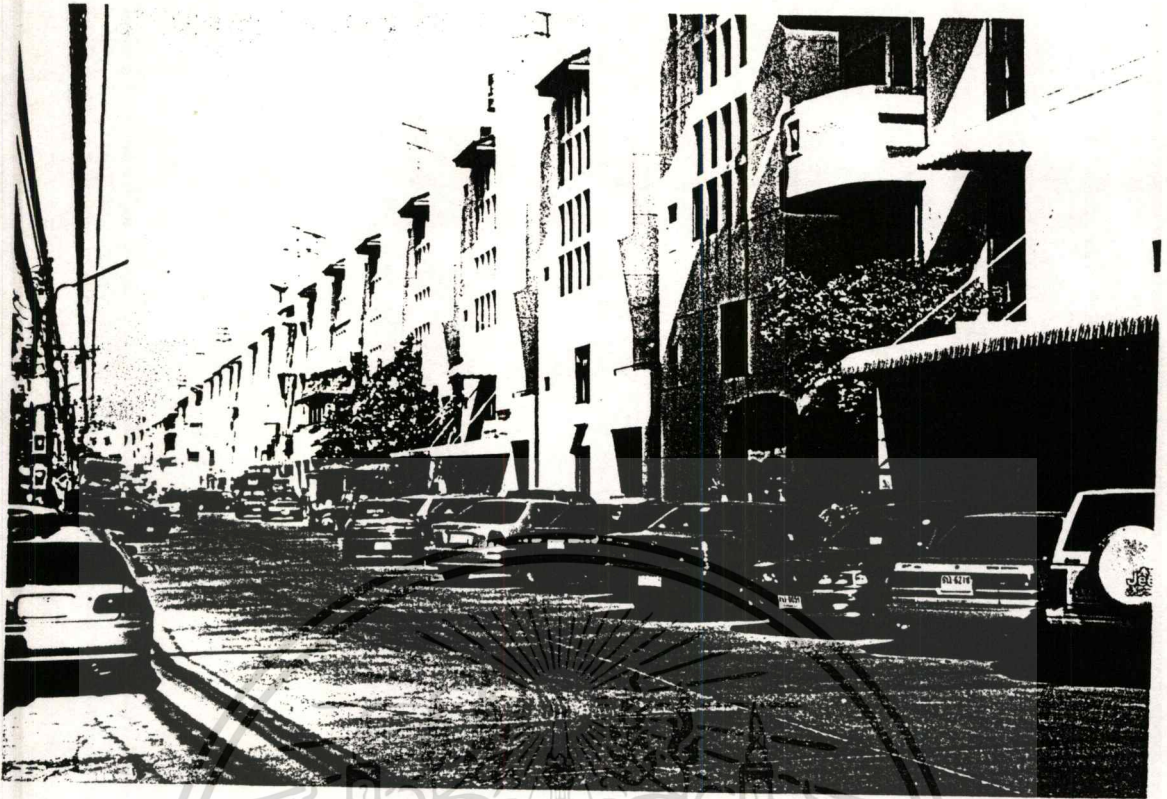
รูปที่. 2.6 แสดงผังโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเพื่อดึงดูดผู้มาใช้โครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ลวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
รูปที่. 2.7 แสดงผังโครงการไฮมออปฟิศที่มีสวนพลาซ่าหรือร้านค้าเพื่อดึงดูดผู้มาใช้โครงการ
 ไม่วากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

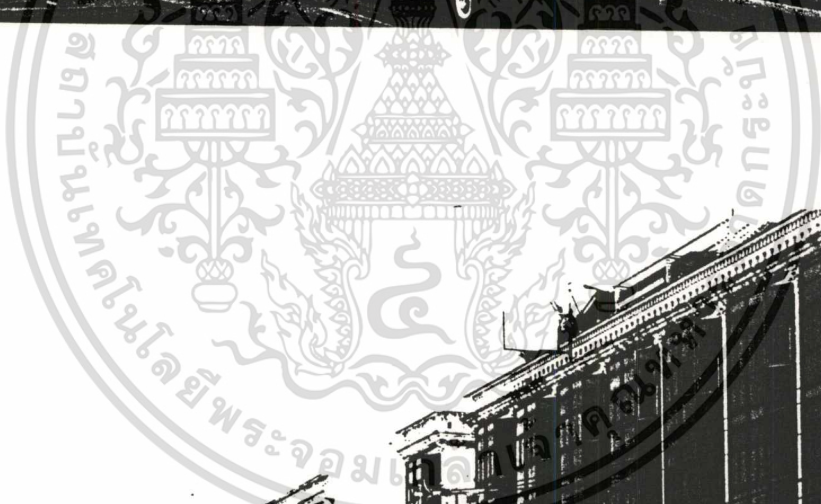


รูปที่ 2.8 แสดงโครงการโฮมออฟฟิศที่จัดที่จอดรถไว้เป็นส่วนกลางเพื่อดึงดูดผู้มาใช้โครงการ
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่.2.9 แสดงโฉมออฟฟิศที่จัดที่จอดรถไว้เป็นส่วนกลางบริเวณด้านหลังอาคารหรือใต้อาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.10 แสดงสภาพโหลอพอพิศทไ้ช้ถนนสายหลักเป็นเส้นทางเข้าสู่โครงการ
 เอเอสซีเอ็มเอชเอสทีอาร์แห่งใหม่แห่งที่สี่ซึ่งมีเนื้อที่ ๑๖๖ ไร่ ๓๖๖ ตารางวา นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 2.11 แสดงสภาพปัญหาไฮมออปติกที่ไม่ได้จัดจราจรไว้รองรับบริเวณถนนเป็นที่จอดรถ

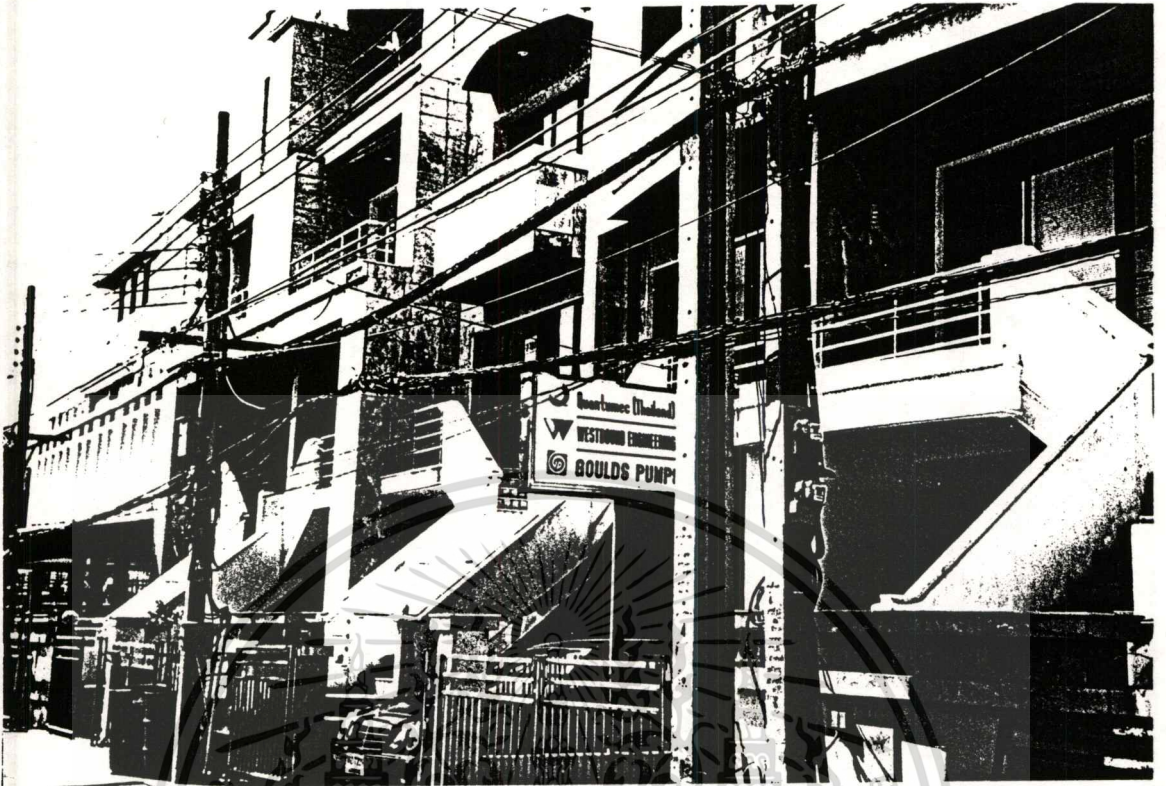
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ซึ่งไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



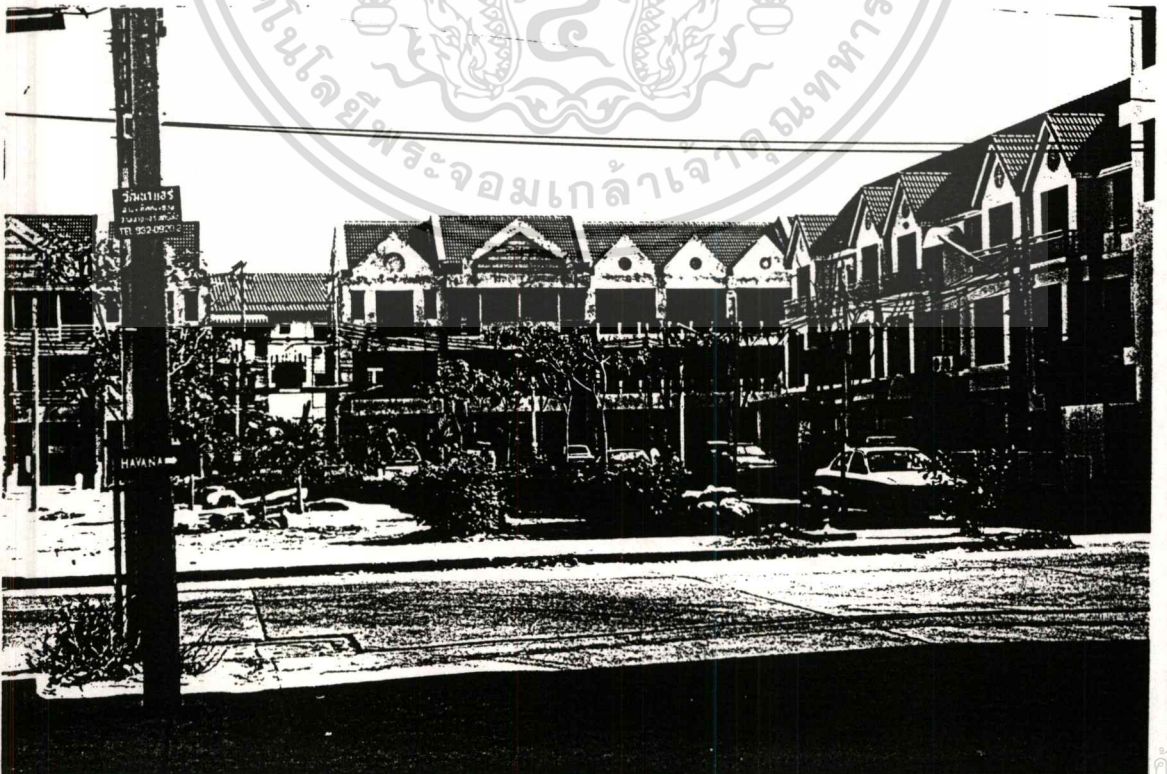
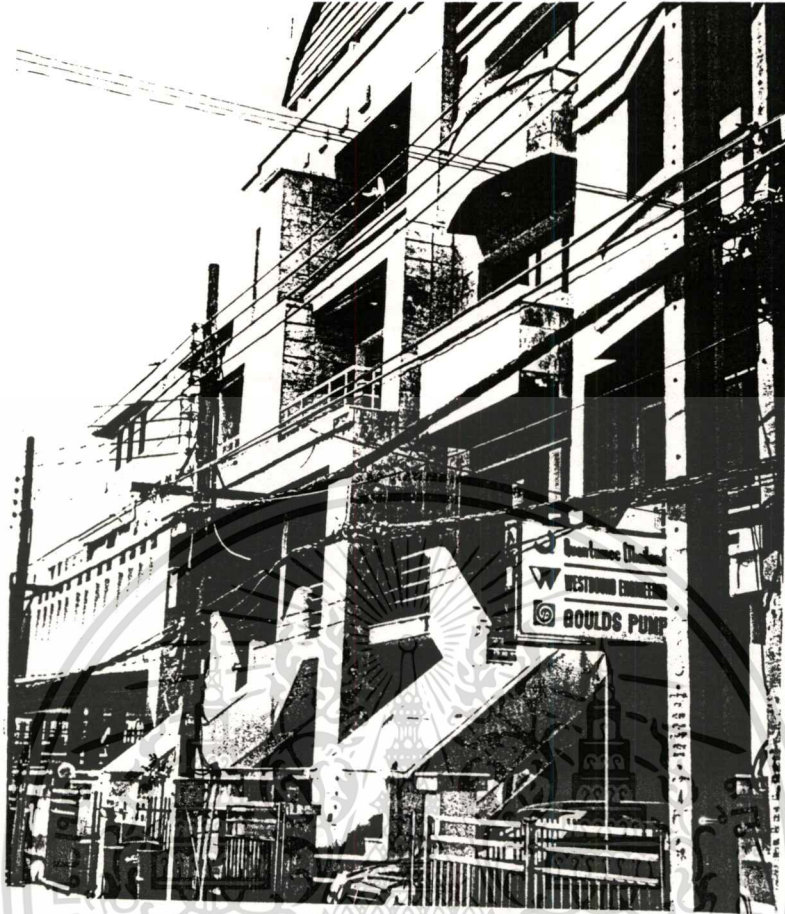
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
รูปที่.2.12 แสดงสภาพโฮมออฟฟิศที่ใช้ถนนซอยแยกจากถนนสายหลักเป็นเส้นทางเข้าสู่โครงการ
 ไม่วางกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้.



เอคซอสเป็นอาคารที่สร้างขึ้นสำหรับคนทำงานเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทาง
รูปที่.2.13 แสดงลักษณะเด่นภายนอกของโฮมออฟฟิศ



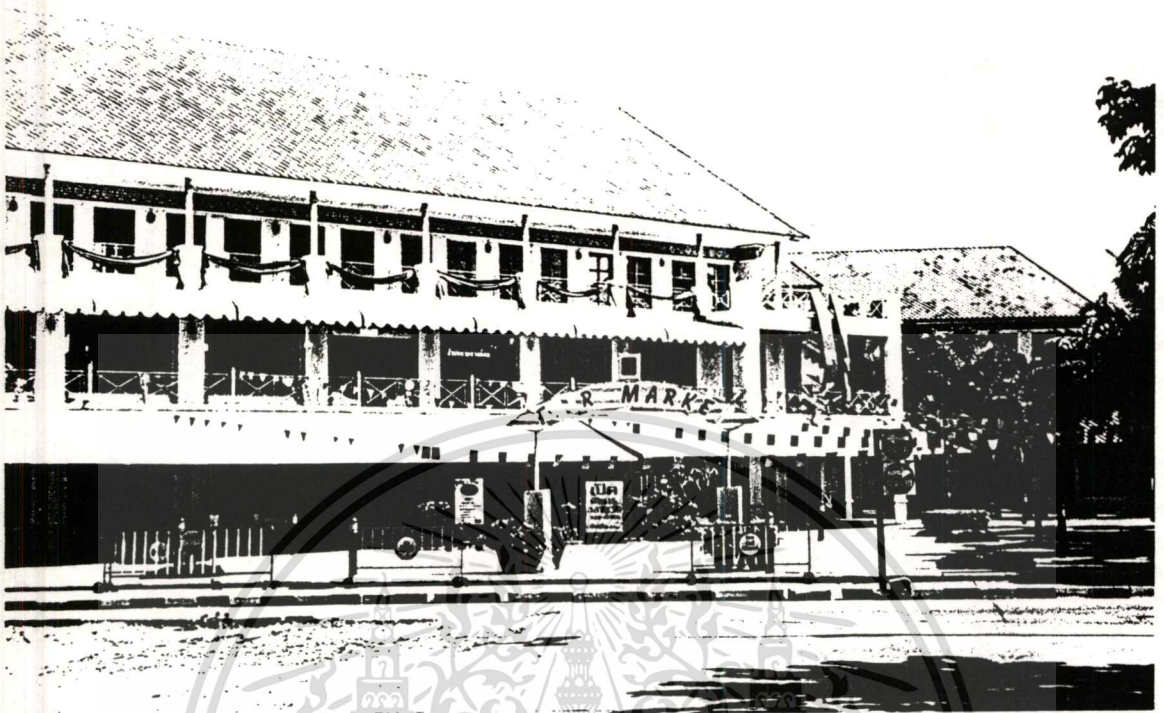
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 รูปที่..14 แสดงลักษณะเด่นอีกประการของไฮมอธฟิศ
 ไม่วากรณ์ใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



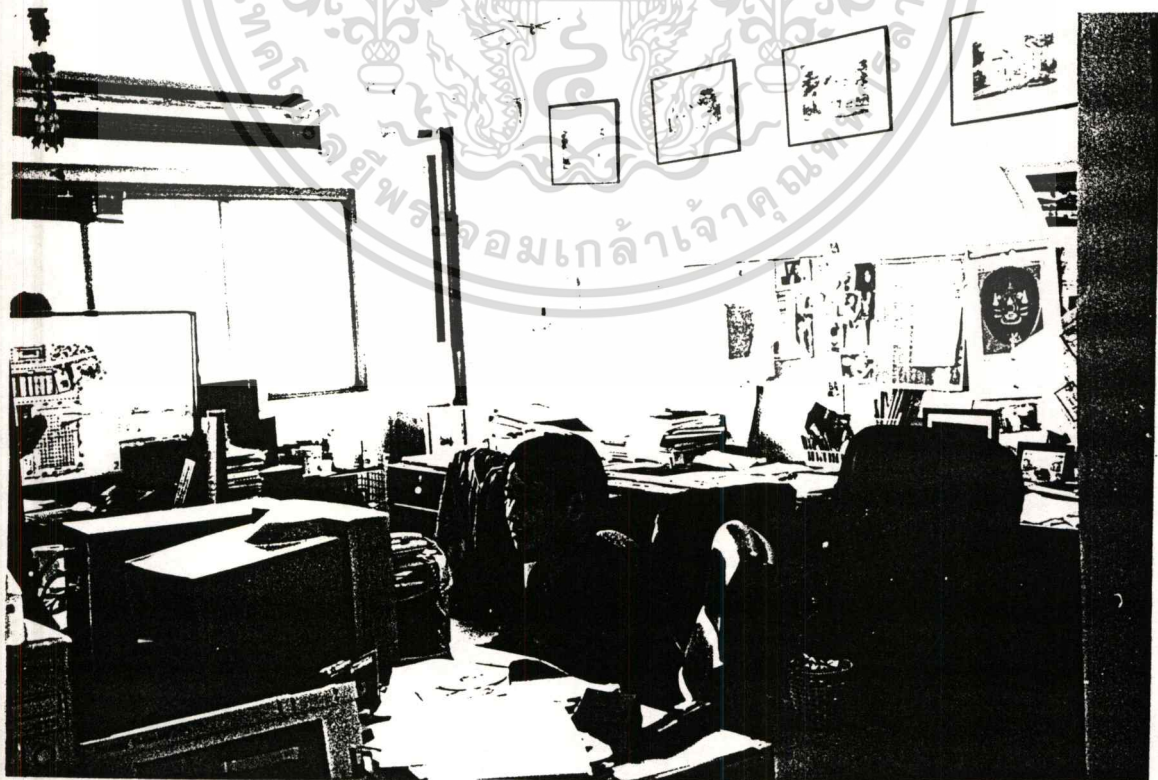
เอก

คำ

รูปที่.2.15 แสดงลักษณะจำนวนชั้น ความกว้างและยาว ของโคม่อพฟิศปัจจุบันที่มีอัตราเฉลี่ยสูงที่สุด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 รูปที่.2.16 แสดงลักษณะของโฮมออฟฟิศที่ค่อนข้างใช้พื้นที่ด้านหน้าร้านสำหรับติดต่อลูกค้าโดยตรง
 ไม่มีการเว้นทางสัญจร อีกทั้งห้ามมีเทตต์แบล็กเหนือที่ และต้องอยู่ฝั่งตรงข้ามของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับการพิมพ์เท่านั้น กรุณาอย่าเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
 รูปที่.2.17 แสดงลักษณะของไฮมออปทีคที่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ด้านหน้าร้านสำหรับติดต่อลูกค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษาและวิจัย

ในการวิจัยเรื่อง " แนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัยกิ่งสำนักงาน " ครั้งนี้เป็น การวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ และการใช้แบบสอบถามสำรวจความต้องการของผู้ใช้อาคารดังกล่าว เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนั้นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการวิจัย ผู้วิจัยได้ กำหนดขั้นตอนของการวิจัย ไว้ดังนี้

3.1. สำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้นโดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1.1 ศึกษางานวิจัยและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง กับการใช้อาคารโฮมออฟฟิศ เดิมโดยวิธีสำรวจภาคสนาม, การใช้วิธีสัมภาษณ์ตรงและให้กรอกแบบสอบถาม

3.1.2 ศึกษาจากเอกสารเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ได้แก่ แบบก่อสร้างอาคาร เอกสารประกอบการขาย กฎหมายควบคุมอาคารโฮมออฟฟิศ ที่ทำการวิจัย

3.1.3 ศึกษาวัตถุประสงค์, ประเด็นปัญหาและผลกระทบ เป็นการรวบรวมข้อมูล ที่ได้จากภาคสนามอาคารเดิมและแนวคิดใหม่ทางด้านทฤษฎีนำมากำหนดเป็นแนวทางในการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรม

3.1.4 เขียนโครงการสำหรับการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรม โดยใช้ข้อมูล จากผลลัพธ์ ที่ได้ ภายใต้เงื่อนไข สภาวะการณ์ ปัจจุบัน

3.2 การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดอาคารตัวอย่างจำนวน 40 โครงการและได้กำหนด ประชากรกลุ่มตัวอย่างเป็น 2 ลักษณะโดยแยกออกเป็นกลุ่มผู้ใช้อาคารสถานที่ และกลุ่มนัก วิชาการ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ โดยมีรายละเอียดประชากรกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

3.2.1. กลุ่มผู้ใช้อาคารสถานที่

คัดจากกลุ่มตัวอย่างที่ใช้อาคารมาแล้วไม่ต่ำกว่า 3 ปีซึ่งกลุ่มตัวอย่างนี้จะให้คำ ตอบในแบบสอบถามได้ถูกต้องและชัดเจนมากที่สุด โดยมีรายละเอียดของกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

- เป็นเจ้าของอาคารเป็นกลุ่มผู้ใช้อาคารประจำ จำนวน 400 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2.2 กลุ่มนักวิชาการและผู้ประกอบการ

ได้แก่กลุ่มนักวิชาการเกี่ยวกับด้านอาคารพักอาศัยทั้งสำนักงาน,กลุ่มเจ้าของโครงการ,สถาปนิก,วิศวกรและผู้บริหารโครงการ โดยข้อมูลที่ได้จะได้จากการสัมภาษณ์โดยตรงจากกลุ่มตัวอย่าง และนำข้อมูลที่ได้มาสรุปประกอบเป็นแนวทางในการออกแบบต่อไป

- โดยกลุ่มผู้เชี่ยวชาญกำหนดไว้เฉพาะสาขาวิชาการละ 2 ท่าน

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้กำหนดขั้นตอนในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง โดยมีขั้นตอนดังนี้

3.3.1 ผู้ทำวิจัยขอให้งานบัณฑิตศึกษา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ กับทางเจ้าของอาคารโฮมออฟฟิศ เพื่อขอความร่วมมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งนี้ กับกลุ่มเป้าหมาย ในอาคารตัวอย่าง โดยการแนบกับแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์

3.3.2 ผู้วิจัยทำการแจกแบบสอบถาม ตามกลุ่มตัวอย่างเป้าหมายในโครงการ และทำการนัดหมายวันเก็บแบบสอบถามคืน จนครบ

3.3.3 ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ตรงทางภาคสนาม ตามกลุ่มตัวอย่างเป้าหมายที่กำหนดไว้ จนครบ และบันทึกไว้เป็นลายลักษณ์อักษร

3.3.4 เมื่อเก็บรวบรวมเครื่องมือแล้ว ผู้วิจัยจะทำการตรวจสอบข้อมูล และเพิ่มเติมส่วนที่ขาดหายไป และนำข้อมูลที่สมบูรณ์ที่สุดไปใช้

3.4 การตรวจสอบข้อมูล

3.4.1 ผู้วิจัยจะทำแบบสอบถามตัวอย่างเสนอต่ออาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม ทำการตรวจสอบแบบสอบถาม และแก้ไขความถูกต้องของเนื้อหา ในเบื้องต้น รวมถึงความเหมาะสมของถ้อยคำ สำนวนของภาษา ความชัดเจนของคำถามในแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์

3.4.2 ผู้วิจัยจะนำแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์เสนอต่อผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อทำการตรวจสอบความเหมาะสม และความเที่ยงตรงของเนื้อหาอีกครั้ง โดยได้กำหนดผู้ทรงคุณวุฒิ ไว้จำนวน 5 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

1. อาจารย์ อัจฉรา สืบสินสกุลไชย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าฯ ลาดกระบัง
2. นาย อนุสรณ์ บุรินทรามาศดี ผู้ช่วยผู้จัดการ บริษัท บ้านฉางกรุ๊ป กรุงเทพฯ ฯ
3. นาย วิชัย พิทักษ์วรรัตน์ อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต เจ้าของ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท Process design CO ; LTD.
4. นาย ธวัชชัย แพร่แสงเอี่ยม ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง ธ. กรุงเทพ จำกัด สนง.ใหญ่
5. นาย เกษม วิศวะพลานนท์ อดีตอุปนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์

3.4.3 ผู้วิจัยจะนำแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ที่ได้แก้ไขแล้ว จากผู้ทรงคุณวุฒิ นำเสนอต่อผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ตรวจสอบอีกครั้งก่อนนำไปใช้จริง

3.4.4 ผู้วิจัยจะนำแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์นำไปทดลองใช้ กับกลุ่มตัวอย่างเป้าหมายที่กำหนดไว้ จำนวน 10 ชุด

3.4.5 ผู้วิจัยได้นำปัญหาในการตอบแบบสอบถามจากการทดลองใช้ ไปปรับปรุงแก้ไขอีกครั้งโดยปรึกษาร่วมกับอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม ก่อนที่จะนำไปใช้จริง

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

3.5.1 ข้อมูลจากแบบสอบถามเมื่อได้รับข้อมูลจากแบบสอบถามครบแล้ว ผู้วิจัยจึงนำมารวบรวมคะแนนในแต่ละขั้นตอนและในแต่ละเรื่องของแต่ละอาคารที่ทำการศึกษทำการวิเคราะห์โดยใช้ค่าร้อยละ (percentage) จำแนกตาม ความคิดเห็น พฤติกรรม และความต้องการของผู้ใช้สอยอาคารโดยใช้เกณฑ์ความต้องการของคนส่วนมาก โดยใช้อัตราเฉลี่ยที่สูงที่สุดเป็นเกณฑ์นำมาใช้ในการออกแบบ

3.5.2 ข้อมูลการสัมภาษณ์ตรงจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เฉพาะสาขา (interview) โดยเมื่อได้ข้อมูลดิบแล้ว ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูล โดยอาศัยหลักการและเหตุผล ภายใต้เงื่อนไขสภาวะการณ์ในปัจจุบัน

เมื่อได้ผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแล้ว ผู้วิจัยจึงนำมาเปรียบเทียบกับแนวความคิดในทางทฤษฎีเกี่ยวกับการออกแบบอาคารพักอาศัยกับอาคารสำนักงาน และนำผลที่ได้ทั้งหมด เสนอเป็นแนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน ต่อไป

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยที่ศึกษาถึงความต้องการ และความคิดเห็นของกลุ่มผู้ใช้-อาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน(โฮมออฟฟิศ)ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกลุ่มของผู้ใช้อาคารโดยตรง(เจ้าของอาคาร) เพื่อที่จะนำข้อมูลจากแบบสอบถามและจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ มาใช้เป็นแนวทางในการออกแบบ แนวทางในการปรับปรุงอาคารและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไป พร้อมกับนำเสนอผลลัพธ์ทางกายภาพ

แบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะคือ ลักษณะการเลือกตอบได้เพียงข้อเดียว เลือกตอบได้มากกว่า 1ข้อ เป็นลักษณะปลายเปิดสำหรับความคิดเห็นอื่นๆเพิ่มเติม และลักษณะการเลือกตอบแบบเป็นค่าตัวเลข ความสำคัญของตัวเลือกมากไปหาน้อย ตามลำดับความสำคัญ ดังนั้นข้อมูลที่ถือเป็นเกณฑ์เพื่อใช้ในการออกแบบนั้น ใช้เกณฑ์ดังนี้คือ

1. ข้อที่เลือกตอบได้เพียงข้อเดียว ใช้เกณฑ์ความคิดเห็นของคนส่วนใหญ่ โดยข้อใดที่มีค่าร้อยละสูงสุด ถือเอาข้อนั้นเป็นข้อมูลเพื่อนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบ
2. ข้อที่สามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1ข้อ ใช้เกณฑ์ความคิดเห็นของคนส่วนใหญ่ โดยใช้เกณฑ์ร้อยละ 50 ของผู้ตอบทั้งหมด ข้อใดที่มีค่าร้อยละสูงสุดเกินกว่าร้อยละ 50 ถือเอาข้อนั้นเป็นข้อมูลเพื่อนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบ
3. ข้อที่สามารถเลือกตอบได้ตามความต้องการของผู้ใช้จริง โดยใช้เกณฑ์ความคิดเห็นและความต้องการของคนส่วนใหญ่ โดยใช้เกณฑ์ลำดับความสำคัญจากมากไปหาน้อยของผู้ตอบทั้งหมด ข้อใดที่มีค่าร้อยละสูงสุด ถือเอาข้อนั้นเป็นความต้องการสูงสุดหรือสำคัญมากที่สุดและเรียงตามลำดับความสำคัญรองลงมาตามลำดับข้อมูล โดยจะยึดเอาลำดับความสำคัญ 1 -10 เพื่อนำมาวิเคราะห์และใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบ ดังตัวอย่างที่ 3.

4.1 การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลในครั้ง นี้ ได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 ตอน 6 ส่วนตามลำดับ ดังนี้คือ

ตอนที่ 1. หาค่าร้อยละของสถานภาพส่วนตัวและสถานภาพทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ตอนที่ 2. หาค่าร้อยละความต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่มีผลต่อการออกแบบสภาพแวดล้อม

ล้อมทางกายภาพและตัวอาคารไฮมออฟฟิศ โดยแบ่งออกเป็นส่วนๆ ดังนี้

- ส่วนข้อมูลความคิดเห็นและความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยทั่วไป
- ส่วนข้อมูลความคิดเห็นและความต้องการทางด้านสำนักงาน
- ส่วนข้อมูลความคิดเห็นและความต้องการทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
- ส่วนข้อมูลความคิดเห็นความต้องการทางด้านพักผ่อนหย่อนใจและบริการ
- ส่วนข้อมูลความคิดเห็นความต้องการในด้านทำเลที่ตั้งในอนาคต

ทั้งนี้ผู้วิจัยได้แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลในเรื่องต่างๆ ข้างต้น ในรูปของตารางพร้อม การสรุปผลความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบ ต่อไป

ตอนที่ 1. หาค่าร้อยละของสถานภาพส่วนตัวและสถานภาพทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพทั่วไป

สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1. เพศ		
1. ชาย	272	72.3
2. หญิง	100	26.6
3. ไม่ตอบ	4	1.1
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
2. อายุ		
1. น้อยกว่า 20 ปี	20	5.5
2. 20-30 ปี	112	30.7
3. 31-40 ปี	209	57.3
4. 41 ปีขึ้นไป	24	6.6
รวม		100.0
3. สถานภาพสมรส		
1. โสด	244	64.9
2. สมรส จำนวนบุตร.....คน	104	27.7
3. ม่าย	24	6.4
4. อื่น ๆ ระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0
4. ระดับการศึกษา		
1. ต่ำกว่าปริญญาตรี	36	9.6
2. ปริญญาตรี	268	71.3
3. ปริญญาโทขึ้นไป	68	18.1
4. อื่น ๆ ระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0
5. จำนวนสมาชิกในครอบครัวท่าน		
1. อยู่คนเดียว	36	9.6
2. 2 คน	112	29.8
3. 3-4 คน	148	39.4
4. 5 คนขึ้นไป	80	21.3
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
6. จำนวนรถยนต์ที่มีอยู่ รวมผู้มาติดต่อโดยเฉลี่ยต่อวัน		
1. 1 คัน	80	21.3
2. 2 คัน	108	28.7
3. 3-4 คัน	108	28.7
4. มากกว่า 4 คัน	80	21.3
รวม		100.0
7. รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของท่านและครอบครัว		
1. ต่ำกว่า 50,000 บาท	35	9.4
2. 50,000-100,000 บาท	268	71.5
3. 100,000-150,000 บาท	66	17.1
4. มากกว่า 150,000 บาท	7	2.0
รวม		100.0
8. อาชีพที่บริษัทประกอบธุรกิจ		
1. ธุรกิจวิชาชีพ	160	42.6
2. ธุรกิจการบริการ	152	40.4
3. ธุรกิจซื้อขาย	64	17.0
4. อื่น ๆ ระบุ.....	-	-
รวม		100.0
9. สิ่งอำนวยความสะดวกที่มี (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
1. มอเตอร์ไซด์	32	8.5
2. รถยนต์.....คัน	272	72.3
3. คอมพิวเตอร์ (อินเทอร์เน็ต)	20	5.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

4. โทรศัพท์มือถือ, วิทยุติดตามตัว	44	11.7
5. เคเบิลทีวี, จานดาวเทียม	4	1.1
6. บัตรเครดิต, บัตรสมาชิกต่างๆ	4	1.1
7. อื่น ๆ ระบุ.....	-	-
รวม		100.

จากตารางที่ 4.1 ผลการสำรวจสถานการณ์ภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า กลุ่มเจ้าของโฮมออฟฟิศ ส่วนใหญ่จะเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 72.3 และเป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 26.6 โดยมีอายุส่วนมากอยู่ที่ 31-40 ปี ถึง ร้อยละ 57.3 และอายุ น้อยกว่า 20 ปี น้อยที่สุด คือ ร้อยละ 5.3 โดยส่วนใหญ่กลุ่มเป้าหมาย จะเป็นคนโสดไม่แต่งงาน มีมากที่สุด ถึงร้อยละ 65.6 และระดับการศึกษาส่วนใหญ่จะอยู่ที่ระดับปริญญาตรี มากที่สุดถึง ร้อยละ 71.3 ต่ำกว่าปริญญาตรี น้อยที่สุดร้อยละ 9.6 จำนวนสมาชิกในครอบครัวส่วนมากจะอยู่กัน ประมาณ 3-4 คนต่อ ครอบครัว มากถึงร้อยละ 39.4 และอยู่คนเดียว น้อยที่สุด คือ ร้อยละ 9.6

ส่วนจำนวนรถยนต์ของกลุ่มเป้าหมาย รวมไปถึงรถยนต์ของพนักงานและผู้มาติดต่อ งาน ต่อ 1 วัน โดยรวมแล้วจะอยู่ที่ประมาณวันละ 3-4 คันมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 28.7 และประมาณวันละ 2 คัน รองลงมา ส่วนที่มีร้อยละน้อยที่สุดได้แก่ ประมาณ วันละมากกว่า 5 คันขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 21.3

รายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนของกลุ่มเป้าหมายมากที่สุดได้แก่ ประมาณ 50,000-100,000 บาทต่อเดือนโดยมีผู้ตอบมากที่สุดถึง ร้อยละ 71.5 และน้อยที่สุดได้แก่รายได้มากกว่า 150,000 บาทต่อเดือน มีผู้ตอบร้อยละ 2.0 โดยธุรกิจที่บริษัทประกอบธุรกิจมากที่สุดได้แก่ ธุรกิจวิชาชีพ ร้อยละ 42.6 รองลงมาได้แก่ ธุรกิจการบริการ ร้อยละ 40.4 และที่ต่อน้อยที่สุดได้แก่ ธุรกิจการซื้อขาย ร้อยละ 17.0 ในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม มีความคิดเห็นว่า รถยนต์เป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด ซึ่งมีผู้ตอบแบบสอบถาม มากที่สุดถึง ร้อยละ 72.3 และมีความคิดเห็นว่า สิ่งที่สำคัญน้อยที่สุดได้แก่ ระบบเคเบิลทีวี และจานรับสัญญาณดาวเทียม ซึ่งมีผู้ตอบเพียง ร้อยละ 1.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2. หาคำร้อยละความต้องการและความคิดเห็นทางด้านที่อยู่อาศัยทั่วไป

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามทั่วไป

ความคิดเห็นและความต้องการด้านที่อยู่อาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
10. ท่านคิดว่าในอนาคตจะจัดจ้างคนรับใช้ในลักษณะใด	124	33.0
1 เข้าไปเย็นกลับ	116	30.9
2 พักอยู่กับท่านเลย	84	22.3
3 บางครั้งบ้างเวลา	52	13.8
4 ไม่จ้าง		
รวม		100.0
11. งบประมาณที่จะซื้อไฮมออฟฟิศที่เหมาะสมกับตัวท่าน		
1 ต่ำกว่า 1,000,000 บาท	24	6.4
2 1,000,000-2,000,000บาท	248	66.0
3 2,000,000-3,000,000บาท	96	25.5
4 ตั้งแต่ 3,000,000 บาทขึ้นไป	8	2.1
รวม		100.0
12. ท่านพักผ่อนอยู่ที่บ้านด้วยการทำอะไร		
1 ดูทีวี, ฟังเพลงและวิทยุ	284	75.5
2 อ่านนิตยสารและหนังสือพิมพ์	80	21.3
3 ออกกำลังกาย	12	3.2
4 อื่น ๆ ระบุ.....	-	-
รวม		100.0
13. ส่วนใหญ่ท่านประกอบอาหารในลักษณะใด		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์การใช้นี้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

1. จากแม่บ้านในครัว	88	23.4
2. ชื้อทานจากร้านข้างนอก	92	24.5
3. ทำอาหารเองในวันหยุดหรือวันว่าง	64	17.0
4. ไม่แน่นอนแล้วแต่โอกาส	132	35.1
รวม		100.0
14. ในอาคารโฮมออฟฟิศปัจจุบันท่านต้องการปรับปรุงเพิ่ม - เติม ในส่วนใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
1. เพิ่มการระบายอากาศในอาคาร	288	77.4
2. เพิ่มแสงสว่างจากธรรมชาติ	220	58.5
3. เพิ่มพื้นที่จัดสวนภายในอาคาร	204	54.3
4. เพิ่มพื้นที่ระเบียงและกันสาด	88	23.4
5. เพิ่มพื้นที่ลานซักล้าง	72	19.1
6. เพิ่มระบบการหนีไฟและป้องกันอัคคีภัย	160	43.5
7. เพิ่มระบบการรักษาความปลอดภัย	240	63.8
8. อื่นๆ ระบุ.....	-	-

จากตารางที่ 4.2 จากผลการสำรวจความคิดเห็นและความต้องการด้านที่อยู่อาศัย
ทั่วไป พบว่าเจ้าของโฮมออฟฟิศ ส่วนใหญ่จะจัดจ้างคนรับใช้ในลักษณะเข้าไปเย็นกลับ มากที่
สุด คิดเป็นร้อยละ 33.0 และรองลงมาได้แก่ให้พักอยู่กับกลุ่มเป้าหมายเลย คิดเป็นร้อยละ
30.9 โดยมีผู้ตอบว่าไม่จ้างคนรับใช้น้อยที่สุด ร้อยละ 13.8 และอายุ น้อยกว่า 20 ปี น้อยที่สุด
คือ ร้อยละ 5.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนของงบประมาณในการซื้อไฮมอพอฟิศในอนาคต ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการที่จะซื้อในราคา 1,000,000-2,000,000 บาทมากที่สุด โดยมีผู้ตอบมากถึง ร้อยละ 66.0 และรองลงมาได้แก่ 2,000,000-3,000,000 บาท ร้อยละ 25.5 ส่วนที่ตอบน้อยที่สุดได้แก่ 3,000,000 บาทขึ้นไป มีผู้ตอบเพียง ร้อยละ 2.1

ในด้านการพักผ่อนอยู่ที่บ้านผู้ตอบมากที่สุดได้แก่ การพักผ่อนโดยการดูทีวีและฟังเพลง มีผู้ตอบ ร้อยละ 75.5 ผู้ตอบน้อยที่สุดได้แก่ การออกกำลังกาย มีผู้ตอบเพียง ร้อยละ 3.2 และส่วนใหญ่เจ้าของไฮมอพอฟิศจะไม่ชอบทำอาหารด้วยตัวเอง ในวันหยุดซึ่งมีผู้ตอบน้อยที่สุด ร้อยละ 17.0 โดยส่วนมากผู้ตอบแบบสอบถามจะตอบว่าไม่แน่นอนมากที่สุดถึงร้อยละ 35.1

ในด้านความต้องการที่จะปรับปรุงเพิ่มเติมในส่วนของไฮมอพอฟิศของตนเองในปัจจุบันพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้ปรับปรุงในด้านการระบายอากาศภายในอาคารมากที่สุด โดยมีผู้ตอบถึงร้อยละ 77.4 รองลงมาได้แก่ ในด้านการรักษาความปลอดภัย ร้อยละ 63.8 และการเพิ่มแสงสว่างจากธรรมชาติ ร้อยละ 58.5 เพิ่มพื้นที่จัดสวนภายในอาคาร ร้อยละ 54.3 ตามลำดับ โดยมีผู้ตอบน้อยที่สุด ได้แก่เพิ่มพื้นที่ลานซักล้าง เพียงร้อยละ 19.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2. หากค่าร้อยละความต้องการและความคิดเห็นทางด้านที่อยู่อาศัยทั่วไป

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนร้อยละความคิดเห็นทางด้านที่อยู่อาศัยในด้านความต้องการพื้นที่ให้สอยภายในอาคาร

แสดงจำนวนร้อยละความต้องการพื้นที่ให้สอยภายในอาคาร ต่อความต้องการ 1 ห้อง ความคิดเห็นและความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (1ห้อง)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
15. ถ้าท่านจะซื้อโฮมออฟฟิศในอนาคตท่านต้องการพื้นที่ห้องใดต่อไปนี้ในอาคารของท่านบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
1. ห้องนอนใหญ่	348	93.5
2. ห้องนอน	222	61.7
3. ห้องทานอาหาร	288	81.8
4. ห้องพักผ่อนส่วนตัว	48	12.8
5. ห้องพักผ่อนรวม	200	70.4
6. ห้องรับแขก	304	92.7
7. ห้องครัว	336	89.4
8. เตรียมอาหาร	228	60.6
9. ห้องออกกำลังกาย	148	39.4
10. ห้องน้ำ-ส้วม	80	21.3
11. ห้องทำงานส่วนตัว	8	2.1
12. ห้องแต่งตัว เก็บเสื้อผ้า	220	58.5
13. ห้องรับแขกส่วนตัว	116	30.9
14. ห้องใต้ดิน,ห้องนิกาย	64	17.0
15. ห้องเก็บของ	244	64.9
16. ห้องคนใช้	48	12.8
17. ห้องนอนแขก	100	26.6
18. อื่นๆ ระบุ.....	24	6.4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่. 4.3 (ต่อ)

แสดงจำนวนร้อยละความต้องการพื้นที่ใช้ สอย ภายในอาคาร ต่อความต้องการ 2 ห้อง ความคิดเห็นและความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (2ห้อง)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
<p>15. ถ้าท่านจะซื้อโฮมออฟฟิศในอนาคตท่านต้องการพื้นที่ห้อง ใดๆต่อไปนี้ในอาคารของท่านบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)</p> <p>1. ห้องนอนใหญ่ 24 6.4</p> <p>2. ห้องนอน 168 44.7</p> <p>3. ห้องทานอาหาร 32 8.5</p> <p>4. ห้องพักผ่อนส่วนตัว 20 5.3</p> <p>5. ห้องพักผ่อนรวม 12 3.2</p> <p>6. ห้องรับแขก 16 4.3</p> <p>7. ห้องครัว 8 2.0</p> <p>8. เตรียมอาหาร 8 2.1</p> <p>9. ห้องออกกำลังกาย 4 1.1</p> <p>10. ห้องน้ำ-ส้วม 216 63.8</p> <p>11. ห้องทำงานส่วนตัว 44 11.7</p> <p>12. ห้องแต่งตัว เก็บเสื้อผ้า 24 6.4</p> <p>13. ห้องรับแขกส่วนตัว 4 1.1</p> <p>14. ห้องใต้ดิน,ห้องนินรภัย 12 3.2</p> <p>15. ห้องเก็บของ 44 11.7</p> <p>16. ห้องคนใช้ 8 2.1</p> <p>17. ห้องนอนแขก 4 1.1</p> <p>18. อื่นๆ ระบุ..... 16 4.</p>		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.3.1 และตารางที่ 4.3.2 จากการสำรวจความคิดเห็นและความต้องการด้านพื้นที่ใช้สอยภายในของที่อยู่อาศัยทั่วไป (ได้แยกตารางความต้องการเป็น 2 ตาราง แสดงร้อยละความต้องการสำหรับ 1ห้องและ แสดงร้อยละความต้องการสำหรับ 2ห้อง ส่วน ตารางร้อยละความต้องการสำหรับ 3ห้องไม่ได้แสดงเพราะว่าไม่มีค่าร้อยละของห้องใดๆมีค่าเกิน ร้อยละ 50 จึงไม่มีผลต่อการออกแบบอาคาร) ผลการสำรวจพบว่าเจ้าของโฮมออฟฟิศ มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยภายในตามค่าร้อยละตามลำดับดังนี้ พบว่ามีความต้องการห้องนอนใหญ่มากที่สุดคือ ร้อยละ93.5 รองลงมาได้แก่ ห้องรับแขกร้อยละ 92.7 คริว ร้อยละ89.4 ทานอาหาร ร้อยละ81.8 พัก-ผ่อนรวม ร้อยละ70.4 เก็บของ ร้อยละ64.9 ห้องนอนทั่วไป ร้อยละ61.7 เตรียมอาหาร ร้อยละ60.6 และห้องแต่งตัว เก็บเสื้อผ้าในนอนใหญ่ ร้อยละ58.5

ในส่วนของตารางที่ 4.3.2 เป็นค่าร้อยละความต้องการพื้นที่ใช้สอย ต่อความต้องการใช้พื้นที่ 2 ห้อง จากการสำรวจความคิดเห็นและความต้องการ พื้นที่ใช้สอยภายในของที่อยู่อาศัยทั่วไปพบว่าห้องที่มีค่าความต้องการใช้ พื้นที่ 2ห้องได้แก่ห้องน้ำห้องส้วมมีค่าร้อยละสูงสุดคือ 63.8

โดยมีค่าความต้องการห้องนอน 2ห้องนอนรองลงมาคือ ร้อยละ44.7

ตอนที่ 2. หาค่าร้อยละความต้องการและความคิดเห็นทางด้านที่อยู่อาศัยทั่วไป

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนร้อยละความคิดเห็นทางด้านที่อยู่อาศัยในด้านการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

ความคิดเห็นและความต้องการด้านที่อยู่อาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
16. ท่านคิดว่าอาคารโฮมออฟฟิศของท่านจำเป็นต้องใช้พื้นที่ ในชั้นสูงสุดหรือไม่		
1. จำเป็น	104	27.7
2. ไม่จำเป็น	252	67.7

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

17. ปัจจุบันท่านใช้พื้นที่ในชั้นสูงสุดของโฮมออฟฟิศท่าน ประกอบกิจกรรมใด		
1. ห้องนอนของท่านเองและครอบครัว	100	26.6
2. ห้องนอนคนใช้หรือนอนแขก	132	35.1
3. เก็บของหรือปล่อยทิ้งว่างไว้	140	37.2
4. อื่นๆ ระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0
18 ท่านคิดว่าในห้องพักนอนใหญ่ควรเพิ่มพื้นที่ใดต่อไปนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
1. พื้นที่รับแขกส่วนตัว	40	10.6
2. พื้นที่ทำงานส่วนตัว	148	39.4
3. แต่งตัวและเก็บเสื้อผ้า	80	21.3
4. ห้องฟังเพลงและดูทีวี	80	21.3
5. ออกกำลังกาย	28	7.4
6. อื่นๆ โปรดระบุ.....		-
รวม		100.0
19. ห้องรับแขก นั่งเล่น ครีว ทานอาหารควรจัดในลักษณะใด		
1. รับแขกนั่งเล่นรวมกัน อาหารและครีวแยกห้อง	120	31.9
2. รับแขกนั่งเล่นรวมกัน อาหารและครีวรวมกัน	100	26.6
3. รับแขก นั่งเล่น อาหารและครีวรวมกันเป็นห้อง	20	5.3
4. รับแขกนั่งเล่นอาหารและครีวแยกกันเป็นห้องเดียว	76	20.2
5. อย่างไม่ก็ได้ออให้เพียงพอ	60	16
รวม		100.0

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

20. ห้องน้ำ-ส้วม ในอนาคตท่านคิดว่าควรจัดในลักษณะ		
1. มีในห้องนอนทุกห้องและเป็นห้องน้ำรวม สำหรับส่วนรับแขก นั่งเล่น ทานอาหาร	184	48.9
2. มีเฉพาะในห้องนอนใหญ่และเป็นห้องน้ำรวม สำหรับส่วนรับแขก นั่งเล่น ทานอาหาร	72	19.1
3. มีห้องน้ำใหญ่ห้องเดียวและเป็นห้องน้ำรวม สำหรับส่วนรับแขก นั่งเล่น ทานอาหารแต่ แยกห้อง ชาย -หญิง	36	9.6
4. อย่างไรก็ได้ขอให้เพียงพอ	80	21.3
5. อื่นๆ ระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0
21. การตกแต่งภายในควรตกแต่งในลักษณะใด		
1. เรียบง่าย สะดวกสบาย	156	41.5
2. หูหราสง่างาม	24	6.4
3. ทันสมัย เป็นสากล	76	20.2
4. วัตถุประสงค์ วัตถุประสงค์	32	8.5
5. ร่วมสมัย ประหยัด	88	23.4
6. อื่นๆ ระบุ.....	-	-
รวม		100.0
22. การตกแต่งภายนอกควรตกแต่งในลักษณะใด		
1. เรียบง่าย สะดวกสบาย	340	90.4
2. หูหราสง่างาม	12	3.2
3. สไตลียุโรป	16	4.3
4. อื่นๆ ระบุ.....	8	2.1
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.4 จากการสำรวจความคิดเห็นและความต้องการด้านการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในของที่อยู่อาศัยทั่วไป ผลการสำรวจพบว่าเจ้าของโฮมออฟฟิศ มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยภายในตามค่าร้อยละดังนี้ พบว่าเจ้าของโฮมออฟฟิศ ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้พื้นที่ในชั้นสูงสุดของตัวอาคาร โดยมีผู้ตอบมากที่สุดคือ ร้อยละ 67.0 ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ตอบได้ให้เหตุผลในแบบสอบถามที่ไม่ใช่ เพราะว่า ใช้เป็นที่เก็บของและเป็นปล่องทิ้งวางไว้ โดยมีผู้ตอบมากที่สุดร้อยละ 37.2 และรองลงมาคือ ใช้สำหรับเป็นห้องคนใช้หรือนอนแขก ร้อยละ 35.1

ในส่วนของการจัดพื้นที่ จากการสำรวจพบว่า ภายในห้องนอนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้เพิ่มเติมในส่วนของห้องทำงานส่วนตัวมากที่สุด โดยมีผู้ตอบแบบสอบถามมากถึงร้อยละ 39.4 รองลงมาได้แก่ ต้องการให้เพิ่มเติมห้องแต่งตัวและเก็บเสื้อผ้า โดยมีค่าร้อยละเท่ากันกับให้เพิ่มเติมพื้นที่ฟังเพลง ดุทีวี โดยมีค่าร้อยละเท่ากับ 21.3

ในส่วนของการจัดพื้นที่ห้องรับแขก นั่งเล่น คริว และทานอาหาร พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้จัดในลักษณะ ห้องรับแขก นั่งเล่น รวมอยู่ด้วยกัน โดยแยกส่วนของทานอาหารและห้องคริว เป็นห้องเดี่ยวอีกห้องหนึ่ง โดยมีผู้ตอบมากที่สุด ร้อยละ 31.9 และในส่วน of ห้องน้ำห้องส้วม พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้มีในห้องนอนทุกห้อง โดยแยกห้องน้ำอีกห้องหนึ่งเป็นห้องรวมสำหรับใช้สอยในส่วนรวมในห้องรับแขก นั่งเล่น ทานอาหาร

ในการตกแต่งภายในของอาคาร ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้ตกแต่งในลักษณะ เรียบง่าย สะดวกสบาย มากที่สุด โดยมีค่าร้อยละสูงสุดถึง 41.5 และน้อยที่สุดคือต้องการให้ตกแต่งในลักษณะ หรรษา สง่างาม มีค่าร้อยละเพียง 6.4 เช่นเดียวกับกับการตกแต่งภายนอก ซึ่งมีผู้ตอบที่ต้องการตกแต่งในลักษณะ เรียบง่ายร่วมสมัยมากที่สุด โดยมีค่าร้อยละสูงสุดถึง 90.4 โดยมีผู้ต้องการให้ตกแต่งในลักษณะหรรษา สง่างาม น้อยที่สุด โดยมีค่าร้อยละ 3.2

ตอนที่ 3. หาค่าร้อยละความต้องการและความคิดเห็นทางด้านสำนักงานทั่วไป

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนร้อยละความคิดเห็นทางด้าน สำนักงานและที่อยู่อาศัยในด้านการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

ความคิดเห็นและความต้องการด้านสำนักงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
23. ในฐานะท่านเป็นเจ้าของบริษัท ท่านคิดว่าพื้นที่ทำงานของท่านจำเป็นต้องแยกออกเป็นสัดส่วนหรือไม่		
1 ไม่จำเป็น	28	7.4
2 จำเป็น	336	89.4
รวม		100.0
24. ถ้าจำเป็นควรมีขนาดเท่าไร		
1. 2.50x2.50 ม.	8	2.1
2. 3.00x3.00 ม.	96	25.5
3. 3.50x3.50 ม.	116	30.9
4. 4.00x4.00 ม.	100	26.6
5. 4.50x4.50 ม.	40	10.6
6. อื่นๆ ระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0
25. ท่านคิดว่าสีที่ใช้ทาภายนอกบริษัทท่านควรเป็นสีอย่างไร		
1. สีโทนอ่อนสบายตา	252	67.0
2. สีโทนเข้มสะดุดตา	100	26.6
3. อย่างไรก็ได้	24	6.4
รวม		100.0

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ความคิดเห็นและความต้องการด้านสำนักงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
26. ท่านคิดว่าสีที่ใช้ทาภายในบริษัทควรเป็นสีอย่างไร		
1. สีโทนอ่อนสบายตา	240	63.8
2. สีโทนเข้มสะดุดตา	60	16.0
3. อย่างไรก็ได้	76	20.2
รวม		100.0
27. ท่านคิดว่าวัสดุปูพื้นที่ใช้ภายในบริษัทท่านควรเป็นอย่างไร		
1. ปูพรม	160	42.6
2. ปูปาร์เก้หรือไม้เข้าลิ้น	116	30.9
3. ปูกระเบื้องเซรามิค	96	25.5
4. อื่นๆ ระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0
28. ท่านคิดว่าวัสดุปูพื้นที่ใช้ภายในที่พักอาศัยท่านควรเป็นอย่างไร		
1. ปูพรม	144	38.3
2. ปูปาร์เก้หรือไม้เข้าลิ้น	192	51.1
3. ปูกระเบื้องเซรามิค	36	9.6
4. อื่นๆ ระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

29. ท่านคิดว่าวัสดุทำฝ้าเพดานที่ใช้ภายในบริษัทท่านควรเป็นอย่างไร		
1. บุยบซัมบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี	224	59.6
2. บุยบซัมบอร์ด โครงเคร่า ที-บาร์	144	38.3
3. อื่นๆ ระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0
30. ท่านคิดว่าวัสดุทำฝ้าเพดานที่ใช้ภายในส่วนพักอาศัยของท่านควรเป็นอย่างไร		
1. บุยบซัมบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี	312	83.0
2. บุยบซัมบอร์ด โครงเคร่า ที-บาร์	64	17.0
3. อื่นๆ ระบุ.....	-	-
รวม		100.0
31. ห้องน้ำ-ส้วมในบริษัทท่านควรแยกชาย-หญิงหรือไม่		
1. จำเป็น	268	71.3
2. ไม่จำเป็น	108	28.7
รวม		100.0
32. ห้องน้ำ-ส้วมในบริษัทท่านควรมีแสงสว่างหรือช่องระบายอากาศจากธรรมชาติหรือไม่		
1. จำเป็น	332	88.3
2. ไม่จำเป็น	40	10.6
รวม		100.0
33. ประตูทางเข้าหลักของบริษัทท่านควรมีลักษณะอย่างไร		
1 .เปิดสวิงเดียวอลูมิเนียม+กระจกใสแยกทางเข้า ออกระหว่างทำงานกับพักอาศัย	92	24.5

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

2. เปิดสวิงเดี่ยวอคูมิเนี่ยม+กระจกใสทางเข้าออก รวมกันระหว่างทำงานกับพักอาศัย	44	11.7
3. เปิดดสวิงคู่อคูมิเนี่ยม+กระจกใสแยกทางเข้าออก ระหว่างทำงานกับพักอาศัย	168	44.7
4. เปิดดสวิงคู่อคูมิเนี่ยม+กระจกใสทางเข้าออก รวมกันระหว่างทำงานกับพักอาศัย	44	11.7
5. เปิดสวิงเดี่ยวไม้สักทึบแกะลายแยกทางเข้าออก ระหว่างทำงานกับพักอาศัย	20	5.3
6. เปิดสวิงคู่อไม้สักทึบแกะลายทางเข้าออกรวมกัน ระหว่างทำงานกับพักอาศัย	8	2.1
รวม		100.0
34. หน้าต่างที่ใช้ระบายอากาศแบบใดเหมาะสมกับโฮม ออฟฟิศ		
ท่านมากที่สุด		
()1. บานเลื่อน	280	74.5
()2. บานเปิด	68	68
()3. เปิดกระทุ้ง	28	28
()4. อื่นๆ โปรดระบุ.....	-	-
รวม		100.0
35. หน้าต่างที่ใช้ระบายอากาศควรใช้วัสดุใดเหมาะสมกับโฮม ออฟฟิศท่านมากที่สุด		
()1. บานกรอบไม้	72	19.1
()2. บานกรอบอคูมิเนี่ยม	300	79.8
()3. อื่นๆ โปรดระบุ.....	4	1.1
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.5 ผลการสำรวจความคิดเห็นและความต้องการ ทางด้านสำนักงานทั่วไป ในด้านการจัดพื้นที่ การใช้สอยภายในสำนักงาน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามในฐานะเจ้าของออฟฟิศ ส่วนมากต้องการให้แยกสัดส่วนพื้นที่ทำงานของตนเอง โดยมีผู้ตอบมากที่สุดถึงร้อยละ- 89.4 ซึ่งในจำนวนนี้ต้องการให้มีห้องของตัวเอง ขนาด 3.50x3.50 ม. มากที่สุด ร้อยละ 30.9 และให้มีขนาด 4.00x4.00 ม.รองลงมา ร้อยละ 26.6

ในส่วนของการตกแต่งภายนอกและภายใน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถาม ต้องการให้ใช้สีที่ทาภายนอกเป็นสีโทนอ่อน สบายตามากที่สุด โดยมีผู้ตอบมากที่สุด ร้อยละ 67.0 และสีที่ใช้ทาภายในบริษัท มีผู้ตอบอยากให้เป็นสีโทนอ่อน และสบายตามากที่สุด โดยมีผู้ตอบมากถึงร้อยละ 63.8 ส่วนวัสดุที่ผู้ตอบแบบสอบถามอยากให้ใช้ปูพื้นภายใน ของบริษัทมากที่สุดได้แก่ พื้นปูพรม โดยมีผู้ตอบมากถึงร้อยละ 42.6 ส่วนวัสดุที่ผู้ตอบแบบสอบถามอยากให้ใช้ในส่วนพักอาศัยมากที่สุด ได้แก่ พื้นปูปาร์เก้หรือไม้เข้าลิ้น โดยมีผู้ตอบร้อยละ 51.1

ในส่วนของการใช้ฝ้าเพดาน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้ใช้ฝ้าเพดานในบริษัทเป็นวัสดุ ยิบซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสีมากที่สุด ร้อยละ 59.6 และในส่วนพักอาศัย ต้องการให้ใช้ฝ้าเพดานภายใน เป็นวัสดุเดียวกันคือ แผ่นยิบซัมบอร์ด ฉาบเรียบ ทาสี โดยมีผู้ตอบแบบสอบถามมากที่สุด ร้อยละ 83.0

ในด้านการใช้ห้องน้ำ-ห้องส้วม มีผู้ตอบแบบสอบถามมากถึงร้อยละ 71.3 ที่ต้องการให้ห้องน้ำ-ส้วม ภายในบริษัท แยกสัดส่วนระหว่างห้องน้ำชาย และหญิง และร้อยละ 88.3 ต้องการให้ห้องน้ำ ห้องส้วม ภายในบริษัท ควรจะมีช่องระบายอากาศ และแสงสว่างจากธรรมชาติ เข้ามาในส่วนของห้องน้ำ ห้องส้วม ภายในบริษัทด้วยเช่นกัน

ในส่วนของประตูทางเข้าหลัก ของไฮมออฟฟิศนั้น มีผู้ตอบแบบสอบถาม ต้องการให้ประตูทางเข้าหลักของไฮมออฟฟิศ เป็นประตูบานเปิดสวิงคู่อลูมิเนียมกระจกใส และต้องการให้แยกทางเข้า ออกระหว่างส่วนพักอาศัยกับส่วนสำนักงาน โดยมีผู้ตอบแบบสอบถามมากที่สุดร้อยละ 44.7 และในส่วนของ หน้าต่างนั้น มีผู้ตอบแบบสอบถาม ต้องการให้มีหน้าต่าง เป็นลักษณะบานเลื่อนมากที่สุด โดยมีผู้ตอบ ร้อยละ 74.5 และต้องการให้ใช้เป็นวัสดุ บานกรอบอลูมิเนียมมากที่สุดโดยมีผู้ตอบ มากถึงร้อยละ 79.8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 3. หาค่าร้อยละความต้องการและความคิดเห็นทางด้านสำนักงานทั่วไป

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนร้อยละความคิดเห็นทางด้านสำนักงานและที่อยู่อาศัยในด้านการจัดการเกี่ยวกับงานระบบทั่วไปภายในอาคาร

ความคิดเห็นและความต้องการด้านสำนักงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
36. ท่านคิดว่าโทรศัพท์แบบใดเหมาะสมกับบริษัทท่านมากที่สุด	28	7.4
()1. โทรศัพท์ผ่านศูนย์	72	19.1
()2. โทรศัพท์ขององค์การฯ สายตรง	228	60.6
()3. โทรศัพท์ระบบตู้อัตโนมัติ intercom	44	11.7
()4. ไม่จำกัดรูปแบบ		
รวม		100.0
37. ลักษณะดวงโคมไฟฟ้าที่เหมาะสมกับบริษัทท่าน		
()1. หลอดฟลูออเรสเซนต์กลมพร้อมครอบพลาสติกสีเหลืองติดกับฝ้าเพดาน	28	7.4
()2. หลอดฟลูออเรสเซนต์กลมพร้อมครอบพลาสติกสีเหลือง ผังในฝ้าเพดาน	48	12.8
()3. หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบพลาสติกติดกับฝ้าเพดาน	68	18.1
()4. หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบพลาสติกฝังในฝ้าเพดาน	48	12.8
()5. หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบตะแกรงอลูมิเนียมฝังในฝ้าเพดาน	144	38.3
()6. หลอดตะเกียบชนิดประหยัดไฟฟ้าฝังในฝ้า	40	10.6
()7. ไม่จำกัดรูปแบบ	-	-
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

38. ลักษณะดวงโคมไฟฟ้าที่เหมาะสมกับส่วนพักอาศัยท่าน	68	18.1
()1. หลอดฟลูออเรสเซนต์กลมพร้อมครอบพลาสติกที่ เหลี่ยมติดกับฝ้าเพดาน	48	12.8
()2. หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบ พลาสติกติดกับฝ้าเพดาน	180	47.9
()3. หลอดตะเกียบชนิดประหยัดไฟฟ้าฝังในฝ้าเพดาน	76	20.2
()4. ดวงไฟดาวนีโกลท์ฝังในฝ้าเพดานผสมหลอดฟลูออ เรสเซนต์	4	1.1
()5. ไม่จำกัดรูปแบบ		
รวม		100.0
39. ท่านต้องการระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยในลักษณะใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
()1. ชนิดตรวจจับความร้อน	148	39.4
()2. ชนิดตรวจจับควัน	148	39.4
()3. ชนิดวงจรปิดมีห้องควบคุม	60	16.0
()4. ชนิดมือกด	20	5.3
รวม		100.0
40. ท่านต้องการระบบช่วยดับเพลิงเบื้องต้นชนิดใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
()1. ท่อน้ำดับเพลิงภายในอาคาร	52	13.5
()2. ชนิดถังเคมี	164	43.6
()3. ระบบสปริงเกอร์พ่นน้ำ	136	36.2
()4. ชนิดฟิล์มเคมี	20	5.3
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

41. ท่านต้องการทิ้งขยะในอาคารเป็นในลักษณะใด		
(1). ใส่ถุงวางไว้หน้าบริษัทมีแม่บ้านมาเก็บทุกวัน	44	11.7
(2). นำไปทิ้งเองในห้องรวมขยะของแต่ละชั้นมีแม่บ้านเก็บลงไปทิ้งอีกครั้ง	84	22.3
(3). นำไปทิ้งเองในช่องทิ้งขยะของแต่ละชั้นและมีรถมาเก็บเองในห้องรวมขยะชั้นล่าง	48	12.8
(4). เหมือนข้อ. ค. แต่มีการแยกขยะเปียก ขยะแห้ง	200	53.2
รวม		100.0

จากตารางที่ 4.6 ผลการสำรวจความคิดเห็นและความต้องการ ทางด้านสำนักงานทั่วไป ในด้านการจัดการระบบชนิดต่างๆภายในสำนักงาน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้บริษัทใช้ โทรศัพท์เป็นชนิดระบบตู้อัตโนมัติ และมี อินเทอร์เน็ต ใช้ติดต่อกันภายใน โดยมีผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 60.6

ในส่วนของ การใช้ลักษณะของดวงโคมไฟฟ้า ผู้ตอบ ต้องการให้มีดวงโคมไฟฟ้าเป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์ ชนิดหลอดยาว พร้อมครอบตะแกรงอลูมิเนียมฝังในฝ้าเพดาน มากที่สุด โดยมีผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 38.3 และดวงโคมในส่วนของอาคารพักอาศัย มีผู้ต้องการให้ใช้ดวงโคม เป็นหลอดตะเกียบชนิดประหยัดไฟมากที่สุด ร้อยละ 47.9 รองลงมาได้แก่ ดวงไฟดาวนไฟท์ชนิดฝังในฝ้าเพดานผสมกับหลอดฟลูออเรสเซนต์ ร้อยละ 20.2

ในด้านเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย จากผลการสำรวจ พบว่าผู้ตอบต้องการให้มีสัญญาณเตือนภัยในลักษณะตรวจจับความร้อน โดยมีร้อยละความต้องการเท่ากับ ชนิดตรวจจับ ควัน คือร้อยละ 39.4 และต้องการให้มีระบบช่วยดับเพลิง เบื้องต้น เป็นชนิดใช้ถังดับเพลิงเคมีโดยมีผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 43.6

ในส่วนการทิ้งขยะภายในอาคาร พบว่าผู้ตอบต้องการให้มี ระบบการทิ้งขยะภายในอาคารเป็นลักษณะนำไปทิ้งเองในช่องขยะโดยมีรถมาเก็บขยะในห้องเก็บขยะ แต่ให้จัดช่องไว้สำหรับแยกขยะเปียก และขยะแห้ง โดยมีผู้ตอบร้อยละ 53.2

ตอนที่ 3. หาค่าร้อยละความต้องการและความคิดเห็นทางด้านสำนักงานทั่วไป

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนร้อยละความคิดเห็นทางด้านสำนักงานและที่อยู่อาศัยในด้านการจัดการเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสภาพทางกายภาพทั่วไป

ความคิดเห็นและความต้องการเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสภาพทางกายภาพทั่วไป	จำนวน (คน)	ร้อยละ
42. ท่านคิดว่าบริษัทท่านมีความจำเป็นต้องใช้บริเวณหน้าร้าน เพื่อประกอบธุรกิจหรือค้าขายหรือไม่		
() 1. จำเป็น	64	17.0
() 2. ไม่จำเป็น	292	77.7
รวม		100.0
43. ท่านคิดว่าบริษัทควรตั้งอยู่ในทำเลลักษณะใด. ของย่าน ธุรกิจ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
() 1. ริมถนนซอย แยกจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 ม.ความกว้างถนนไม่น้อยกว่า 8.00ม.	148	39.4
() 2. ริมถนนซอย แยกจากถนนสายหลักไม่เกิน 1000 ม.ความกว้างถนนไม่น้อยกว่า 6.00ม.	132	35.1
() 3. ริมถนนซอยแยกจากถนนสายหลักไม่เกิน 1500 ม.ความกว้างถนนไม่น้อยกว่า 4.00ม.	24	6.4
() 4. ถนนย่อยแยกจากถนนซอยรวมระยะทางไม่เกิน 2000ม.ความกว้างถนนไม่จำกัด	28	7.4
() 5. ไม่จำกัดเรื่องริมถนน ให้อยู่ในรัศมีชุมชนหรือ ตลาด ไม่เกิน 2,500ม.	44	11.7
() 6. อื่น ๆ โปรดระบุ.....	-	-
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<p>44. ท่านคิดว่าพื้นที่เปิดโล่งบริเวณชั้นล่างด้านหน้าอาคาร ควรนำมาใช้ประโยชน์ด้านใดมากที่สุด</p> <p>(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)</p> <p>()1. จอดรถด้านหน้าอาคาร</p> <p>()2. ลานเอนกประสงค์,กิจกรรม</p> <p>()3. สนามเด็กเล่น,สวนสาธารณะ</p> <p>()4. จัดสวน,สวนหย่อม</p> <p>()5. ชุมนั่งเล่น,เก้าอี้ม้าหิน</p> <p>()6. ปูลูกต้นไม้ใหญ่เป็นทิวแถวโดยรอบ</p>	<p>304</p> <p>116</p> <p>164</p> <p>268</p> <p>120</p> <p>88</p>	<p>80.9</p> <p>30.9</p> <p>44.6</p> <p>71.3</p> <p>32.3</p> <p>23.7</p>
<p>รวม</p>		<p>100.0</p>
<p>45. ระบบรักษาความปลอดภัยจากบุคคลภายนอกและทรัพย์สิน ท่านคิดว่าวิธีใด ดีที่สุด</p> <p>()1. ระบบยามรักษาความปลอดภัย</p> <p>()2. ระบบศัลยกรรมทุกชั้นตอน</p> <p>()3. ที่วางจรรยาบรรณมีห้องควบคุมโดยรวม</p> <p>()4. อื่นๆ โปรดระบุ.....</p>	<p>195</p> <p>112</p> <p>64</p> <p>4</p>	<p>52.1</p> <p>29.6</p> <p>17.0</p> <p>1.1</p>
<p>รวม</p>		<p>100.0</p>
<p>46. ถ้าท่านจะซื้อ โฮมออฟฟิศใหม่ในอนาคต ท่านคิดว่าควรปรับปรุงในจุดใดบ้าง ต่อไปนี้ โดยยึดปัญหาสภาพแวดล้อม ภายนอกของโฮมออฟฟิศเดิมของท่านเป็นหลัก</p> <p>(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)</p> <p>()1. ถนนเข้า-ออกภายในโครงการแคบเกินไป</p> <p>()2. ระบบรักษาความปลอดภัย</p> <p>()3. ทักษะสภาพภายนอกโดยรอบอาคาร</p> <p>()4. การจัดพื้นที่เพื่อพักผ่อน,สวนหย่อม</p> <p>()5. ระบบไฟฟ้าพื้นฐาน เช่น แสงสว่างโดยรวมเวลากลางคืน,เสาหรือสายไฟฟ้า</p>	<p>112</p> <p>68</p> <p>52</p> <p>56</p> <p>56</p>	<p>29.0</p> <p>18.1</p> <p>13.8</p> <p>14.9</p> <p>14.9</p>
<p>รวม</p>		<p>100.0</p>

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

()6. ระบบสุขาภิบาลหลัก เช่น การระบายน้ำทิ้ง,ระบบบำบัดน้ำเสีย,บ่อเกรอะ-บ่อซึม	24	6.4
()7. ระบบการป้องกันอัคคีภัยเช่น หัวกะโหลกแดงภายนอกสำหรับต่อท่อน้ำดับเพลิงหรือถนนโดยรอบอาคารกว้าง 6.00 ม.สำหรับรถดับเพลิงวิ่งโดยรอบได้	8	2.1
รวม		100.0
47. ท่านคิดว่าจำนวนสำนักงานที่เหมาะสมของบริษัทท่าน ควรมีพื้นที่ เท่าไหร่ต่อไปนี		
()1. พื้นที่ชั้นล่าง ก็เพียงพอ.	52	13.6
()2. พื้นที่ชั้นล่างและชั้นลอย ก็เพียงพอ.	264	70.2
()3. พื้นที่ชั้นล่าง,ชั้นลอยและชั้นสองก็เพียงพอ.	44	11.7
()4. อื่นๆ โปรดระบุ.....	16	4.3
รวม		100.0
48. ท่านคิดว่าขนาดความกว้างและความยาวของสำนักงานที่เหมาะสมของบริษัทท่าน ควรมีขนาด เท่าไหร่		
()1. 4.50 ม.x 8.50 ม.	36	9.6
()2. 5.00 ม.x 8.50 ม.	40	10.0
()3. 5.50 ม.x 9.00 ม.	52	13.8
()4. 6.00 ม.x 9.00 ม.	136	36.2
()5. 6.50 ม.x 9.00 ม.	90	25.5
()6. อื่นๆ โปรดระบุ.....	16	4.3
รวม		100.0
49. ท่านคิดว่าภายในบริษัทท่านพื้นที่ใดต่อไปนี		
จำเป็นต้องมี (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
()1. พื้นที่รับแขก	344	91.5
()2. พื้นที่ทานอาหารพนักงาน	112	30.4

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามเผยแพร่ต่อผู้อื่น และต้องยังอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

()3. ห้องเก็บเอกสารบริษัท	204	71.0
()4. บริเวณเตรียมอาหาร(pantry)	228	60.6
()5. ห้องผู้ช่วยผู้จัดการ	60	16.1
()6. ห้องประชุม (ขนาด.....)	236	62.8
()7. ห้องนิรภัยหรือห้องลับ	96	25.8
()8. ห้องเก็บของ	216	57.4
()9. อื่นๆ โปรดระบุ.....	-	-
รวม		100.0
50. ท่านคิดว่าบริษัทของท่านปัจจุบันมีเสียงรบกวนมาจากแหล่งใดมากที่สุด		
()1. จากห้องข้างเคียง	128	34.0
()2. จากถนนด้านหน้าโครงการ เช่น รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ฯ	204	54.3
()3. จากชุมชนข้างเคียงหรือโรงงาน	36	9.6
()4. อื่นๆ โปรดระบุ.....	8	2.1
รวม		100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.7 ผลการสำรวจความต้องการและความคิดเห็นทางด้านสำนักงานและที่อยู่อาศัยในด้านการจัดการเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสภาพทางกายภาพทั่วไป พบว่าไฮมอพอฟิศที่สำรวจนั้น ส่วนใหญ่ ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้หน้าร้านเพื่อประกอบธุรกิจการค้าขายโดยมีผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 77.7 และทำเลที่ตั้งของบริษัท พบว่าทำเลที่ตั้งของไฮมอพอฟิศ ควรตั้งอยู่ในทำเลริมถนนซอย โดยแยกออกจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร โดยมีความกว้างของถนน ด้านหน้า โครงการ กว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ซึ่งมี ผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 39.4

ในด้านพื้นที่เปิดโล่งด้านหน้าอาคาร จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้ที่โล่งด้านหน้าอาคารจัดไว้สำหรับจอดรถมากที่สุด โดยมีผู้ตอบร้อยละ 80.9 รองลงมาได้แก่ ให้จัดไว้สำหรับพื้นที่สวนหย่อมหรือจัดสวน โดยมีผู้ตอบร้อยละ 71.3 ในส่วนระบบการรักษาความปลอดภัยในโครงการ ผู้ตอบ มีความเห็นว่า สมควรใช้ระบบยามรักษาความปลอดภัยมากที่สุดโดยมีผู้ตอบมากถึงร้อยละ 52.1 ในด้านการปรับปรุงพื้นที่โครงการซึ่งยึดจากโครงการเดิมเป็นหลัก ผู้ตอบมีความเห็นว่าโครงการเดิมที่อาศัยอยู่นั้นควรที่จะปรับปรุงด้านถนนทางเข้าออกโครงการ มากที่สุด โดยมีความเห็นว่า แคบเกินไป มีผู้ตอบร้อยละ 29.0

ในด้านการใช้พื้นที่ของสำนักงาน ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นว่า ใช้พื้นที่เพียงชั้นล่างและชั้นลอยก็เพียงพอ โดยมีผู้ตอบร้อยละ 70.2 และมีความเห็นเพิ่มเติมว่า สำนักงานที่เหมาะสมควรมีขนาด 6.00x9.00 เมตร มากที่สุด โดยมีผู้ตอบ มากถึงร้อยละ 36.2

ในส่วนของพื้นที่ที่สอยภายในบริษัท ผู้ตอบเห็นว่าในสิ่งที่จำเป็นต้องใช้ มากที่สุด ได้แก่ พื้นที่ส่วนรับแขก โดยมีผู้ตอบมากที่สุด ถึงร้อยละ 91.5 รองลงมาได้แก่ ห้องเก็บเอกสารของบริษัท ร้อยละ 71.0 ห้องประชุมร้อยละ 62.8 บริเวณพื้นที่เตรียมอาหาร (pantry) ร้อยละ 60.6 และห้องเก็บของ ร้อยละ 57.4 ตามลำดับ และในส่วนของเสียงรบกวนข้างเคียงนั้นผู้ตอบมีความเห็นว่า มาจาก ถนนด้านหน้าโครงการมากที่สุด เช่น รถยนต์ มอเตอร์ไซด์ โดยมีจำนวนร้อยละ 54.3 และ ร้อยละ 34.0 ตอบว่ามาจากห้องข้างเคียง

ตอนที่ 4 ข้อมูลความคิดเห็นในการพิจารณาตัดสินใจซื้อไฮมออฟฟิศ

51. ในการพิจารณาตัดสินใจซื้อไฮมออฟฟิศ ปัจจัยต่างๆเหล่านี้มีความสำคัญมากน้อย ต่อ ท่านเพียงไร (โปรดเลือก 5 ลำดับ 1 หมายถึงสำคัญมาก 2.3.4.5.สำคัญรองลงไป)

ตารางที่ 4.8 แสดงความคิดเห็นในการพิจารณาตัดสินใจซื้อ

ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อไฮมออฟฟิศ	ลำดับความสำคัญ					หมายเหตุ
	1	2	3	4	5	
ปัจจัยเหล่านี้ท่านคิดว่าจะมีความสำคัญต่อท่านเพียงใด						ลำดับ
1.ทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ	46.8	21.3	24.5	4.3	3.2	2
2.ที่จอดรถเพียงพอกับความต้องการ	44.7	35.1	14.9	2.1	3.2	3
3.ความปลอดภัยในที่ตั้งโครงการ	30.2	31.9	24.5	4.3	3.2	7
4.สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี	41.5	38.4	14.9	4.3	0.0	5
5.สิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี	44.7	28.7	24.5	2.1	0.0	4
6.จำนวนยูนิตทั้งโครงการไม่มากเกินไป	16.0	39.4	33.0	16.6	1.1	9
7.การออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่พอเหมาะ	36.2	38.3	14.9	6.4	4.3	6
8.ชื่อเสียงความน่าเชื่อถือเจ้าของโครงการดี	29.8	48.4	21.3	5.3	3.2	8
9.ราคาและเงื่อนไขของสัญญาดี	47.8	20.8	12.8	13.2	4.4	1
10.อื่นๆ โปรดระบุ.....	32.0	8.5	8.4	3.2	1.1	10
11.อื่นๆ โปรดระบุ.....						
รวม	376					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 5 ข้อมูลความคิดเห็นในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกทรัพย์สินส่วนกลาง

52. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเหล่านี้ ท่านคิดว่าจำเป็นต่อท่านหรือไม่

ตารางที่ 4.9 แสดงความคิดเห็นในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ

แสดงความคิดเห็นความต้องการในสิ่งอำนวยความสะดวก	ลำดับ ความสำคัญ	จำเป็น		
		ไม่จำเป็น	จำเป็น	จำเป็นมาก
1 สระว่ายน้ำ	14	75.5	23.4	1.1
2. สวนหย่อมหรือสวนสาธารณะ	2	23.4	62.8	13.8
3.. สนามเด็กเล่น	13	72.5	25.5	2.1
4. สนามเทนนิส	16	83.2	17.0	0.0
5. ห้องออกกำลังกาย	8	44.7	51.1	4.3
6. ห้องอบไอน้ำ	18	84.0	12.8	2.1
7. ห้องเล่นเกม	15	74.5	20.2	5.3
8 ห้องประชุม สัมมนา	12	72.5	25.5	2.1
9. ห้องจัดเลี้ยง	11	50.4	37.2	5.3
10. ร้านค้าย่อย,มินิมาร์ท	1	10.1	66.0	23.1
11. ร้านขายหนังสือ	7	31.0	52.1	16.0
12. ร้านซัก ,อบ ,รีด	6	36.2	52.1	11.7
13. ร้านเสริมสวย	10	42.6	40.0	9.6
14. ร้านขายอาหาร	4	7.4	57.4	34.0
15. บริการรับพิมพ์เอกสาร ,ถ่ายเอกสาร	5	34.0	54.3	11.7
16. โรงภาพยนตร์ (มินิเธียเตอร์)	17	78.5	14.5	6.4
17. บริการโทรศัพท์สาธารณะ	3	10.0	58.5	29.8
18. บริการไปรษณีย์	9	14.9	45.7	2.1
19. เพิ่มอื่น ๆ โปรดระบุ.....	19	27.7	5.5	4.1
รวม	376			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 6. ข้อมูลความคิดเห็นในด้านพักผ่อนหย่อนใจและบริการ

53. สิ่งต่างๆเหล่านี้ ท่านคิดว่ามีผลต่อการเดินทางของท่านทำให้ท่านเดินทางลดลงหรือ
ร้อยละหรือไม่

ตารางที่ 4.10 แสดงความคิดเห็นทางด้านการพักผ่อนหย่อนใจและบริการ

แสดงความคิดเห็นความต้องการในสิ่งอำนวยความสะดวก	ลำดับ ความสำคัญ	ไม่มีผล	มี ผลบ้าง	มี ผลมาก
1 - อินเทอร์เน็ต อีเมล		22.3	58.5	19.1
2. - รถไฟฟ้ามวลชน รถไฟฟ้าใต้ดิน		21.3	52.1	26.6
3.. - สภาพการจราจรที่ติดขัดในเมืองใหญ่		10.6	26.6	62.8
4. - ศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่		16.0	53.2	28.7
5. - นโยบายของรัฐในเรื่องประหยัดพลังงาน		24.5	57.4	18.1
6. - โทรศัพท์มือถือ		11.7	46.8	40.4
7. - อื่น โปรดระบุ.....		1.9	7.0	6.4
8. - อื่น โปรดระบุ.....				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางที่ 4.8 จากการสำรวจข้อมูลความคิดเห็นในการพิจารณาตัดสินใจซื้อไฮมอทฟิต จากปัจจัยต่างๆ ที่กำหนดให้ โดยผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญ ในเรื่องของราคา และเงื่อนไขของสัญญาที่ดี มากที่สุด โดยมีผู้ตอบแบบสอบถามมากถึง ร้อยละ 47.8 ส่วนที่ผู้ตอบได้ให้ความสำคัญรองลงมา ได้แก่ ทำเลที่ตั้งที่อยู่ในย่านธุรกิจ โดยมีผู้ตอบร้อยละ 46.8 ที่จอตรดให้เพียงพอต่อความต้องการ ร้อยละ 44.7 การมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี มีผู้ตอบร้อยละ 44.7 การมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี ร้อยละ 41.5 และการออกแบบพื้นที่ที่เหมาะสม มีพื้นที่ใช้สอยพอเหมาะ ร้อยละ 36.2 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.9 จากการสำรวจข้อมูลความคิดเห็นในการพิจารณาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการ โดยลำดับความจำเป็น ออกเป็น ตามลำดับดังนี้ จากการสำรวจแบบสอบถาม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความเห็นว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นมีผู้ตอบมากที่สุด ได้แก่ ร้านค้าย่อย,มินิมาร์ท มีผู้ตอบร้อยละ 66.0 รองลงมาได้แก่ สวนหย่อมหรือสวนสาธารณะ มีผู้ตอบร้อยละ 62.8 การบริการโทรศัพท์สาธารณะ มีผู้ตอบร้อยละ 58.5 ร้านขายอาหาร มีผู้ตอบร้อยละ 57.4 บริการรับพิมพ์เอกสาร ถ่ายเอกสาร มีผู้ตอบร้อยละ 54.3 และบริการซัก อบ รีด มีผู้ตอบร้อยละ 52.1 ตามลำดับ โดยในจำนวนที่กล่าวนี้ มีผู้ตอบเห็นว่า ร้านขายอาหาร จำเป็นมากที่สุด มีผู้ตอบร้อยละ 34.0 รองลงมาได้แก่ บริการโทรศัพท์สาธารณะ มีผู้ตอบร้อยละ 29.8 และ ร้านค้าย่อย,มินิมาร์ท มีผู้ตอบร้อยละ 23.1 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.10 จากการสำรวจข้อมูลความคิดเห็นในการเดินทางกับสิ่งอำนวยความสะดวกในอนาคต พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความคิดเห็นว่า สภาพการจราจรที่ติดขัดในเมืองใหญ่ๆ มีผลมากที่สุดในการเดินทาง ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยมีผู้ตอบ ร้อยละ 62.8 รองลงมาได้แก่ การใช้โทรศัพท์เคลื่อนที่ ร้อยละ 40.4 และศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่ มีผู้ตอบร้อยละ 28.7 ตามลำดับ

ตอนที่ 7. ข้อมูลความคิดเห็นในการเลือกทำเลที่ตั้งในอนาคต

ตารางที่ 4.11 แสดงความคิดเห็นในการเลือกทำเลที่ตั้งในอนาคต

ความคิดเห็นและความต้องการด้านทำเลที่ตั้ง	จำนวน (คน)	ร้อยละ
<p>54. จากการศึกษาวิจัยเบื้องต้นพบว่าท่านคือ นักธุรกิจรุ่นใหม่ ไฟแรงท่านต้องการสร้างฐานะก่อนเป็นอันดับแรก ครอบคลุม ท่านจึงเป็นครอบครัวเล็กยังไม่มีบุตร ถ้ามีก็ไม่เกิน 2 คนสัดส่วน ในการใช้พื้นที่เฉลี่ย สำนักงาน- 1 ส่วน พักอาศัย 1.25 ส่วน.(สัดส่วนจึงไม่เหมาะสมกับอาคารที่ท่านใช้ปัจจุบันเพราะในชั้นสูงๆ ขึ้นไปจะมีอัตราเฉลี่ยการใช้พื้นที่น้อยมาก) ถ้าท่านมีโอกาสเลือกไฮมออฟฟิศของท่านในอนาคตโดยที่มีราคาถูกลงกว่าที่ท่านอยู่ปัจจุบัน 3 เท่าตัว ท่านจะเลือกโครงการแบบใดจากตัวอย่างด้านล่างนี้</p> <p>1. -ที่ตั้งอยู่ชั้นในของย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ เป็น อาคารสูง 30ชั้นขึ้นไป สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ใช้ลิฟท์และบันไดหลักร่วมกัน ออกแบบโดยแยกสัดส่วนใช้สอยชัดเจน ไม่มีการรบกวนกันและกัน มีสำนักงานอยู่ล่าง พักอาศัยอยู่ชั้นบน(ติดต่อและใช้สอยกันโดยบันไดภายใน) ที่จอดรถเป็นอาคารสูง 6-8 ชั้นอยู่ด้านล่าง อาคารละ50-60 ยูนิต</p> <p>2. -ที่ตั้งอยู่ชั้นกลางของย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ เป็น อาคารสูง 8-12ชั้นสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ใช้ลิฟท์และบันไดหลักร่วมกัน ออกแบบโดยแยกสัดส่วนใช้สอยชัดเจนไม่มีการรบกวนกันและกัน มีสำนักงานอยู่ล่าง พักอาศัยอยู่ชั้นบน (ติดต่อและใช้สอยโดยบันไดภายใน) ที่จอดรถอยู่ใต้ดินบางส่วนสูง 2-3 ชั้นอยู่ด้านล่าง อาคารละ15-20 ยูนิต</p>	<p>20</p> <p>120</p>	<p>5.3</p> <p>31.9</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานั้น ไม่อนุญาตให้พิมพ์ไปใช้ประโยชน์ทางการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

3.. -ที่ตั้งอยู่รอบนอกย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ เป็นอาคารสูง 4-6ชั้นสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ใช้ลิฟท์และบันไดหลักร่วมกันออกแบบโดยแยกสัดส่วนใช้สอยชัดเจนไม่มีการรบกวนกันและกัน มีสำนักงานอยู่ล่าง พักอาศัยอยู่ชั้น-บน(ติดต่อกันโดยบันไดภายใน) ที่จอดรถอยู่ใต้ดินบางส่วนสูง 4-6 ชั้นอยู่ด้านล่าง อาคารละ 8-12 ยูนิต	188	50.0
4 -ที่ตั้งอยู่บริเวณพลเช่น ถนนพรี พุทธมณฑลสมุทรปราการ เป็นอาคารสูง 2.5-3ชั้นสิ่งอำนวยความสะดวกครบออกแบบโดยแยกสัดส่วนใช้สอยชัดเจน ลักษณะเหมือนโฮมออฟฟิศที่ทำงานอาศัยอยู่ในปัจจุบัน	48	12.8
5. -รูปแบบ และราคาเดิมของโฮมออฟฟิศคืออยู่แล้วไม่ ควรเปลี่ยนแปลง	0	0
6 -รูปแบบอื่นๆโปรดระบุ.....	-	-
รวม		100.0

จากตารางที่ 4.11 จากการสำรวจข้อมูลความคิดเห็นในการเลือกทำเลที่ตั้ง และลักษณะของอาคารในอนาคต พบว่าผู้ตอบแบบสอบถาม ต้องการอาคารที่มีทำเลที่ตั้งในอนาคตอยู่ในบริเวณรอบนอก ของย่านธุรกิจ เป็นอาคารสูงประมาณ 4-6 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ใช้ลิฟท์และบันไดหลักร่วมกัน ออกแบบโดยแยกสัดส่วนการใช้สอยชัดเจน มีสำนักงานอยู่ชั้นล่าง พักอาศัยอยู่ชั้นบน มีที่จอดรถอยู่ชั้นใต้ดิน อาคารละ ประมาณ 8-12 ยูนิต โดยมีผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 50.0

4.2 การเสนอแนวทางในการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรม

ตอนที่ 1 .ความต้องการทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ,ทำเลที่ตั้ง และ ผังบริเวณ

- ในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ผู้ใช้ต้องการให้ทำเลที่ตั้งอยู่ในที่ร่มไม่พลุกพล่านสงบ ห่างไกลจากเสียงรบกวน มีการจัดสวน หรือสวนหย่อม สวยงาม
- ในด้านทำเลที่ตั้ง ต้องการให้อยู่รอบนอกของย่านธุรกิจ พร้อมด้วยสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ ที่ตั้งไม่ควรไกลจากชุมชน การเข้าถึงโครงการ ถ้าอยู่ริมถนนชอย ก็ไม่ควรแยก จากถนนหลักเกิน 500 เมตร
- ในด้านผังบริเวณ ถนนด้านหน้าไม่ควรเกินไป ไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร จัดวางอาคารเรียบง่ายไม่สลับซับซ้อน ทิศทางการวางอาคาร ต้องดูทิศทางของแดดและลม รวมทั้งสภาพแวดล้อม ทางกายภาพ เฉพาะแห่งด้วย

ตอนที่ 2. ความต้องการทางด้านอาคาร เกี่ยวกับทางด้านพื้นที่ใช้สอย

- ความเพียงพอต่อพื้นที่ใช้สอย ในอาคารพักอาศัย ต่อ 1 ครอบครัว ซึ่งมีผู้ใช้อาคาร ประมาณ 3-4 คน รวมพื้นที่เฉลี่ยวของ เพอร์ซิเเจอร์ แล้ว ความต้องการพื้นที่ ประมาณ 65.00 ตรม.
- ความเพียงพอต่อพื้นที่ใช้สอย ในอาคารสำนักงาน ความต้องการพื้นที่ของผู้ใช้ ต้องการขนาด สำนักงาน ที่มี ความกว้าง 6.00 x 9.00 เมตร ซึ่งจะสอดคล้องกับนักวิชาการที่เห็น ว่า ความกว้างพอเหมาะของสำนักงานควรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

ตอนที่ 3. องค์ประกอบต่าง ๆทางด้าน พื้นที่ใช้สอยอาคารพักอาศัย

- ห้องนอนใหญ่ ผู้ใช้ต้องการ 1 ห้องนอน โดยต้องการให้มีพื้นที่ ทำงานส่วนตัว ห้อง แต่งตัว และที่เก็บเสื้อผ้า เพิ่มเติมในห้องนอนใหญ่
- ห้องนอนเล็ก 1 ห้องนอน โดยจัดขนาดห้องสำหรับ บุตร หรือพี่น้องหรือพ่อแม่
- รั้วแขก ,ห้องครัว ,ทานอาหาร ,เตรียมอาหาร และนั่งเล่นพักผ่อน โดยจากการ วิจัย พบว่าผู้ใช้อาคารต้องการ พื้นที่อย่างละ 1 ห้อง และให้ห้องทั้งหมดจัดโดย ส่วนรั้วแขก และนั่ง เล่นอยู่รวมกัน เป็นห้องใหญ่ โดยแยกส่วนของทานอาหาร และเตรียมอาหาร เป็นห้องเดี่ยว และ ครัวก็แยกเป็นห้องเดี่ยว อีกห้องหนึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องเก็บของ พื้นที่ตามความเหมาะสม สำหรับ 1 ครอบครัว ประมาณ 3-4 คน
- ห้องน้ำ –ห้องส้วม จากการวิจัยพบว่า ผู้ใช้อาคารต้องการให้มีห้องน้ำ –ห้องส้วม จำนวน 2 ห้องสำหรับส่วนพักอาศัย โดยต้องการให้อยู่ในห้องนอนใหญ่ 1 ห้อง และใช้ส่วนรวม สำหรับห้องรับแขก อาหาร และครัว อีก 1 ห้อง
- ห้องคนใช้ จากผลการวิจัยพบว่า ผู้ใช้อาคาร ไม่นิยมจัดจ้างคนรับใช้ในลักษณะพัก อยู่ประจำ แต่นิยมจ้างในลักษณะเช้า ไปเย็นกลับ

ตอนที่ 4. องค์ประกอบต่าง ๆทางด้าน พื้นที่ใช้สอยอาคารสำนักงาน

- พื้นที่ในส่วนรับแขก สำหรับผู้มาติดต่อ 3-4 คน ต่อวัน
- ห้องเก็บเอกสาร บริษัท โดยมีพื้นที่สำหรับจัดวาง ตู้เอกสาร
- บริเวณเตรียมอาหาร (pantry) เป็นส่วนสำหรับจัดเตรียมเครื่องดื่ม ชา กาแฟ อาหารว่าง โดยจัดไว้ในส่วนมิดชิด
- ห้องประชุม สำหรับผู้เข้าประชุม 4-6 คน
- ห้องน้ำ-ห้องส้วม ส่วนสำนักงาน สำหรับพนักงาน ประมาณ 6 คน

ตอนที่ 5. องค์ประกอบต่าง ๆทางด้านการใช้วัสดุ ทั่วไปของอาคารพักอาศัยถึง สำนักงาน

- วัสดุที่ใช้ในอาคารพักอาศัยถึงสำนักงาน ผู้ใช้อาคารต้องการใช้สีทั้งภายนอก และภายในอาคาร เป็นสีโทนอ่อน สะบายตา
- วัสดุที่ใช้ปูพื้นในส่วนพักอาศัย ผู้ใช้ต้องการให้ปูพื้น เป็นพื้นไม้ปาเก้หรือพื้นไม้เข้าลิ้น
- วัสดุที่ใช้ปูพื้นในส่วนสำนักงาน ผู้ใช้ต้องการให้ปูพื้น เป็นพื้นปูพรม
- วัสดุที่ใช้ทำฝ้าเพดานในส่วนพักอาศัยและสำนักงาน ผู้ใช้ต้องการให้ฝ้าเพดานเป็น วัสดุ ยิบซัมบอร์ด ฉาบเรียบ ทาสี
- วัสดุที่ใช้ทำผนังในส่วนพักอาศัยและสำนักงาน ผู้ใช้ต้องการผนังภายนอกเป็นผนัง ทาสี โทนสีอ่อน เรียบง่าย ไม่ฉูดฉาด ส่วนภายในใช้สีโทนอ่อน หรือใช้วัสดุ วอลล์เปเปอร์
- การใช้ประตู ผู้ใช้ต้องการเป็นวัสดุอลูมิเนียม โดยใช้เป็นบานเปิดสวิงคู่อลูมิเนียม แยกทางเข้าออกระหว่างที่พักอาศัยกับสำนักงาน
- การให้หน้าต่าง ผู้ใช้ต้องการเป็นวัสดุอลูมิเนียม เปิดโดยการใช้เลื่อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 6 .องค์ประกอบต่างๆทางด้าน งานระบบไฟฟ้า ,ระบบประปา ,การป้องกันอัคคีภัย ,การป้องกันเสียง และระบบการทิ้งขยะ

- การใช้ดวงโคมไฟฟ้า ผู้ใช้ต้องการ ใช้ดวงโคม เป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์ ชนิดหลอดยาว พร้อมครอบตะแกรงอลูมิเนียม ภายในส่วนสำนักงาน
- การใช้ดวงโคมไฟฟ้า ผู้ใช้ต้องการ ใช้ดวงโคม เป็นหลอดตะเกียบประหยัดไฟ ผสมกับหลอดไฟ ดาวน์ไลท์ ภายในส่วนพักอาศัย
- ระบบการป้องกันอัคคีภัย ผู้ใช้ต้องการ ให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเบื้องต้น เป็นระบบดับเพลิงเคมี และระบบสัญญาณเตือนภัยเป็นระบบตรวจจับความร้อน และตรวจจับควัน
- การป้องกันเสียงภายในอาคาร ผู้ใช้ต้องการ ให้มีการป้องกันเสียงมาจากภายนอกมากที่สุด รองลงมา เป็นเสียงมาจากห้องข้างเคียง

ตอนที่ 7 .องค์ประกอบต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โฮมออฟฟิศในอนาคต

- ราคาถูกและเงื่อนไขสัญญาที่ดี
- ทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณย่านธุรกิจ
- ที่จอดรถที่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้อาคาร
- การมีสิ่งอำนวยความสะดวก ,สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี

ตอนที่ 8 .องค์ประกอบต่างๆ ทางด้านการบริการ โฮมออฟฟิศในอนาคต

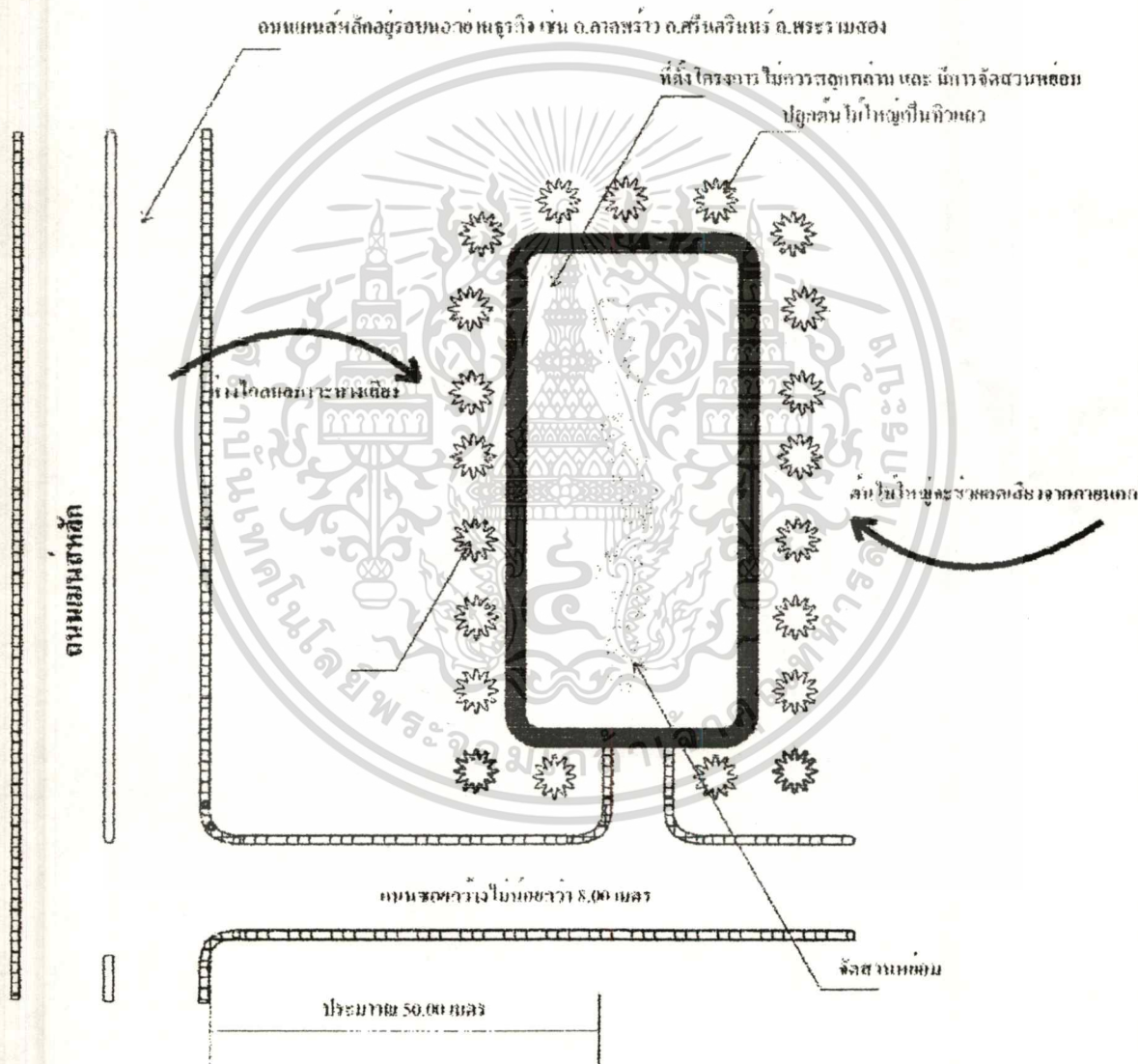
- ร้านค้าย่อย, มินิมาร์ท
- สวนหย่อม,สวนสาธารณะ
- บริการโทรศัพท์สาธารณะ
- ร้านขายอาหาร
- บริการรับพิมพ์เอกสาร ,บริการถ่ายเอกสารและพิมพ์เขียว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 1 ความต้องการทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ,ทำเลที่ตั้ง และ ผังบริเวณ

1.1 ในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ผู้ใช้ต้องการให้ทำเลที่ตั้งอยู่ในที่ไม่พลุกพล่าน
สงบ ห่างไกลจากเสียงรบกวน มีการจัดสวน หรือสวนหย่อม สวยงาม

1.2 ในด้านทำเลที่ตั้งต้องการให้อยู่อบนอกย่านธุรกิจ พร้อมด้วยสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการ ที่ตั้งไม่ควรไกลจากชุมชน การเข้าถึงโครงการ ถ้าอยู่ริมถนนชอยก้ไม่ควรแยกจาก
ถนนหลักเกิน 500 เมตร



ในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ผู้ใช้ส่วนใหญ่ที่ประกอบธุรกิจวิชาชีพ ต้องการความ
เงียบ สงบและต้องการสมาธิในการทำงาน ห่างไกลจากมลภาวะ และเสียงรบกวนจากภายนอก มี
การตกแต่งบรรยากาศที่ร่มรื่น เย็นสบาย ไม่อึดอัด และจากการวิจัยผู้ใช้อาคารไม่มีความจำเป็น
ต้องใช้พื้นที่บริเวณหน้าร้านเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ...
เอกร... เท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2. ความต้องการทางด้านอาคาร เกี่ยวกับทางด้านพื้นที่ใช้สอย

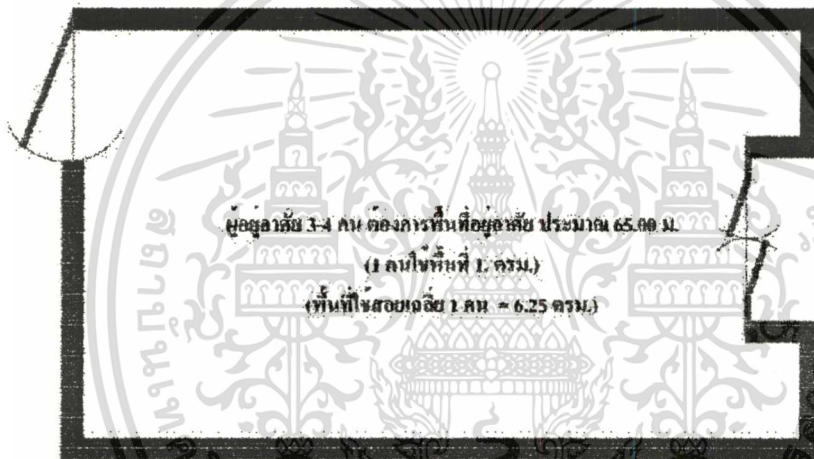
ความเพียงพอต่อพื้นที่ใช้สอย ในอาคารพักอาศัย ต่อ 1 ครอบครัว ซึ่งมีผู้ใช้อาคาร ประมาณ 3-4 คน รวมพื้นที่เฉลี่ยของ เฟอริเนเจอร์ แล้ว ความต้องการพื้นที่ ประมาณ 65.00 ตรม.

ผู้ใช้ชอยโครงการวิจัย 3-4 คน

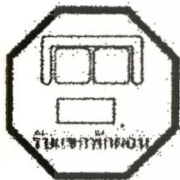


ตามเกณฑ์มาตรฐาน (TIME SAVER) 1 คน ใช้พื้นที่ 3.00 x 3.50 ม.

โดยรวมทั้งที่ FUR แต่ละคนและพื้นที่ว่างรอบตัว



ขนาดพื้นที่ต้องการรวม



ตามความเหมาะสม

พื้นที่ใช้สอยรวมจากเกณฑ์มาตรฐาน (TIME SAVER . ARCHHIFECT DATA)

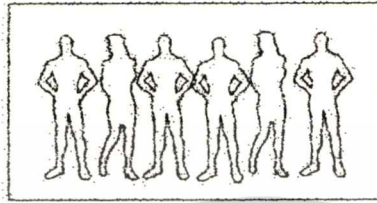
1 คนใช้พื้นที่ 6.25 ตรม.

ตามเกณฑ์มาตรฐานการจัดพื้นที่ใช้สอย สำหรับ 1 คนใช้พื้นที่ 3.00x3.50เมตร รวมพื้นที่ เฟอริเนเจอร์และที่ว่างรอบตัว 1 ครอบครัวประมาณ 4 คนใช้พื้นที่ 40.00 ตรม. และพื้นที่ใช้สอยรวม ต่อ 1 คนใช้พื้นที่ 6.25 ตรม รวม 4 คนใช้พื้นที่ รวม 25.00 ตรม รวมใช้พื้นที่ทั้งหมด 65.00 ตรม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความเพียงพอต่อพื้นที่ใช้สอย ในอาคารสำนักงาน ความต้องการพื้นที่ของผู้ใช้
ต้องการขนาด สำนักงาน ที่มี ความกว้าง 6.00 x 9.00 เมตร โดยมีความต้องการใช้พื้นที่ในชั้นล่าง
และชั้นลอยเป็นพื้นที่ทำงานก็เพียงพอ

ผู้ใช้สอยสำนักงานเฉลี่ย 6 คน

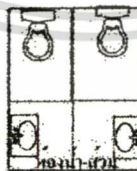
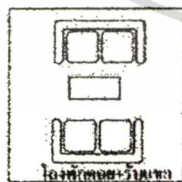


จากกำหนดสำนักงานที่กลาง 1 คน ใช้พื้นที่ เฉลี่ยประมาณ 6.00 ตร.ม.
(รวมพื้นที่ที่รองรับเงาสำนักงานของอาคาร)

หาขนาดเฉลี่ย คือ 1:2 ส่วนกว้าง ใช้พื้นที่ประมาณ 60.00 ตร.ม.



ขนาดพื้นที่สำนักงานที่รองรับการควมมีอัตราส่วน 1:1.25

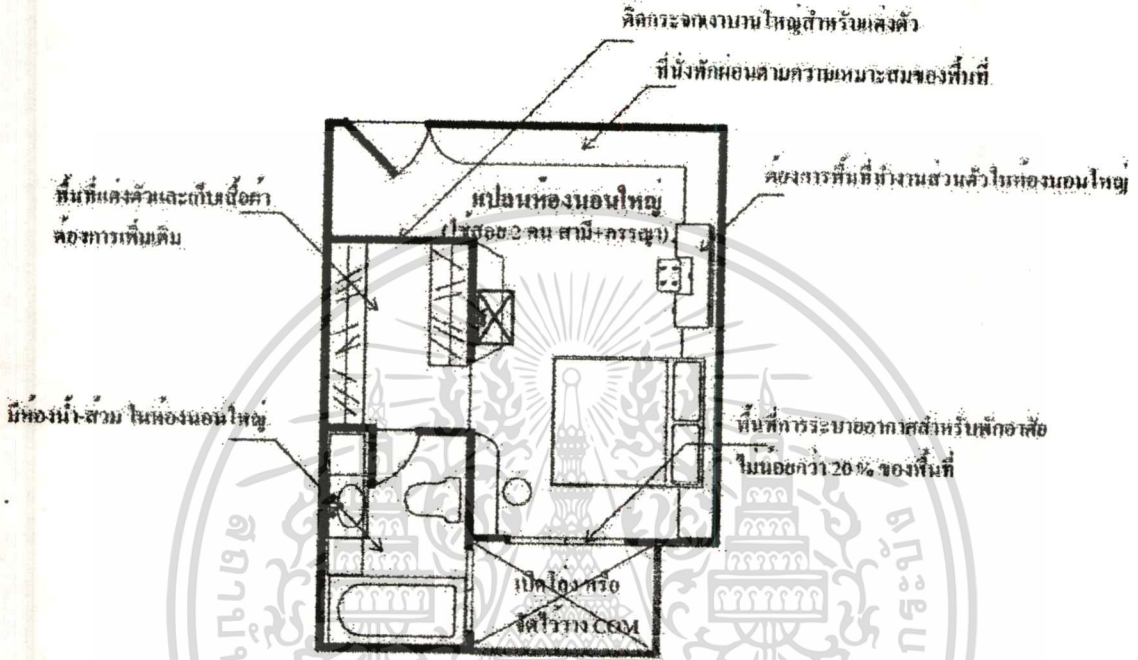


ขนาดพื้นที่ของที่ใช้โดยรวมโดยเฉลี่ย คือ 1 คนต้องการพื้นที่ 4.00 ตร.ม.

ซึ่งจะสอดคล้องกับนักวิชาการที่เห็นว่า ความกว้างพอเหมาะของสำนักงานควรมีต่ำกว่า
6.00 เมตรจึงเหมาะสมกับการทำสำนักงานและความยาวควรมีอัตราส่วนเป็น 1:2

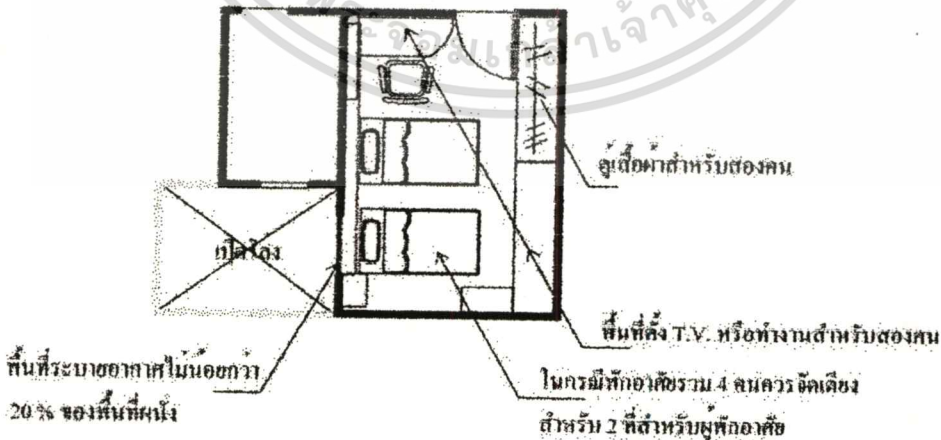
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 3. องค์ประกอบต่าง ๆ ทางด้าน พื้นที่ใช้สอยอาคารพักอาศัย
 ห้องนอนใหญ่ ผู้ใช้ต้องการ 1 ห้องนอน โดยต้องการให้มีพื้นที่ ทำงานส่วนตัว ห้อง
 แต่งตัว และที่เก็บเสื้อผ้า เพิ่มเติมในห้องนอนใหญ่



ขนาดความต้องการใช้สอยห้องนอนใหญ่ (ความต้องการ 1 ห้องนอน)

ห้องนอนเล็ก 1 ห้องนอน โดยจัดขนาดห้องสำหรับ บุตร หรือพี่น้องหรือพ่อแม่

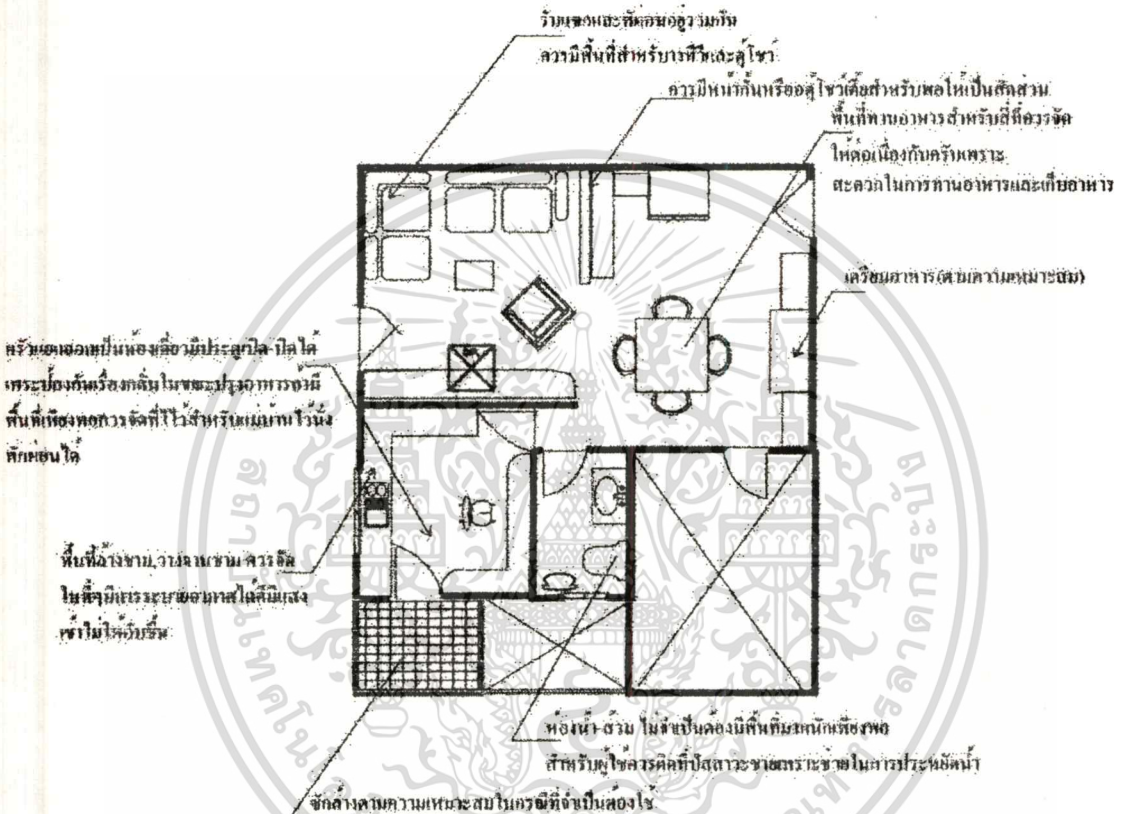


ขนาดพื้นที่ใช้สอยห้องนอนเล็ก
 (จัดไว้สำหรับบุตรหรือผู้ที่ไม่มีบุตรอาจเป็นพ่อแม่หรือญาติฯ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รับแขก ,ห้องครัว ,ทานอาหาร ,เตรียมอาหาร และนั่งเล่นพักผ่อน โดยจากการวิจัยพบว่าผู้ใช้อาคารต้องการ พื้นที่อย่างละ 1 ห้อง และให้ห้องทั้งหมดจัดโดย ส่วนรับแขก และนั่งเล่นอยู่รวมกัน เป็นห้องใหญ่ โดยแยกส่วนของทานอาหาร และเตรียมอาหาร เป็นห้องเดี่ยว และครัวกก็แยกเป็นห้องเดี่ยว อีกห้องหนึ่ง

ห้องเก็บของ พื้นที่ตามความเหมาะสม สำหรับ 1 ครอบครัว ประมาณ 3-4 คน



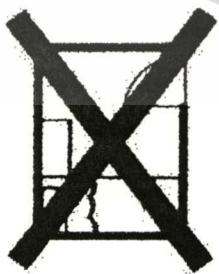
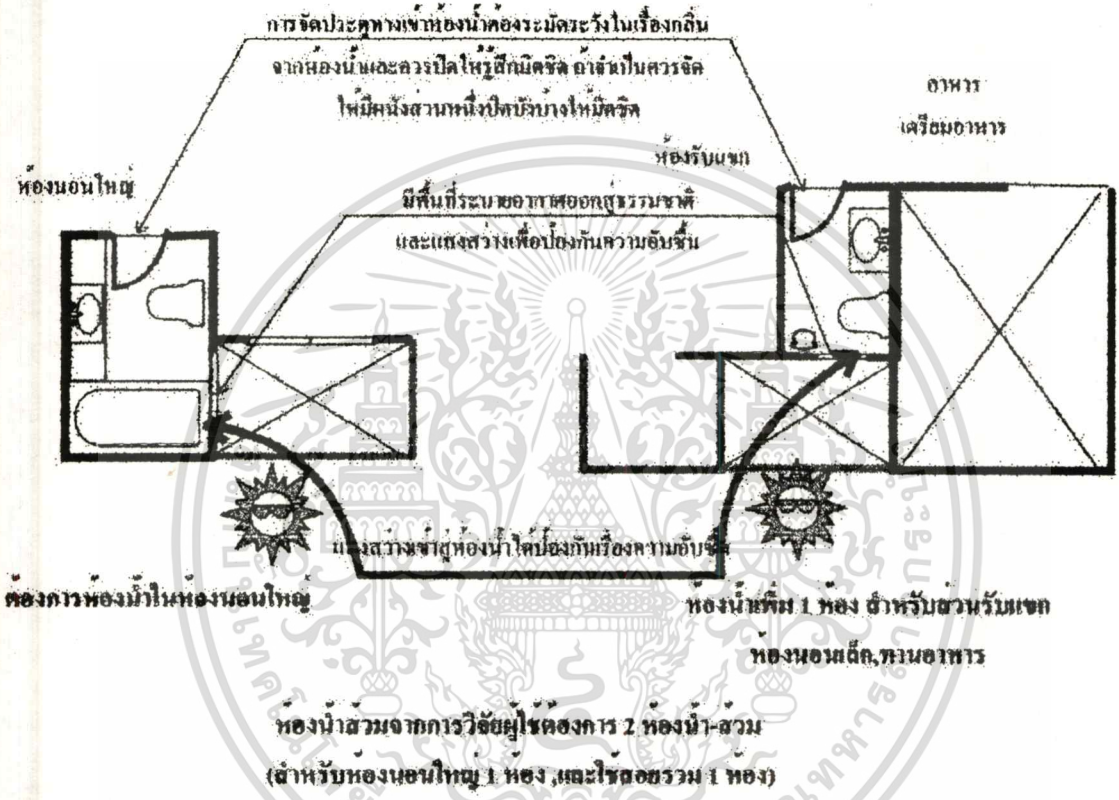
ห้องเก็บของ

ห้องเก็บของพื้นที่สัดส่วนตามความเหมาะสม ถ้ามั่น ใดควรจัดไว้บริเวณใดบนใดเพราะเป็นพื้นที่วางเปลวอยู่แล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องน้ำ-ห้องส้วม จากการวิจัยพบว่า ผู้ใช้อาคารต้องการให้มีห้องน้ำ-ห้องส้วม จำนวน 2 ห้องสำหรับส่วนพักอาศัย โดยต้องการให้อยู่ในห้องนอนใหญ่ 1 ห้อง และใช้ส่วนรวม สำหรับห้องรับแขก อาหาร และครัว อีก 1 ห้อง

ห้องคนใช้ จากผลการวิจัยพบว่า ผู้ใช้อาคาร ไม่นิยมจัดจ้างคนรับใช้ ในลักษณะพัก อยู่ประจำ แต่นิยมจ้างในลักษณะเช้า ไปเย็นกลับ



ห้องนอนคนใช้

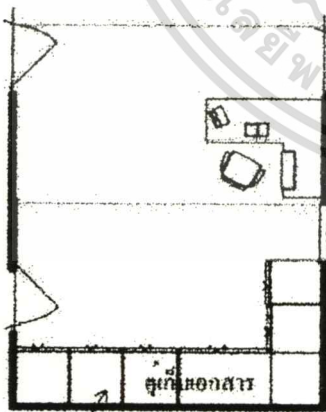
จากผลการวิจัยพบว่าผู้ใช้อาคาร ไม่นิยมจัดจ้างคนรับใช้ ในลักษณะพักประจำและนิยมจัดจ้างคนรับใช้ ในลักษณะ เช้าไป-เย็นกลับ จึงไม่จำเป็นต้องจัดไว้อีก 1 ห้องเพื่อ จัดพื้นที่สำหรับนั่งพักผ่อน (ตามพื้นที่พอ)

ห้องน้ำ-ส้วมเป็นห้องที่ซับซ้อนก่อให้เกิดปัญหาเรื่องกลิ่นมากที่สุด การจัดวางควรให้อยู่ใน ส่วนที่ได้รับแสงธรรมชาติเพื่อทำให้เกิดสภาพแห้งและฆ่าเชื้อโรคด้วย ส่วนความต้องการของผู้ใช้ ต้องการให้มีห้องน้ำในห้องนอนใหญ่ และมีห้องสำหรับใช้รวมในส่วนรับแขก,อาหารและนั่งเล่น ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 4. องค์ประกอบต่าง ๆ ทางด้าน พื้นที่ใช้สอยอาคารสำนักงาน
 พื้นที่ในส่วนรับแขก สำหรับผู้มาติดต่อ 3-4 คน ต่อวัน
 ห้องเก็บเอกสาร บริษัท โดยมีพื้นที่สำหรับจัดวาง ตู้เอกสาร



พื้นที่ส่วนรับแขกสำหรับผู้มาติดต่อ 3-4 คน ต่อวัน ในความจำเป็นสำหรับรับแขก ไม่จำเป็นมากนักเพราะส่วนใหญ่ธุรกิจบริษัท เจ้าของบริษัทจะเป็นผู้ออกไปหาลูกค้า มากกว่ารอลูกค้าอยู่ในบริษัทจัดไว้เพียงกรณี ส่วนน้อยสำหรับลูกค้าและสำหรับ ผู้มาติดต่อทางเอกสารหรือผู้มาติดต่อธุรกิจภายใน (เช่นตัวแทน, เพื่อนในบริษัท)



ในส่วนของเก็บเอกสารของบริษัท ควรมีผู้ดูแลและ รับผิดชอบเพราะในบางกรณีเป็นเอกสารที่สำคัญของ ทางบริษัทที่ฉบับได้ควรอยู่ในสายตาของเจ้าของ อาคารหรือสาขาของบริษัท

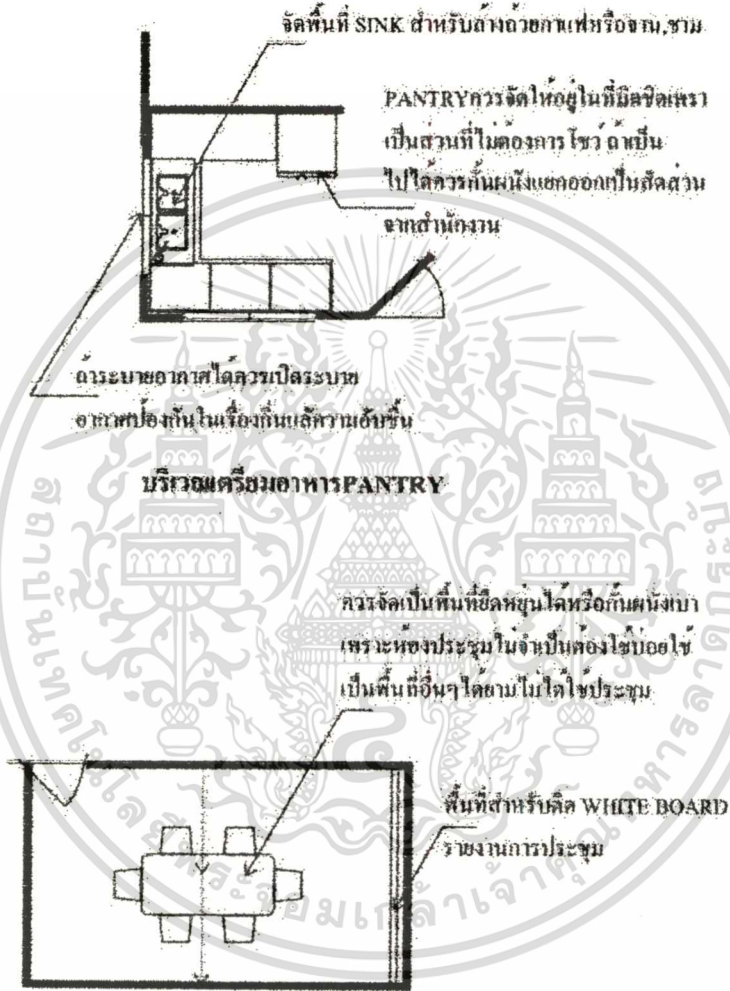
จัดไว้สำหรับใช้เอกสารพื้นที่ตามความเหมาะสม

ห้องเก็บเอกสารของบริษัท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริเวณเตรียมอาหาร (pantry) เป็นส่วนสำหรับจัดเตรียมเครื่องดื่ม ชา กาแฟ อาหารว่าง โดยจัดไว้ในส่วนมิดชิด

ห้องประชุม สำหรับผู้เข้าประชุม 4-6 คน



พื้นที่ห้องประชุมสำหรับ 4-6 คน

บริเวณเตรียมอาหารจะเป็นพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้สำหรับ เตรียมเครื่องดื่ม ชา กาแฟ หรือ อาหารว่างเล็กๆน้อยๆ ควรจัดsinkสำหรับล้างถ้วยชามด้วย ควรอยู่ในที่มิดชิดหรือกันเป็นสัดส่วน ในส่วนของห้องประชุมนั้น ถ้าพื้นที่มีจำนวนจำกัด ควรจัดพื้นที่ให้มีการยึดหยุ่นได้ คือเมื่อ ไม่ได้ใช้เป็นที่ประชุม ก็สามารถนำพื้นที่ มาใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องน้ำ-ห้องส้วม ส่วนสำนักงาน สำหรับพนักงาน ประมาณ 6 คน ผู้มาติดต่อวันละ 4 คน



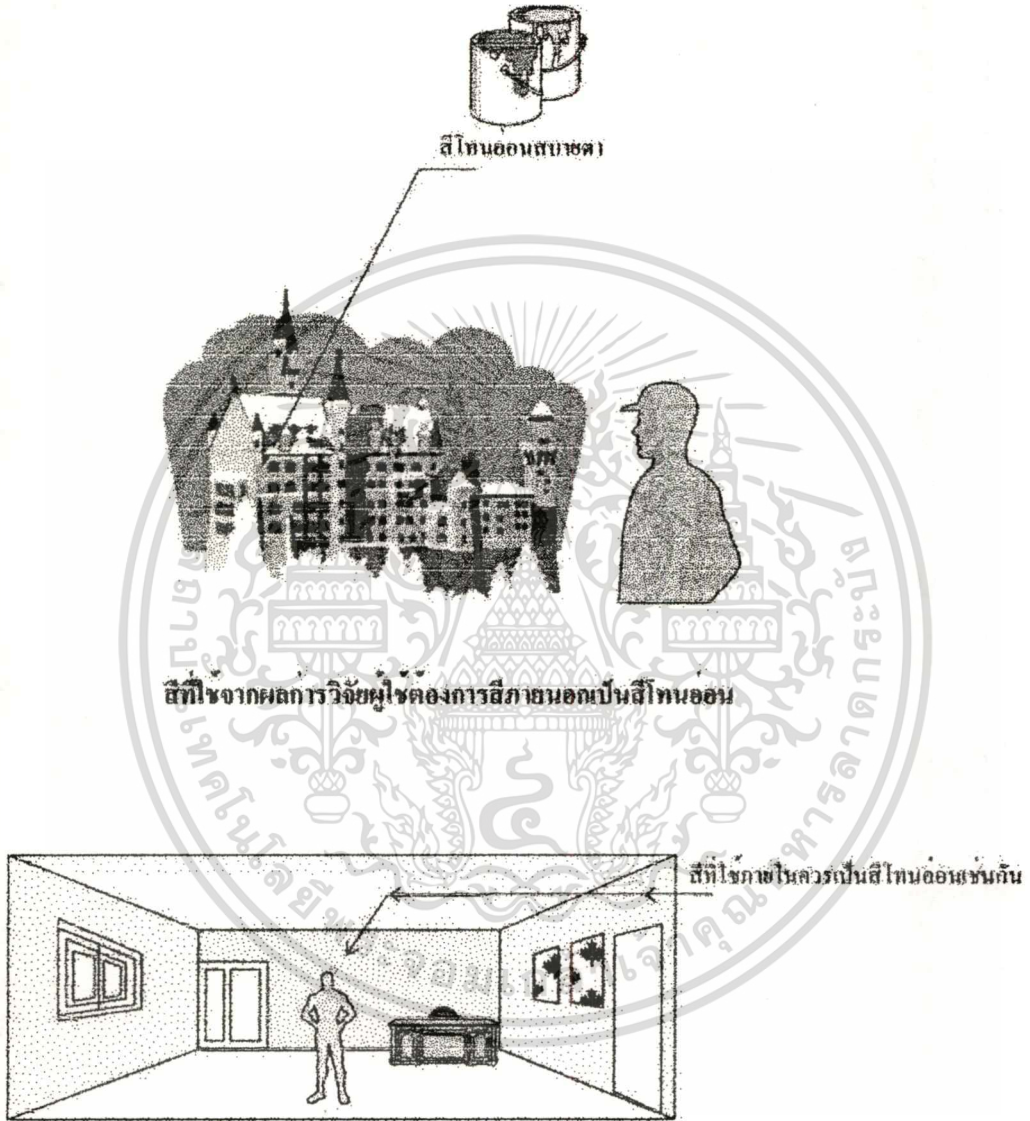
ห้องน้ำ-ห้องส้วม ส่วนสำนักงาน ควรจัดแยกสัดส่วนชัดเจน โดยแบ่งเป็น หญิงและชาย
ควรจัดให้มีที่ระบายอากาศและแสงธรรมชาติเข้าสู่ตัวห้องน้ำด้วย สุขภัณฑ์โถส้วมควรเป็นนั่งราบ
เพราะสะดวกกว่านั่งยอง ควรเพิ่มฝักบัวอาบน้ำ สำหรับพนักงานในยามเร่งงานช่วงกลางคืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 5. องค์ประกอบต่าง ๆ ทางด้านการใช้วัสดุ ทั่วไปของโคมออฟฟิศ

สีที่ใช้ในอาคารพักอาศัยถึงสำนักงาน ผู้ใช้อาคารต้องการใช้สีทั้งภายนอก และภายในอาคาร เป็นสีโทนอ่อน สบายตา

ในอาคาร เป็นสีโทนอ่อน สบายตา



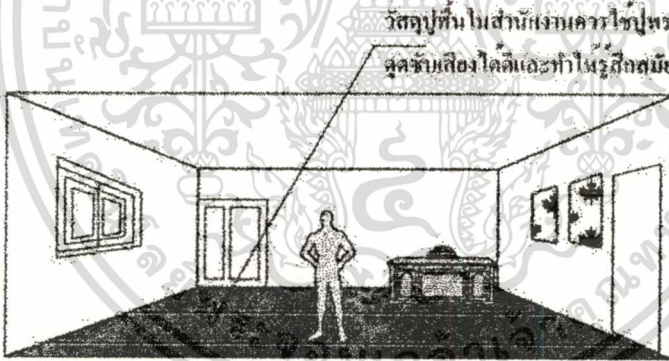
สีภายในควรใช้เป็นสีโทนอ่อน

ไม่ควรเป็นโทนสีเข้ม ทำให้รู้สึกมืดทึบ และเมื่อยล้า

ในการใช้สีภายในและภายนอกอาคาร ควรใช้เป็นสีโทนอ่อนสบายตาไม่ควรใช้สีโทนเข้มในส่วนพักอาศัยเพราะจะทำให้รู้สึกมืดทึบ เมื่อยล้า ไม่ได้พักผ่อน และในส่วนสำนักงานจะทำให้รู้สึกตึงเครียด ตื่นเต้น ขาดสมาธิในการทำงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัสดุที่ใช้ปูพื้นในส่วนพักอาศัย ผู้ใช้ต้องการให้ปูพื้น เป็นพื้นไม้ปาเก้หรือพื้นไม้เข้าลัน
วัสดุที่ใช้ปูพื้นในส่วนสำนักงาน ผู้ใช้ต้องการให้ปูพื้น เป็นพื้นปูพรม



ในส่วนวัสดุพื้นควรใช้เป็นพื้นไม้เพราะทำให้รู้สึกอบอุ่น และเข้ากับบรรยากาศของคนไทย
ในสมัยก่อนทำให้รู้สึกสบายเป็นกันเอง ในส่วนของสำนักงานควรใช้วัสดุปูพรมเพราะทำให้เกิด
ความรู้สึกสมัยใหม่ และคุณสมบัติของพรมสามารถดูดซับเสียงได้ดี เหมาะสมกับการนำมาใช้ใน
สำนักงานเพราะต้องการความสงบ และสมาธิในการทำงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วัสดุที่ใช้ทำฝ้าเพดานในส่วนพักอาศัยและสำนักงาน ผู้ใช้ต้องการให้ฝ้าเพดานเป็นวัสดุ ยิบซัมบอร์ด ฉาบเรียบ ทาสี

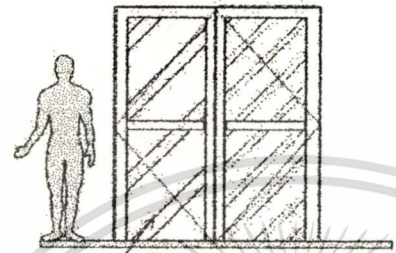
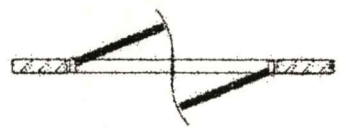
วัสดุที่ใช้ทำผนังในส่วนพักอาศัยและสำนักงาน ผู้ใช้ต้องการผนังภายนอกเป็นผนังทาสี โทนสีอ่อน เรียบง่าย ไม่ฉูดฉาด ส่วนภายในใช้สีโทนอ่อน หรือใช้วัสดุ วอลล์เปเปอร์



วัสดุฝ้าเพดานยิบซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี เหมาะสมกับการนำมาใช้เป็นฝ้าเพดาน เพราะคุณสมบัติของยิบซัมบอร์ดสามารถป้องกันความร้อนเข้าสู่อาคารได้ดีเพราะสภาพอากาศเมืองไทยเป็นเขตร้อนชื้น และสามารถเก็บเสียงได้ดี ป้องกันเสียงสะท้อนกลับได้ดี

ในส่วนของผนังภายในนั้นควรใช้สีโทนอ่อนๆ หรือวัสดุตกแต่งผนังเช่น วอลล์เปเปอร์ เพราะนอกจากราคาจะแพงกว่านิดหน่อย แต่ให้ความสวยงามมากกว่า อีกทั้งยังช่วยในการทำหน้าที่ดูดซับเสียงได้เป็นอย่างดีเนื่องจากผิวที่ขรุขระ ไม่เรียบ

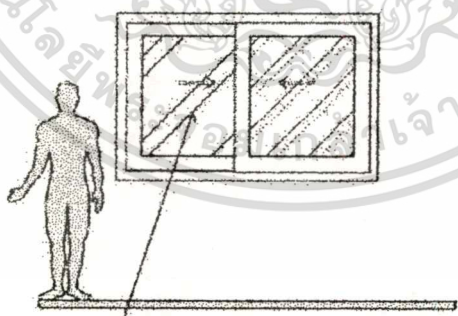
การใช้ประตู ผู้ใช้ต้องการเป็นวัสดุอลูมิเนียม โดยใช้เป็นบานเปิดสวิงคู่อลูมิเนียม แยกทางเข้าออกกระหว่างที่พักอาศัยกับสำนักงาน



ประตูควรใช้เป็นบานเปิดสวิงคู่ระะสำนักงานเมื่อมีผลกดข้อันสูรมาจ
บานเปิดสวิงจะสไลด์ไปมาองกรวดในดงเปิดแล้วดองเนให้อีกครั้ง

ประตูขำม้องาน

การใช้หน้าต่าง ผู้ใช้ต้องการเป็นวัสดุอลูมิเนียม เปิดโดยการใช้เลื่อน



หน้าต่างควรใช้เป็นบานเลื่อนอลูมิเนียมเพราะ
จะลดปัญหาในคานบ้านค้ำ ไม่ต้องกังวลเรื่องหักหรือหลล

การใช้ประตูทางเข้าหลักโฮมออฟฟิศควรใช้เป็นบานเปิดสวิง เพราะจะมีผู้ใช้สอย และผู้มาติดต่อเกือบตลอดเวลาบานเปิดสวิงจะเปิดปิดเอง และควรเป็นบานเปิดสวิงคู่เพราะ จะให้ความรู้สึกโอ่อ่า หรูหรา และดูภูมิฐาน ในส่วนของหน้าต่างควรใช้เป็นลักษณะบานเลื่อน เพราะจะได้ตัดปัญหาในส่วนบานเปิดและบานพับซึ่งมักจะหลุดอยู่บ่อยๆ และวัสดุวงกบและบานกรอบทั้งหมดควรเป็นอลูมิเนียมเพราะให้ความรู้สึกมาตรฐาน สมัยใหม่เหมาะสมกับคำว่า โฮมออฟฟิศ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

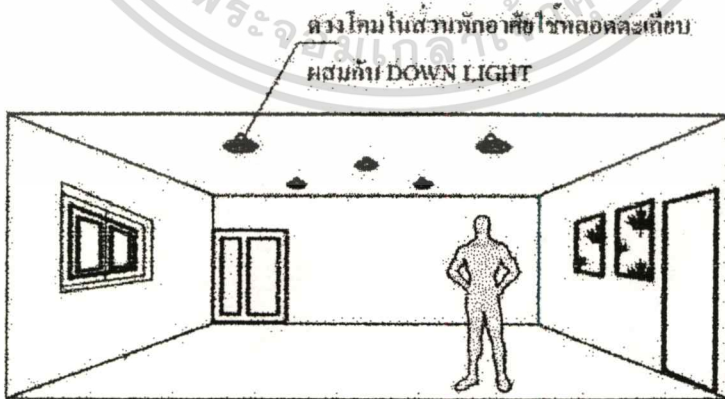
ตอนที่ 6 องค์ประกอบต่างๆทางด้าน งานระบบไฟฟ้า ,ระบบประปา ,การป้องกันอัคคีภัย ,การป้องกันเสียง และระบบการทิ้งขยะ

การใช้ดวงโคมไฟฟ้า ผู้ใช้ต้องการ ใช้ดวงโคม เป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์ ชนิดหลอดยาว พร้อมครอบตะแกรงอลูมิเนียม ภายในส่วนสำนักงาน



การใช้ดวงโคมไฟฟ้าในสำนักงาน

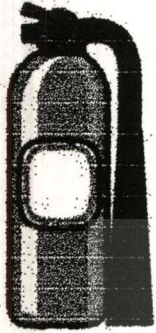
การใช้ดวงโคมไฟฟ้า ผู้ใช้ต้องการ ใช้ดวงโคม เป็นหลอดตะเกียบประหยัดไฟ ผสมหลอดไฟ ดาวน์ไลท์ ภายในส่วนที่พักอาศัย



ในด้านหลอดตะเกียบจากการวิจัยเห็นได้ว่าแนวโน้มประหยัดไฟฟ้า
จากรัฐบาลได้ผลดีมากแต่ในด้านรูปแบบควรต้องพัฒนาขึ้นไปอีกระดับหนึ่ง

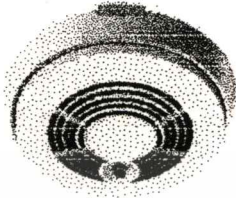
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระบบการป้องกันอัคคีภัย ผู้ใช้ต้องการให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเบื้องต้น เป็นระบบ
ถังดับเพลิงเคมี และระบบสัญญาณเตือนภัยเป็นระบบตรวจจับความร้อน และตรวจจับควัน



ถังดับเพลิงเคมีชนิดมือถือ

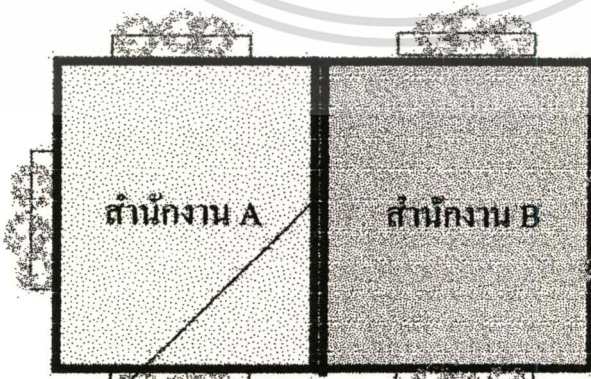
สัญญาณเตือนภัยเป็นระบบตรวจ
จับความร้อนและตรวจจับควัน



ความเพิ่มเติมติดตั้งเหล็กรายในอาคาร
ด้วยเพราะสามารถให้เจ้าหน้าที่
ดับเพลิงสามารถไซ โดในกรณี
เพลิงถูกไหม้มากกว่า

การป้องกันเสียงภายในอาคาร ผู้ใช้ต้องการให้มีการป้องกันเสียงมาจากภายนอก
มากที่สุด รองลงมาเสียงมาจากห้องข้างเคียง

การป้องกันเสียงจากภายนอกควรปิดกันไม่ให้เสียงจากภายนอกเข้ามาในห้อง
เรื่อง การกันความร้อนในอาคาร

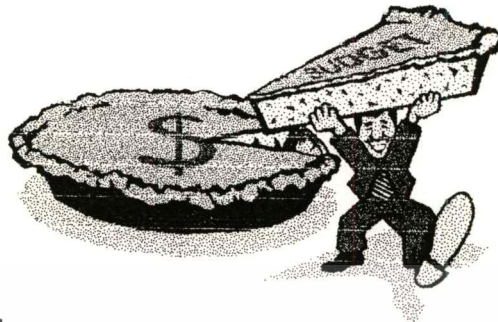


การป้องกันเสียงด้านข้างควร
ปิดกันไม่ให้ระดับหรือไม้เลื้อย

ในกรณีที่ไม้สามารถปิดกันไม่ได้ เช่น เป็นคาน้ำระหว่างสำนักงานควร
ใช้แผ่นกันเสียงกัน, ผนังสองชั้นหรือวัสดุปิดผนังวอลดอปเปอร์ ที่โลกกล่าวมาข้างต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 7 .องค์ประกอบต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โฮมออฟฟิศในอนาคต
ราคาถูกและเงื่อนไขสัญญาที่ดี



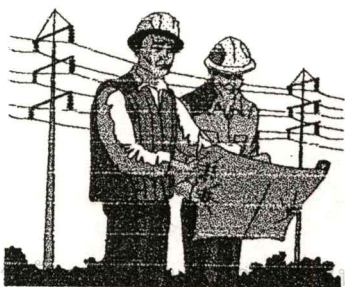
ทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณย่านธุรกิจ



ที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้อาคาร

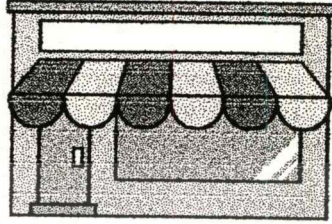


การมีสิ่งอำนวยความสะดวก ,สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับ... เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 8 .องค์ประกอบต่างๆ ทางด้านการบริการ โฮมออฟฟิศในอนาคต
ร้านค้าย่อย, มินิมาร์ท



สวนหย่อม, สวนสาธารณะ

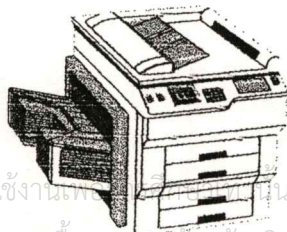


บริการโทรศัพท์สาธารณะ

ร้านขายอาหาร



บริการรับพิมพ์เอกสาร ,บริการถ่ายเอกสารและพิมพ์เขียว



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



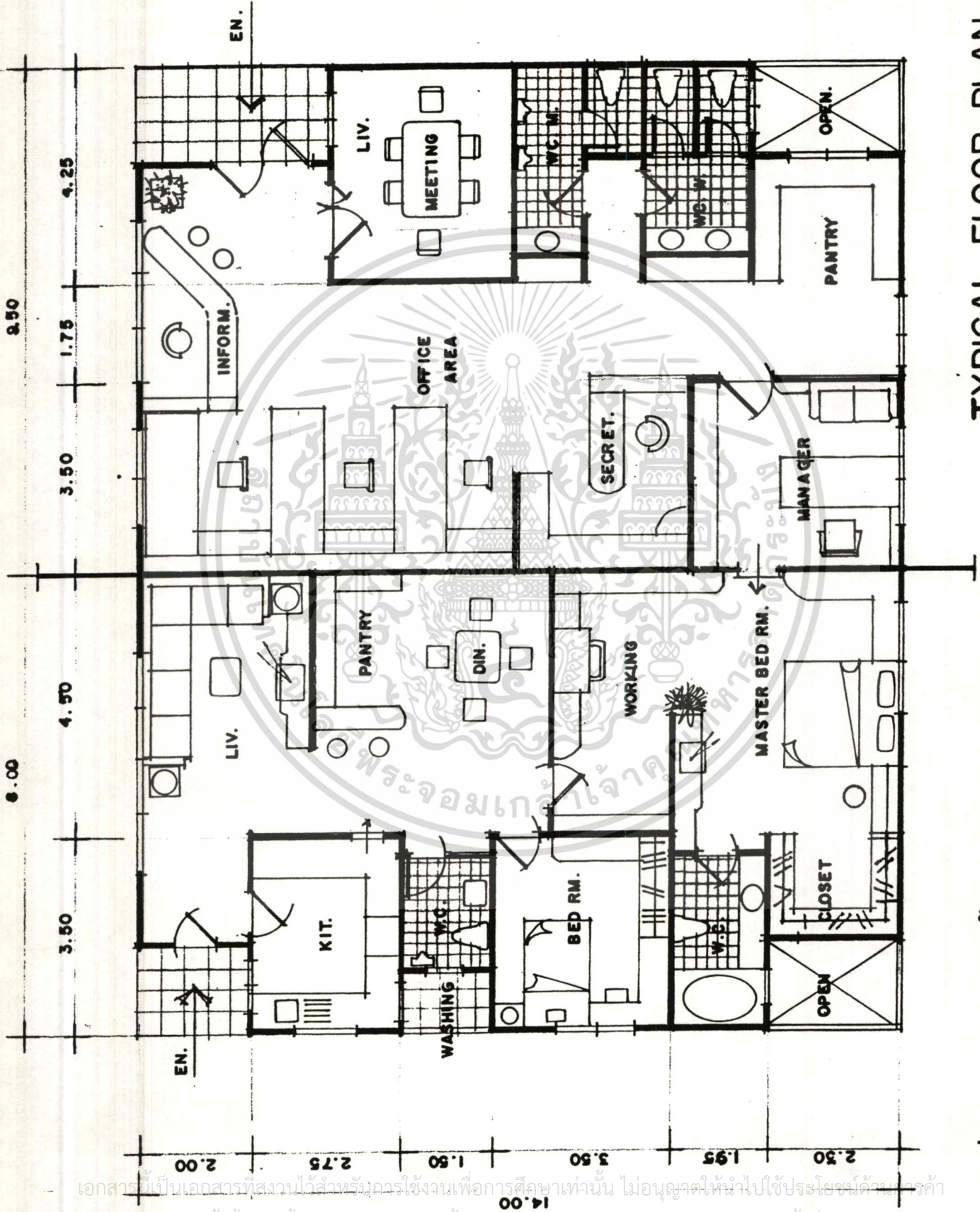
**แนวทางในการพัฒนารูปแบบ
อาคารในอนาคต ทางด้านสถาปัตยกรรม**

TYPE. (A)

(พื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 10,000 ตรม.)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

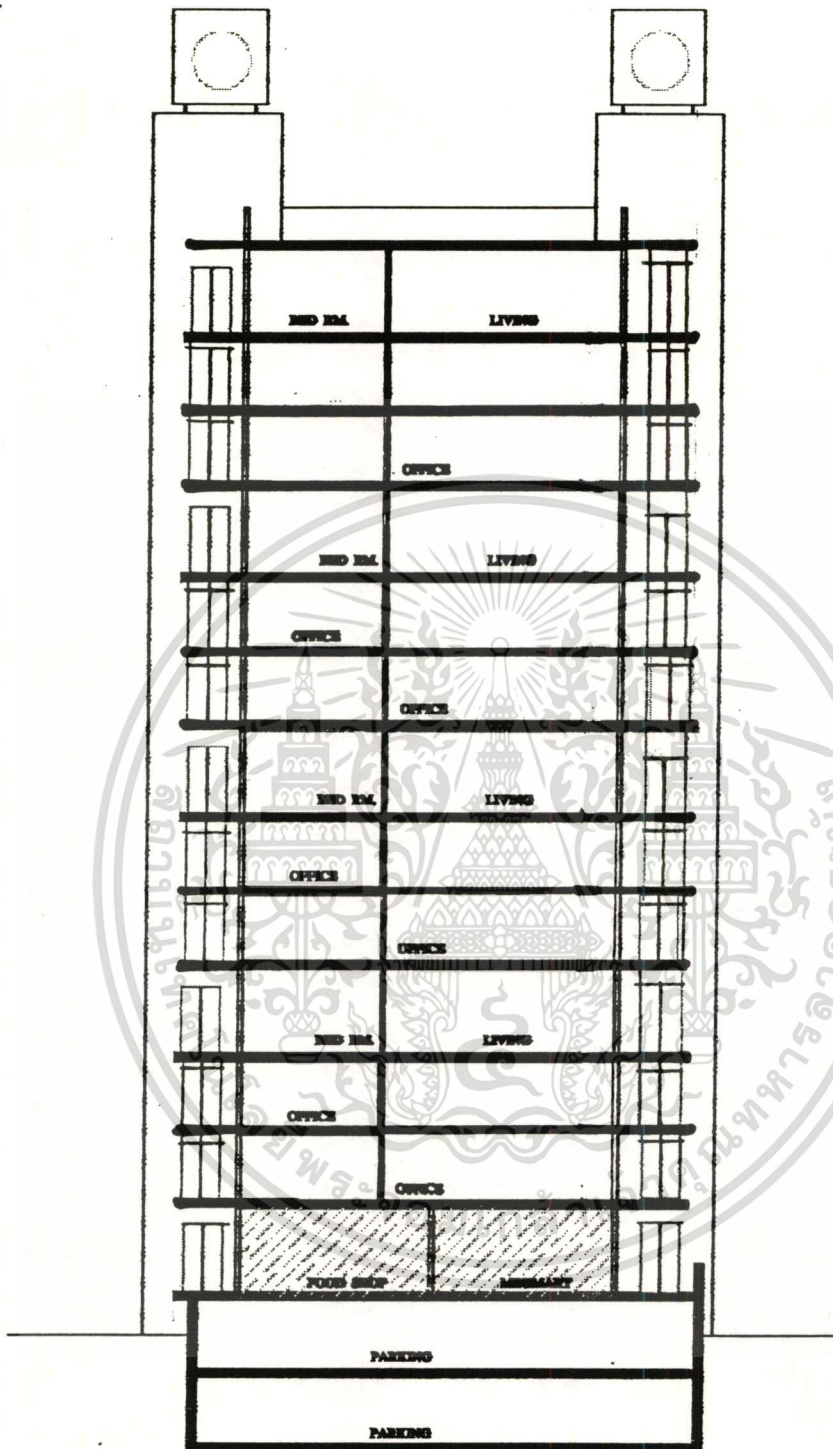
TYPE. A



TYPICAL FLOOR PLAN.

รูปที่. 4.1. แสดงแบบผังพื้นที่อาศัย และสำนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรณีใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



SCHEMATIC DESIGN TYPE. A.

รูปที่. 4.2 แลคงรูปตัดอาคาร.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



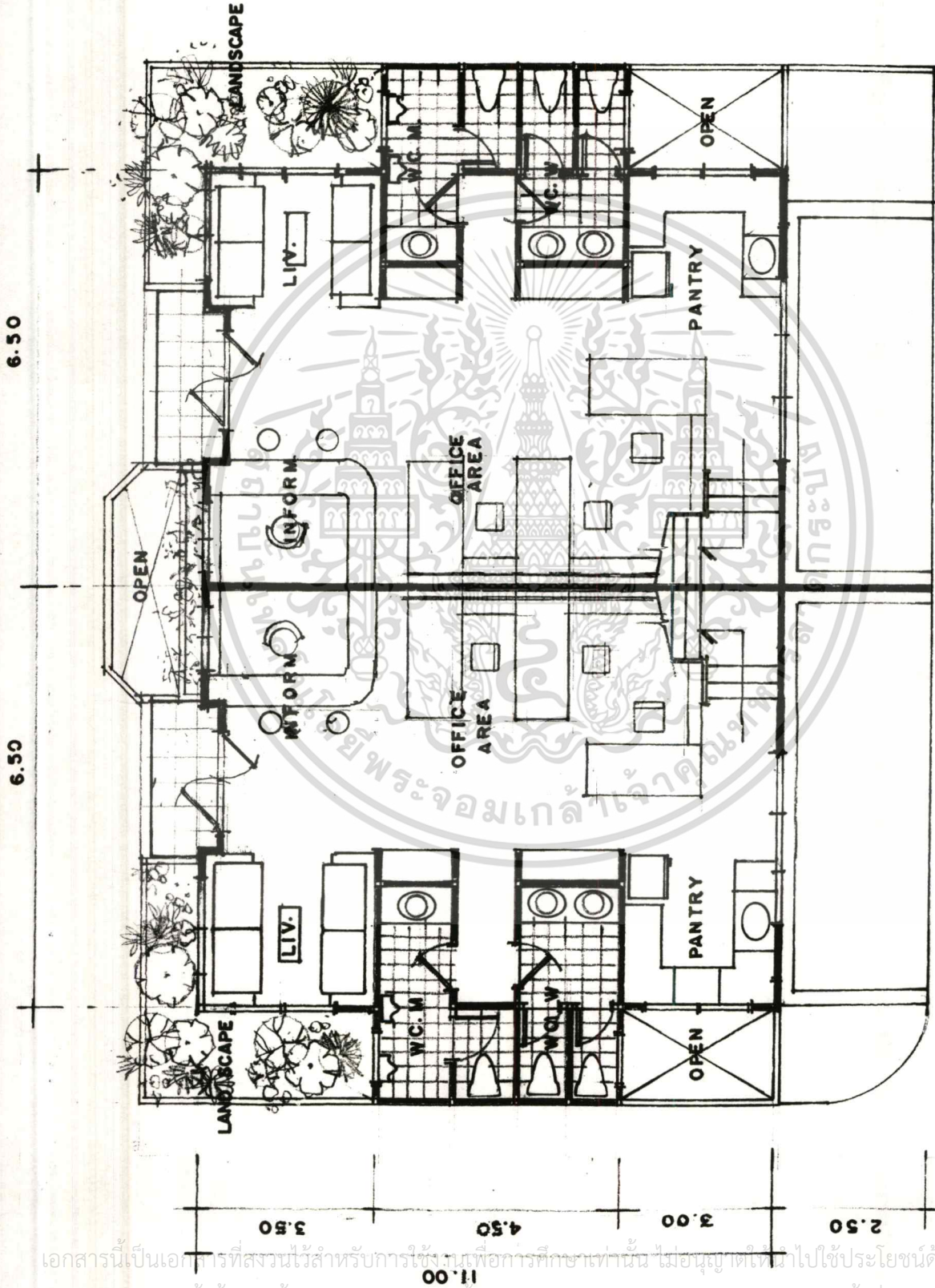
**แนวทางในการพัฒนารูปแบบ
อาคารในขนาด ทางด้านสถาปัตยกรรม**

TYPE. (B)

(พื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 10,000 ตรม.)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

TYPE. B

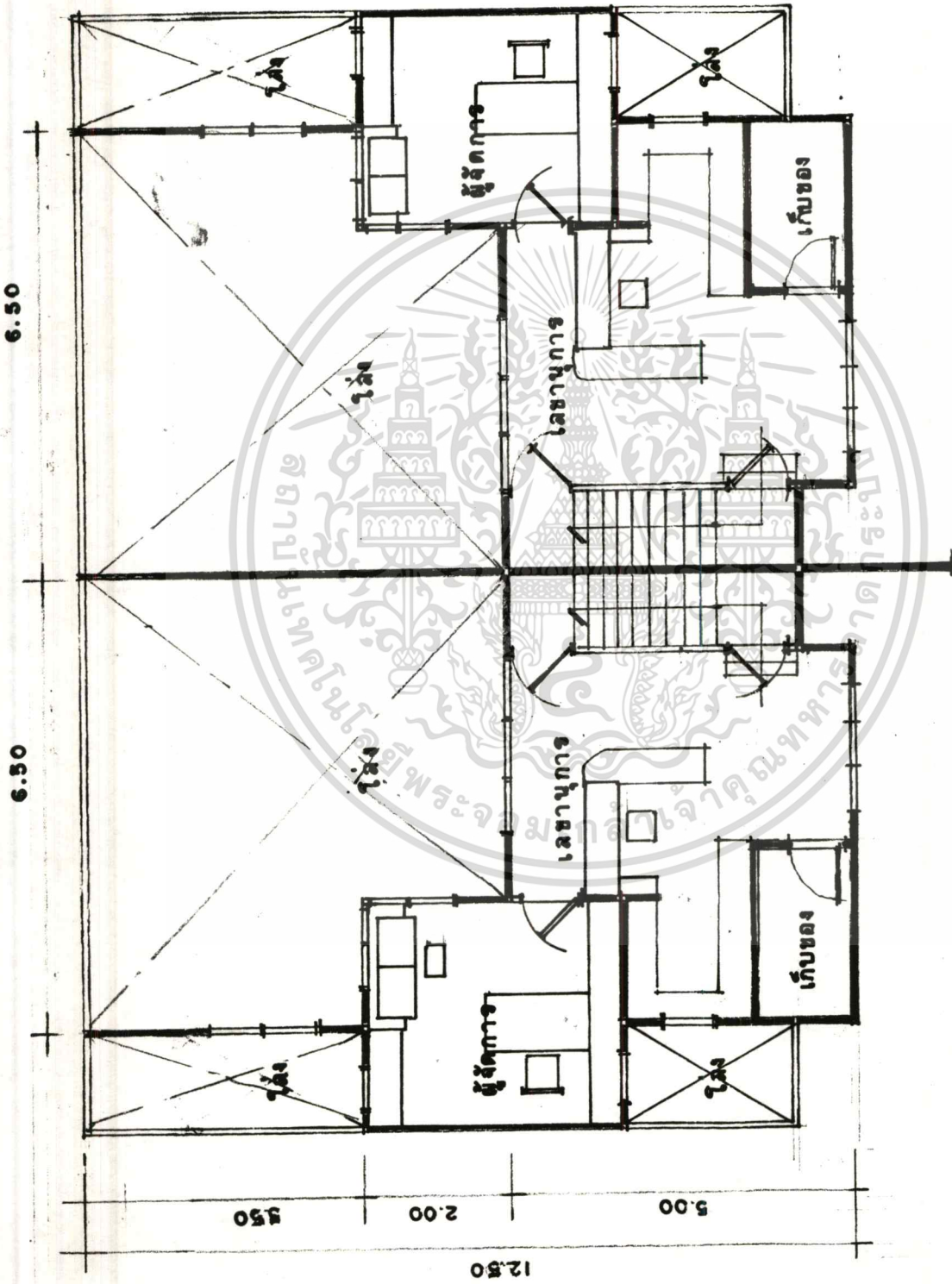


GROUND FLOOR PLAN

รูปที่ .4.3 แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่าง.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

TYPE. B

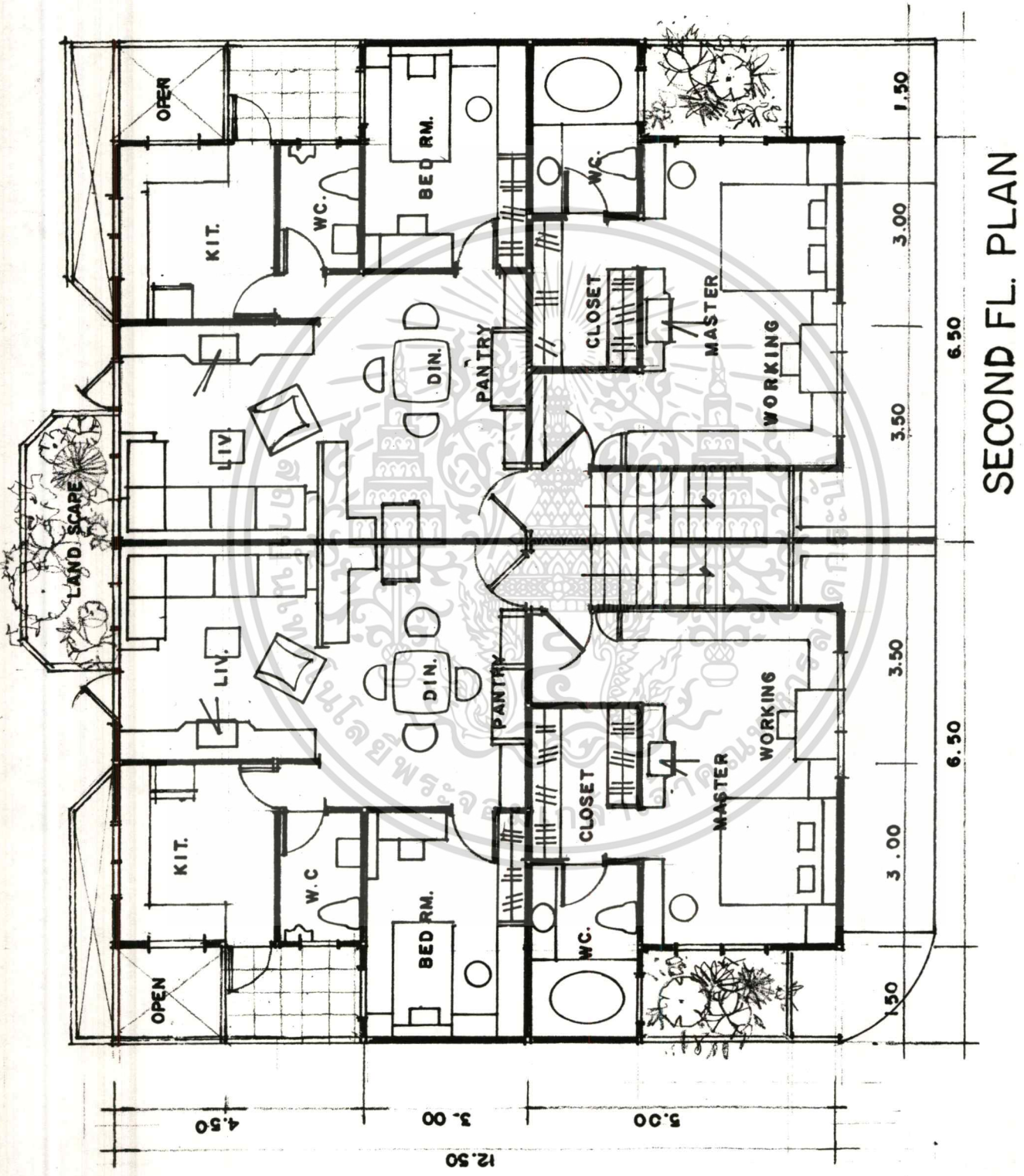


MEZZANINE FLOOR PLAN

รูปที่ 4.4. แล่ดงแปลนพื้นชั้นลอย.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

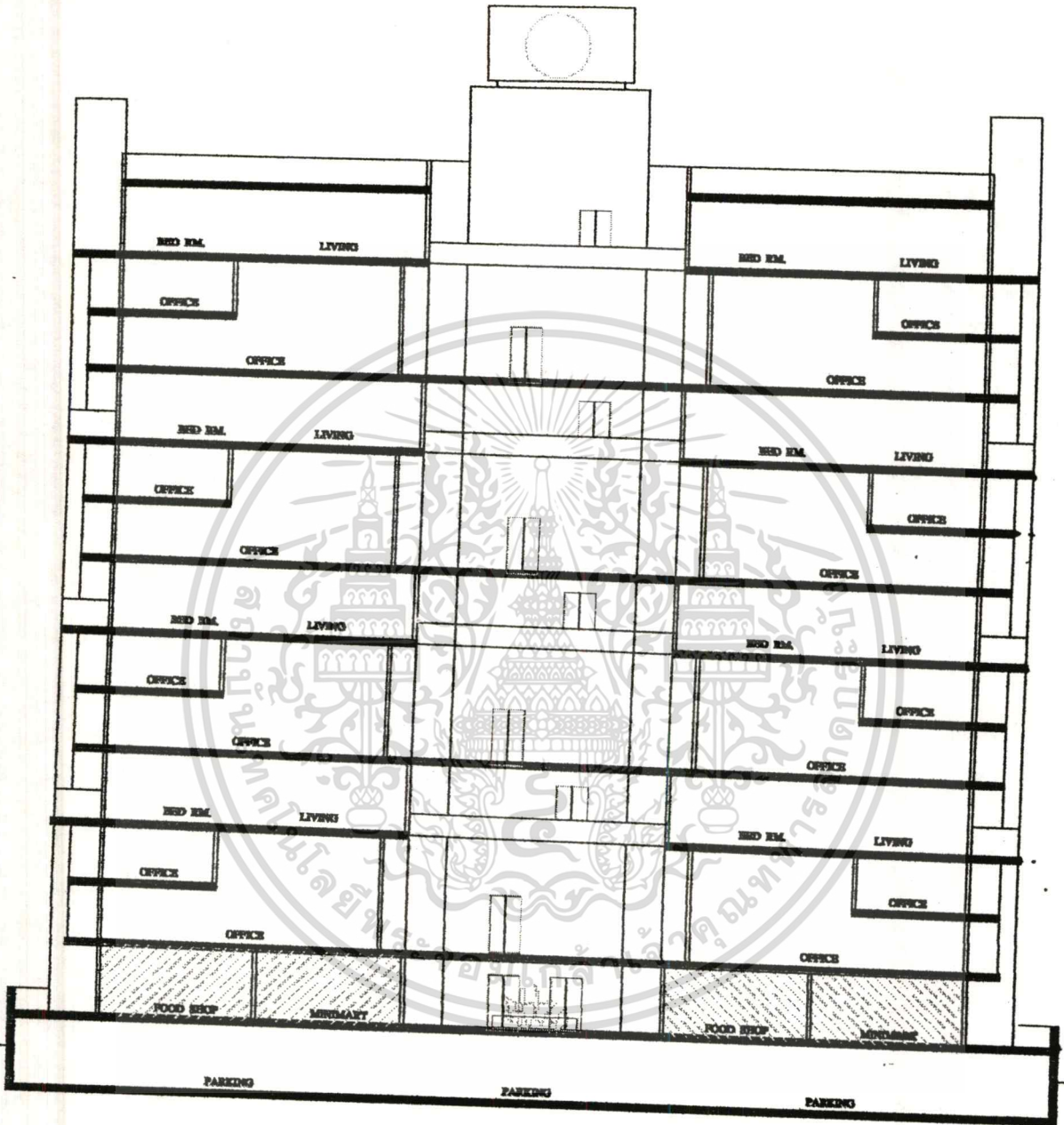
TYPE. B



SECOND FL. PLAN

รูปที่ 4.5. แสดงแปลนพื้นที่ชั้นสอง.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



SCHEMATIC DESIGN TYPE. B

รูปที่ 4.6 แสดงรูปตัดอาคาร.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปผลการวิจัยอภิปรายและเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยในเรื่อง แนวความคิดในการออกแบบอาคารสำนักงานกิ่งพักอาศัยในช่วงทศวรรษนี้ (1999-2009) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการและความคิดเห็นของกลุ่มผู้ใช้อาคารที่พักอาศัยกิ่งสำนักงาน ที่มีผลต่อการใช้สอยอาคารทั้งภายในและภายนอก ศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารที่มีต่อการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคาร และนำผลที่ได้จากการวิจัยในครั้งนี้ นำเสนอเป็นแนวความคิดในการออกแบบอาคาร โดยสรุปผลของการวิจัยในครั้งนี้ ออกเป็น 5 ตอน ดังนี้

- ตอนที่ 1. สถานภาพทั่วไปของกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา
- ตอนที่ 2. ข้อมูลความคิดเห็นในด้านความต้องการของส่วนพักอาศัยทั่วไป
- ตอนที่ 3. ข้อมูลความคิดเห็นในด้านความต้องการของส่วนใช้สอยสำนักงาน
- ตอนที่ 4. ข้อมูลความคิดเห็นในด้านการบริการ สิ่งอำนวยความสะดวก และด้านการพักผ่อนหย่อนใจ
- ตอนที่ 5. ข้อมูลความคิดเห็นด้านทำเลที่ตั้งในอนาคต

ตอนที่ 1. สถานภาพทั่วไปของกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา

จากตารางที่ 1. พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง ซึ่งมีอายุระหว่าง 31-40 ปีมากที่สุด รองลงมาจะมีอายุระหว่าง 20-30 ปี โดยส่วนมากผู้ตอบจะอยู่ในสถานภาพโสด และมีระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวนสมาชิกในครอบครัวจะอยู่ระหว่าง 3-4 คน ในหนึ่งครอบครัว และรองลงมาจะอยู่กัน 2 คนต่อครอบครัว จะมีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 50,000-100,000 บาท จากอาชีพประกอบธุรกิจวิชาชีพ และธุรกิจการบริการตามลำดับ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทุกครอบครัวมีเหมือนกันและนิยมใช้มากที่สุด คือ รถยนต์ ซึ่งมีจำนวนรถยนต์รวมพนักงาน และผู้มาติดต่อเฉลี่ยต่อวันประมาณ 3-4 คันต่อวัน

ตอนที่ 2. ข้อมูลความคิดเห็นในด้านความต้องการพื้นที่ใช้สอยในส่วนของที่พักอาศัย โดยทั่วไป

- ความคิดเห็นในส่วนที่พักอาศัยทั่วไป

จากตารางที่ 4.2 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามทั่วไปมีความเห็นสอดคล้องกันในส่วนของงบประมาณที่จะซื้อโฮมออฟฟิศหลังใหม่ในอนาคต คือต้องการซื้อในราคา 1,000,000 – 2,000,000 บาท ในส่วนของการพักผ่อนอยู่กับโฮมออฟฟิศ พบว่าส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามจะพักผ่อนอยู่กับบ้านด้วยการดูทีวี และฟังเพลงมากที่สุด รองลงมาคือ การอ่านนิตยสารต่าง ๆ หรือหนังสือพิมพ์ ในการจัดจ้างแม่บ้านหรือคนรับใช้ในอนาคต ผู้ตอบส่วนมากจะไม่จัดเป็นแบบประจำบ้านหรือพักอยู่กับเจ้าของโฮมออฟฟิศเลย ส่วนใหญ่จะจัดจ้างในลักษณะ เข้าไปเย็นกลับ และในการประกอบอาหารในที่พักอาศัยส่วนใหญ่ มีความเห็นสอดคล้องกันว่าไม่แน่นอน แล้วแต่โอกาส โดยมีผู้ตอบรองลงมาคือ ซื้อทานจากข้างนอก และจากแม่บ้านประกอบอาหารในครัว มีผู้ตอบจำนวนเฉลี่ยแล้วเท่า ๆ กัน

ทางด้านโฮมออฟฟิศที่ผู้ตอบอาศัยอยู่ ปัจจุบันนั้นผู้ตอบมีความเห็นสอดคล้องกันว่า ควรจะปรับปรุงในส่วนของการเพิ่มการระบายอากาศภายในอาคารมากที่สุด และต้องการให้ปรับปรุงในส่วนอื่น ๆ คือ การมีระบบการรักษาความปลอดภัย การเพิ่มแสงสว่างจากธรรมชาติเข้าสู่ตัวอาคาร และการเพิ่มพื้นที่จัดสวนภายในอาคาร มีผู้ตอบรองลงมาตามลำดับ

- ความคิดเห็นและความต้องการในด้านพื้นที่ใช้สอยทั่วไป

จากตารางที่ 4.3. พบว่ากลุ่มเจ้าของโฮมออฟฟิศมีความต้องการสอดคล้องกันว่า ต้องการห้องนอนใหญ่มากที่สุด และรองลงมาได้แก่ ห้องครัว, พื้นที่ทานอาหาร, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่นพักผ่อน, ห้องเก็บของ ห้องนอนเล็ก, พื้นที่เตรียมอาหารและห้องแต่งตัว + เก็บเสื้อผ้า ตามลำดับ โดยผู้ตอบต้องการห้องทั้งหมดที่กล่าวมาอย่างละ 1 ห้อง ในส่วนของผู้ตอบต้องการมีมากกว่า 1 ห้องคือ ห้องน้ำห้องส้วม ผู้ตอบต้องการให้มี 2 ห้อง และในส่วนของห้องนอนเล็ก ผู้ตอบต้องการให้มี 2 ห้องเช่นกัน

- ความคิดเห็นและความต้องการในการจัดวางส่วนใช้สอย

จากตารางที่ 4.4 พบว่ากลุ่มเจ้าของโฮมออฟฟิศ มีความเห็นส่วนใหญ่ว่าพื้นที่ในชั้นสูงสุดของอาคารที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน ไม่จำเป็นต้องใช้มากที่สุด โดยส่วนใหญ่ผู้ตอบจะใช้พื้นที่ในชั้นสูงสุดของอาคารเป็นพื้นที่สำหรับใช้เก็บของ หรือปล่อยให้ว่างไว้เฉย ๆ มากที่สุด รองลงมาได้แก่ใช้เป็นห้องนอนคนใช้ หรือ ใช้เป็นห้องนอนสำหรับแขกผู้มาเยี่ยมเยือนเป็นครั้งคราว ในส่วนของการจัดพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของที่พักอาศัยนั้น จากแบบสอบถามพบว่าผู้ตอบ

ต้องการให้มีพื้นที่สำหรับไว้ทำงานส่วนตัวเพิ่มเติมภายในห้องนอนใหญ่มากที่สุด การจัดวางพื้นที่สำหรับรับแขก, นั่งเล่น, ครี และทานอาหาร พบว่าผู้ตอบต้องการให้จัดพื้นที่เหล่านี้ในลักษณะห้องรับแขกและห้องนั่งเล่น + พักผ่อน ไว้รวมกัน ห้องทานอาหารแยกส่วนเป็นอีกห้อง และห้องครีก็แยกออกเป็นห้องเดี่ยวอีกห้องหนึ่งเช่นกัน ในส่วนของห้องน้ำห้องส้วมนั้น พบว่าผู้ตอบต้องการห้องน้ำ + ส้วมในขนาดตั้น มีอยู่ในห้องนอนใหญ่ และห้องนอนเล็กทุกห้อง โดยให้เป็นห้องน้ำ + ส้วมใช้รวม ในส่วนของห้องรับแขก, นั่งเล่น, และทานอาหาร

ในด้านการตกแต่งอาคาร พบว่าผู้ตอบมีความเห็นสอดคล้องกันว่า การตกแต่งออกแบบทั้งภายในและภายนอกอาคาร ควรเป็นในลักษณะเรียบง่ายและสะดวกสบาย ประหยัดงบประมาณ โดยมีผู้ตอบรองลงมาคือ แบบทันสมัยเป็นสากล

ตอนที่ 3. ข้อมูลความคิดเห็นทางด้านความต้องการพื้นที่ใช้สอยทั่วไป ในส่วนของสำนักงาน

.. ความคิดเห็นและความต้องการในด้านการจัดพื้นที่และการใช้วัสดุส่วนสำนักงาน

จากตารางที่ 4.5 พบว่ากลุ่มเจ้าของโฮมออฟฟิศ ส่วนมากต้องการให้แยกส่วนทำงานของตัวเองในลักษณะเจ้าของบริษัท ออกเป็นสัดส่วน แยกออกจากพื้นที่ทำงานของพนักงานทั่วไป โดยผู้ตอบส่วนใหญ่ต้องการให้มีขนาดของห้องทำงานเป็นขนาด 3.50 x 3.50 เมตรมากที่สุด และในด้านการใช้สีตกแต่งทั้งภายในและภายนอกของบริษัท กลุ่มเจ้าของโฮมออฟฟิศส่วนใหญ่ เห็นว่าควรใช้สีโทนอ่อนสบายตามากที่สุดทั้งภายนอกและภายใน

ในด้านการใช้วัสดุปูพื้น ส่วนพื้นที่สำนักงาน พบว่าผู้ตอบในฐานะเจ้าของโฮมออฟฟิศ ต้องการให้ปูพรมในสำนักงานมากที่สุด และในส่วนของพักอาศัย เห็นพ้องกันว่าควรใช้วัสดุเป็นพื้นไม้ปูพาร์เก้ หรือเป็นไม้เนื้อแข็งเข้าลิ้นก็ได้ การใช้วัสดุฝ้าเพดาน พบว่าผู้ตอบมีความเห็นสอดคล้องกันคือ ทั้งส่วนสำนักงานและส่วนพักอาศัยเห็นว่าควรใช้วัสดุยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบ ทาสีเหมือนกันทั้งสองส่วน และการจัดห้องน้ำ - ส้วม ในบริษัทพบว่าผู้ตอบเกือบทั้งหมดต้องการให้จัดห้องน้ำ - ส้วมแยกส่วนเป็นชายและหญิงออกจากกัน

ในส่วนของการใช้วัสดุประตูหน้าต่าง พบว่าผู้ตอบมีความเห็นสอดคล้องกันมากที่สุด คือ สมควรให้ใช้วัสดุเป็นอลูมิเนียม โดยในส่วนของประตูทางเข้าสำนักงานนั้น ให้ใช้บานเปิดสวิงคู่อลูมิเนียม กระจกใส โดยให้แยกทางเข้าออกเป็นสัดส่วนระหว่างทำงานกับพักอาศัย และส่วนของหน้าต่างนั้น ให้ใช้เป็นหน้าต่างบานเลื่อนอลูมิเนียมเหมาะสมที่สุด

ความคิดเห็นและความต้องการในด้านงานระบบไฟฟ้า, ประปา

จากตารางที่ 4.6 กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นสอดคล้องกันว่าการใช้ระบบโทรศัพท์ภายในสำนักงาน ควรใช้โทรศัพท์ระบบตู้อัตโนมัติ มีการติดต่อกันภายในด้วยระบบอินเทอร์เน็ต ทางด้านการใช้ดวงโคมไฟฟ้า ผู้ตอบส่วนมากเห็นสอดคล้องกันว่า ควรใช้เป็นหลอดฟลูออเรสเซนต์ ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบตะแกรงอลูมิเนียมลายก้างปลา ผึงในฝ้าเพดานสำหรับส่วนสำนักงาน แต่สำหรับส่วนพักอาศัยนั้นเห็นพ้องกันว่าควรใช้เป็นหลอดตะเกียบ ชนิดประหยัดไฟฟ้าผสมกับหลอดไฟดาวน์ไลท์ผึงในฝ้าเพดาน

ในส่วนของระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยนั้น ผู้ตอบส่วนใหญ่มีความเห็นว่าควรใช้เป็นระบบดิจิตอล ตรวจจับความร้อน หรือตรวจจับควัน อย่างใดอย่างหนึ่ง และระบบช่วยดับเพลิงเบื้องต้นนั้น ผู้ตอบเห็นว่าควรเป็นระบบดับเพลิงชนิดถังเคมีมากที่สุด รองลงมาได้แก่ระบบสปริงเกอร์พ่นน้ำ ส่วนในเรื่องของการทิ้งขยะภายในอาคาร กลุ่มเป้าหมายมีความเห็นสอดคล้องกันว่าควรจะเป็นระบบนำเอาไปทิ้งเองในช่องขยะที่จัดไว้ในแต่ละชั้น โดยมีรถเข็นมาเก็บเป็นครั้ง ๆ ในแต่ละอาทิตย์ ในห้องรวมขยะ แต่ต้องมีการแยกขยะเปียกและขยะแห้งก่อนที่จะทิ้ง

ความคิดเห็นและความต้องการในด้านสภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง และสภาพทางกายภาพทั่วไป

จากตารางที่ 4.7 พบว่ากลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่ ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้พื้นที่หน้าบ้านของบริษัทในการประกอบธุรกิจหรือใช้สำหรับค้าขายทั่วไป โดยกลุ่มเป้าหมายมีความต้องการทำเลที่ตั้ง ที่แยกจากถนนสายหลักไม่เกิน 500 เมตร เป็นถนนซอยที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร มากที่สุด และต้องการใช้บริเวณที่ว่างด้านหน้าอาคารชั้นล่างใช้เป็นที่จอดรถ พร้อมกับมีการจัดสวนหรือสวนหย่อมไปด้วยในตัว ในด้านระบบการรักษาความปลอดภัย ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นสอดคล้องกันว่า ควรใช้เป็นระบบยามรักษาความปลอดภัย โดยมีอันดับรองลงมาคือให้ใช้คีย์การ์ดไปด้วย

ในด้านสภาพแวดล้อมของอาคารพบว่า ผู้ตอบต้องการให้ปรับปรุงในด้านถนนทางเข้าและออกของโครงการให้มีขนาดกว้างมากขึ้น โดยยึดจากสภาพปัญหาเดิมเป็นหลัก ในด้านความเพียงพอของพื้นที่สำนักงาน ผู้ตอบส่วนมากจะใช้พื้นที่เพียงชั้นล่างและชั้นลอยเป็นสำนักงานก็เพียงพอ โดยมีความต้องการขนาดพื้นที่ 6.00 x 9.00 เมตรมากที่สุด และพื้นที่ภายในสำนักงานที่จำเป็นควรจะต้องให้มีพื้นที่สำหรับส่วนรับแขก, ห้องเก็บเอกสารบริษัท, บริเวณ pantry, ห้องประชุม และห้องเก็บของ ตามลำดับความสำคัญ และยังมีความเห็นส่วนใหญ่ว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจุบันสำนักงานของตนเอง มีเสียงรบกวนมาจากถนนด้านหน้าโครงการ โดยมาจากรถยนต์และมอเตอร์ไซด์มากที่สุด รองลงมาก็คือ เสียงรบกวนจากห้องข้างเคียง

ตอนที่ 4 ข้อมูลความคิดเห็นในด้านการบริการ, สิ่งอำนวยความสะดวกและการพักผ่อนหย่อนใจ

ความคิดเห็นและความต้องการในด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการศึกษาตัดสินใจซื้อโฮมออฟฟิศ

จากตารางที่ 4.8 พบว่ากลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นพ้องต้องกันว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาตัดสินใจซื้อที่สำคัญที่สุด ได้แก่ เรื่องราคาและเงื่อนไขสัญญาที่ดี รองลงมาได้แก่ การมีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ ที่จอดรถที่จัดไว้เพียงพอกับความต้องการ มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี และมีสาธารณูปโภคที่ดี โดยผู้ตอบได้ให้ความสำคัญต่อความมีชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการน้อยที่สุด

ความคิดเห็นและความต้องการในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการต่าง ๆ

จากตารางที่ 9 ผลของการวิจัยพบว่า กลุ่มเป้าหมายมีความเห็นสอดคล้องกันว่า ร้านขายอาหารมีความจำเป็นมากสำหรับโครงการโฮมออฟฟิศ รองลงมาได้แก่ ร้านค้าย่อยและมินิมาร์ท และการบริการโทรศัพท์สาธารณะ ส่วนที่ผู้ตอบเห็นว่ามีค่าจำเป็นในระดับธรรมดา คือ การจัดสวน, สวนหย่อมหรือสวนสาธารณะ ในโครงการและรองลงมาได้แก่ ร้านขายอาหาร, ร้านบริการถ่ายเอกสารพิมพ์เอกสาร, ร้านขายหนังสือ, ร้านซักอบรีด การบริการโทรศัพท์สาธารณะและการบริการทางด้านไปรษณีย์ ตามลำดับความสำคัญลงมา

ข้อมูลความคิดเห็นในส่วนที่จะมีความสำคัญทำให้เจ้าของโฮมออฟฟิศลดการเดินทางหรือไม่เดินทาง

จากตารางที่ 4.10 ผลการวิเคราะห์พบว่ากลุ่มเป้าหมายมีความเห็นสอดคล้องกันว่า การที่มีสภาพการจราจรติดขัดมาก ๆ มีผลทำให้ไม่อยากออกเดินทางไปไหนและมีผลสำคัญรองลงมาก็คือ การใช้โทรศัพท์มือถือ ก็มีผลมากในการทำให้การเดินทางน้อยลง รวมไปถึงความก้าวหน้าทางด้านคอมพิวเตอร์ การติดต่อสื่อสารทางด้านอินเทอร์เน็ต นโยบายของรัฐบาลให้ประหยัดพลังงาน รถไฟฟ้ามวลชน รถไฟฟ้าใต้ดิน และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ครบวงจร ก็มีผลทำให้ไม่อยากเดินทางออกไปไหนเช่นกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 5 ความคิดเห็นและความต้องการอาคารโฮมออฟฟิศในอนาคต

จากตารางที่ 4.11 จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มเป้าหมาย พบว่า จำนวนผู้ตอบมากกว่าครึ่งหนึ่งของกลุ่มเป้าหมาย มีความเห็นสอดคล้องกันคือ ต้องการรูปแบบของโฮมออฟฟิศในอนาคต โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่รอบนอกของผ่านธุรกิจ เช่น แถวลาดพร้าว ศรีนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ดอนเมือง บางนาตราด โดยมีความสูงของอาคารประมาณ ไม่เกิน 6 ชั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีสำนักงานอยู่ชั้นล่าง และสวนพักผ่อนอยู่ด้านบน มีที่จอดรถอยู่ใต้ดินบางส่วน และมีอาคารละไม่เกิน 8-12 ยูนิต 1 อาคาร

อภิปราย

จากการศึกษาและการวิจัยเรื่อง แนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัย กิ่งสำนักงาน ในช่วงทศวรรษที่ (1999-2009) ทำให้ผู้วิจัยได้สามารถสรุปสภาพทั่วไป สภาพความต้องการและความคิดเห็น ตลอดจนถึงพฤติกรรมของกลุ่มเจ้าของโฮมออฟฟิศเอง โดยสามารถอภิปรายสรุปได้ดังนี้

1. ความต้องการในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ, ทำเลที่ตั้ง และผังบริเวณของอาคารที่พักอาศัยกิ่งสำนักงาน

ในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ กลุ่มผู้ใช้โฮมออฟฟิศทั่วไป ต้องการสภาพแวดล้อมที่มีลักษณะสงบ ไม่พลุกพล่านมากนัก และห่างไกลจากกิจกรรมที่มีเสียงอึกทึก ที่มีมลภาวะหรือเสียงจากรถยนต์และรถมอเตอร์ไซด์ แต่ก็ไม่ควรไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก สภาพแวดล้อมทั่วไปควรจัดให้ความความร่มรื่น เยียบสงบ มีการจัดสวนหรือสวนหย่อมที่สวยงาม ในด้านสภาวะแวดล้อมที่กล่าวมานี้สอดคล้องกับ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2528-2505) ซึ่งได้ให้ความหมายของสภาพแวดล้อมว่า สิ่งต่าง ๆ ที่เป็นกายภาพที่ปรากฏตามธรรมชาติ โดยในทางสถาปัตยกรรมหมายถึง ทำเลที่ตั้งหรือตำแหน่งที่ตั้ง จัดได้ว่าเป็นตัวแปรสำคัญของโครงการ ในการออกแบบที่ดี ย่อมหมายรวมถึงการออกแบบอาคารและออกแบบสภาพแวดล้อมที่ดีต่ออาคารและเพื่อนบ้านข้างเคียงด้วย

ในเรื่องสภาวะแวดล้อมนี้ ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ธุรกิจที่กลุ่มเป้าหมายทำอยู่ ส่วนมากต้องการอาศัยความเงียบสงบ และสมาธิต้องห่างไกลจากมลภาวะเสียงรบกวนทั้งจากภายนอก และห้องข้างเคียง ในการจัดสภาวะแวดล้อมควรต้องเอื้อต่อการทำธุรกิจควรมีทางออกแบบให้สอดคล้องกับเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ทั้งสองด้าน การจัดวางอาคารให้เกิดความน่าสบาย การเลือกสภาพแวดล้อม

ควรต้องเอื้อต่อการทำธุรกิจควรมีการออกแบบให้สอดคล้องกับ
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เกณฑ์ที่กำหนดไว้ ทั้งทางด้าน การจัดวางอาคารให้เกิดความน่าสบาย การเลือกสภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง การใช้ธรรมชาติ ให้เข้ามามีส่วนร่วมช่วยแก้ปัญหาในการออกแบบทางด้าน สถาปัตยกรรม

ในด้านผังบริเวณและทำเลที่ตั้งของโครงการ ในเรื่องนี้ผู้ใช้อาคาร มีความต้องการให้มีทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในส่วนรอบนอกของย่านธุรกิจ เช่น ในพื้นที่ลาดพร้าว , พัฒนาการ บางนาตราด ดอนเมือง เป็นต้น โดยตัวอาคารไม่ควรสูงเกินไปประมาณไม่เกิน 6 ชั้น มีการจัดการในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ดีและเพียงพอ ในด้านของการเข้าถึงโครงการก็ไม่ควรไกลจากชุมชนมากนัก ถ้าอยู่ในถนนซอยก็ควรจะแยกมาจากถนนเมนหรือถนนใหญ่ ไม่ควรเกิน 500 เมตร ถนนที่เป็นทางเข้าและออก โครงการไม่ควรเกิน 500 เมตร ถนนที่เป็นทางเข้าและออกโครงการไม่ควรแคบเกินไป เพราะผู้ใช้อาคารมีความเห็นพ้องกันทั้งหมดว่า ปัญหาที่พบมากที่สุดเป็นอันดับแรก คือ การทำถนนหน้าโครงการที่แคบเกินไป

ในด้านการจัดวางผังบริเวณของตัวอาคาร ควรมีการจัดวางให้ถูกต้องตามหลักสถาปัตยกรรม การหลีกเลี่ยงในสิ่งที่ไม่ต้องการและการนำเอาสิ่งที่ไม่ต้องการและการนำเอาสิ่งที่ต้องการเข้ามาใช้ในโครงการ การจัดวางตัวอาคารควรจะมีการแยกกันให้ชัดเจน ระหว่างส่วนใช้สอยสำหรับพักอาศัย และส่วนใช้สอยสำหรับสำนักงาน เพราะในสองส่วนนี้จะมีความขัดแย้งกัน อยู่ในตัวเอง ทางด้านกิจกรรมและกิจวัตรประจำวัน เพราะในส่วนของสำนักงานต้องมีผู้มาติดต่อธุรกิจผู้พักอาศัยและผู้มาติดต่อด้านธุรกิจ การจัดสัดส่วนสำหรับที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถมอเตอร์ไซด์ เพราะในส่วนของผู้ใช้สอยอาคารมีความต้องการที่แยกสัดส่วนการจอดรถ ส่วนหนึ่งสำหรับเป็นของตนเอง และอีกส่วนหนึ่งจัดไว้ได้อาคารสำหรับผู้มาติดต่องาน การจัดทางเดินทางในสำหรับผู้มาเช่นกัน ควรมีการออกแบบวางแผนไว้ล่วงหน้า ไม่ให้ไกลเกินไปและควรคำนึงในเรื่องของอุบัติเหตุ ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นกับผู้ใช้อาคาร ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นได้ทุกเมื่อภายในโครงการ

เฉลิม สุจริต (2530 : 16-49) ได้กล่าวไว้ว่าในการออกแบบจัดวางผังบริเวณที่ดี สถาปนิกต้องใช้ความรู้ความสามารถในหลาย ๆ ด้าน ทั้งอารมณ์ ศิลป และหลักเหตุผลในเชิงตรรกศาสตร์ รวมถึงการใช้ความสามารถ ความชำนาญประสบการณ์ สถาปนิกต้องมีความเข้าใจอย่างดีต่อสภาพแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ รวมถึงสภาพของชุมชนมนุษย์ ของสถานที่ตั้งโครงการนั้น ๆ ซึ่งมีความเห็นสอดคล้องกันกับ Jay Sicgel (1970) ได้ให้ความเห็นว่าในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยต้องพิจารณาถึงคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่นลักษณะ ด้านสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การบริการทางสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

K.J. BUTTAN (1976) กล่าวไว้ว่าองค์ประกอบที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญเช่นกัน

วิโรจน์ นิพัทธนะวัฒน์ (2534 : 304) ได้กล่าวไว้ว่าในการกำหนดที่ตั้งโครงการผังบริเวณ และตัวอาคาร สิ่งที่สำคัญอย่างยิ่งต่อการกำหนดและออกแบบที่ตั้ง คือ ทิศทางที่ตั้งโครงการ ทิศทางแดด และลมประจำปี ตลอดทั้งปี ความเร็วของลม ภัยธรรมชาติ ลักษณะของพื้นดินเฉพาะแห่ง ซึ่งไม่เหมือนกัน และย่อหมายถึงปัญหามลภาวะและปัญหาด้านสุขลักษณะด้วย ซึ่งทั้งหมดนี้เราต้องหาข้อมูลเพื่อใช้เป็นพื้นฐาน เพื่อนำมาพร้อมกับข้อมูลอื่นในการออกแบบโครงการ

2. ความต้องการและความเหมาะสมในด้านอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงาน

ความเพียงพอต่อพื้นที่ใช้สอย ในอาคารพักอาศัย จากผลการวิจัยผู้ใช้อาคารพบว่า ในส่วนของอาคารพักอาศัย 1 ครอบครัวจะมีสมาชิกในครอบครัวประมาณ 3-4 คน การใช้พื้นที่ภายในอาคาร จะแบ่งได้ออกเป็น 2 ลักษณะคือ

- พื้นที่ใช้สอยส่วนรวม คือบริเวณที่ว่างรอบ ๆ ตัวเรา ซึ่งจะไปมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกับอาณาบริเวณโดยรอบพื้นที่อื่น ๆ
- พื้นที่ใช้สอยส่วนรวมที่ใช้ประโยชน์ร่วมที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในการกระทำการต่าง ๆ ของแต่ละคน การจัดพื้นที่ส่วนรวมที่ดีคือ การสามารถจัดได้เหมาะสม และเป็นประโยชน์อย่างมากต่อผู้ใช้อาคาร

จากเกณฑ์มาตรฐานเดียวกับการจัดพื้นที่ใช้สอยในอาคารพักอาศัย พบว่าพื้นที่ใช้สอยส่วนบุคคลทั่วไป ต่อ 1 คน รวมพื้นที่เฉลี่ยของเฟอร์นิเจอร์แล้ว ใช้พื้นที่ประมาณ 3.00 x 3.50 เมตร ประมาณ (10.00 ตรม.) รวม 4 คน และใช้พื้นที่ประมาณ 40.00 ตรม.

ในการจัดพื้นที่ใช้สอยรวม เป็นการจัดโดยเนื้อที่การจัด สำหรับส่วนรวมต้องคำนึงถึงลักษณะการใช้งานและสถานที่ ร่วมกับเฟอร์นิเจอร์และสิ่งจำเป็นอื่น ๆ เพื่อความเหมาะสมระหว่างในการจัดโดยทั่วไป ต่อ 1 คนจะจัดที่ว่างไว้ใช้สอยรวมประมาณ 2.50 x 2.50 เมตร (หรือประมาณ 6.25 ตารางเมตร) รวม 4 คน แล้วใช้พื้นที่ประมาณ 25.00 ตรม.

วิโรจน์ นิพัทธนะวัฒน์ (2534 : 299) ได้กล่าวเพิ่มเติมเกี่ยวกับการออกแบบอาคารที่พักอาศัยไว้ว่า นอกจากเราจะได้แนวความคิดทางด้านหน้าที่ใช้สอย ครอบคลุมในแง่มุมมองต่าง ๆ แล้ว เรายังต้องคำนึงถึงความสัมพันธ์ในการจัดกลุ่มของกิจกรรม ที่มีความสอดคล้องกันสัมพันธ์กัน ระหว่างกิจกรรม พื้นที่จำเป็นต้องมีการติดต่อกันอย่างสะดวกและรวดเร็ว ย่อมเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมายถึงพื้นที่ที่ต้องอยู่ใกล้ชิดกัน หรือบางทีอาจจะใช้พื้นที่ใช้สอยร่วมกัน บางพื้นที่บางสภาวะ การพื้นที่มีความต้องการเฉพาะก็ควรจัดพื้นที่ในลักษณะ มีภาวะการณ์เป็นส่วนตัว หรือภาวะ ความอบอุ่นหรือความปลอดภัย นอกจากนี้ยังต้องมีแนวความคิดในการจัดให้มีการยืดหยุ่นใน ด้านการใช้สอย โดยการจัดพื้นที่ใช้สอยให้เป็นระบบเปิด ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้สอยได้ เพื่อให้ได้ประโยชน์หลายอย่างในพื้นที่เดียวกัน และสุดท้ายต้องเตรียมการในเรื่องแนวความคิด สำหรับการเปลี่ยนแปลงและขยายตัวในอนาคตด้วย

ความเพียงพอด้านพื้นที่ใช้สอยในด้านสำนักงาน จากผลการวิจัยกลุ่มเป้าหมายพบว่าความต้องการของพื้นที่ในสำนักงานนั้น กลุ่มผู้ใช้อาคารมีความต้องการพื้นที่ทำงานเพียงชั้นล่าง และพื้นที่ชั้นลอยก็เพียงพอและขนาดของความกว้างและความยาวของพื้นที่ สำนักงานนั้น ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้มีขนาดความกว้างที่ 6.00 x 9.00 เมตร ซึ่ง ลักษณะของความกว้างยาวจะสอดคล้องกับการสัมมนา นักวิชาการและผู้เชี่ยวชาญเฉพาะรวมถึงผู้ประกอบการด้วย โดยมีความเห็นว่า อาคารที่จะใช้ทำเป็นสำนักงานควรจะมีขนาดความ กว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ซึ่งจะถือเป็นขนาดความกว้างที่เหมาะสมของการทำงาน เหมาะ สมในด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมโครงสร้าง ส่วนความยาวนั้น มีความเห็นว่าที่เหมาะสม นั้น คือ จะมีขนาดเป็น 1 : 2 กล่าวคือถ้าอาคารกว้าง 6 เมตร ความยาวของอาคารควรจะมีอยู่ที่ 12.00 เมตร จึงจะเกิดความเหมาะสมกับการทำงาน

ในด้านของการจัดพื้นที่ใช้สอยรวมของส่วนสำนักงานนั้น จากงานวิจัยของนาย สมพงษ์ กิตติสรุพ (2535 : 107) ได้ทำการวิจัยผลคือ ถ้าเราจะใช้อาคารเพื่อเป็นส่วนทำงาน และพักอาศัยไปด้วย พร้อม ๆ กัน อัตราส่วนของพื้นที่ทำงานกับพักอาศัยนั้นที่เหมาะสมจะมีสัดส่วน อยู่ที่ 1 : 1.25 กล่าวคือ ถ้าพื้นที่พักอาศัย 125 ตรม. พื้นที่ที่ใช้เป็นสำนักงาน ก็ควรจะมีพื้นที่ 100 ตารางเมตร จึงจะเหมาะสมกัน

นอกจากเราทราบความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอแล้ว ผู้ออกแบบยังต้อง คำนึงถึงกลุ่มผู้ใช้อาคาร ซึ่งจะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ กลุ่มผู้ใช้อาคารประจำ ซึ่งกลุ่มนี้ จะมีพื้นที่ประจำของตนเอง สำหรับประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวัน ซึ่งกลุ่มนี้จะมีอิทธิพลต่อ การออกแบบทางกายภาพภายนอกและใน ส่วนกลุ่มผู้ใช้อีกกลุ่มหนึ่งได้แก่ กลุ่มผู้ใช้ชั่วคราวใช้ใน ระยะเวลาอันสั้น ซึ่งกลุ่มนี้จะไม่ค่อยมีผลมากนักต่อการจัดพื้นที่ทางกายภาพภายในแต่จะไม่มีผลต่อ สภาพแวดล้อมของโครงการได้ ซึ่งส่วนใหญ่กลุ่มนี้จะไม่ค่อยมีผลต่อพื้นที่ใช้สอยรวม พื้นที่สาธารณะ และถึงสาธารณะในการออกแบบ พื้นที่ใช้สอยจึงต้องคำนึงถึงส่วนนี้ด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. องค์ประกอบต่าง ๆ ทางด้านการใช้สอยอาคารพักอาศัย กึ่งสำนักงาน

องค์ประกอบทางด้านการใช้สอยอาคารพักอาศัย จากการศึกษาและผลของการวิจัยองค์ประกอบของส่วนพักอาศัย พบว่าผู้ใช้ต้องการให้มีสอยภายในอาคารดังนี้

- ห้องนอนใหญ่จำนวนที่ผู้ใช้อาคารต้องการ คือ 1 ห้องนอนใหญ่ โดยผู้ใช้อาคารต้องการให้มีสอยเพิ่มเติมภายในห้องนอนใหญ่ คือ ต้องการให้เพิ่มพื้นที่บางส่วนของห้อง เพื่อเป็นที่ทำงานส่วนต่าง ๆ และเพิ่มพื้นที่สำหรับเป็นห้องแต่งตัวและเก็บเสื้อผ้าส่วนหนึ่ง พร้อมทั้งให้จัดพื้นที่สำหรับนั่งดูทีวีหรือฟังเพลงได้ด้วย
 - ห้องนอนเล็กจำนวนที่ผู้ใช้อาคารต้องการคือ 1 ห้องนอน ใช้สำหรับเป็นห้องนอนของบุตรหรือสำหรับผู้สูงอายุขนาดของห้องไม่ควรฟังมากนัก โดยดูตามความเหมาะสม
 - ห้องครัว เป็นห้องสำหรับใช้ประกอบอาหาร โดยการเตรียมพื้นที่คงไม่ต้องมีขนาดใหญ่มากนัก เพราะจากผลการวิจัยในเรื่องการปรุงอาหาร, ประกอบอาหารพบว่าส่วนใหญ่จะเป็นการให้แม่บ้านซื้อเข้ามาทานจากข้างนอกส่วนหนึ่งและแม่บ้านประกอบอาหารเองส่วนหนึ่ง และที่มีผู้ตอบน้อยที่สุดคือ ผู้ใช้อาคารประกอบอาหารเองในวันหยุด
 - ห้องสำหรับใช้ทานอาหาร สำหรับผู้ใช้อาคาร 3-4 คน โดยส่วนใหญ่จะจัดไว้ ใกล้เคียงกับครัวเพื่อสะดวกในการปรุงอาหารและจัดเตรียมอาหาร โดยมีการแยกสัดส่วนออกจากรั้ว เพื่อการป้องกันในเรื่องกลิ่นและควันจากการปรุงอาหารในครัว
 - พื้นที่เตรียมอาหารเป็นพื้นที่สำหรับประกอบอาหารไม่หนัก เช่น การใช้ไมโครเวฟอุ่นอาหาร การใช้พื้นที่จัดเตรียมเครื่องดื่ม กาแฟ และอาหารว่าง การใช้พื้นที่โดยปรกติแล้วสำหรับ 3-4 คนประมาณ 2.50 x 2.50 เมตรก็เพียงพอ
- ห้องนั่งเล่น + พักผ่อนจากผลของการวิจัยข้างต้นพบว่าผู้ใช้อาคารส่วนมากจะใช้เวลาร่วมพักผ่อนอยู่ที่บ้าน โดยการฟังเพลง อ่านหนังสือ และ

คู่มือ การจัดเตรียมห้องสำหรับนั่งเล่นและพักผ่อนควรต้องจัดเตรียมเพื่อความสะดวกสบายในจุดนี้ด้วย

- ห้องรับแขกเป็นพื้นที่ที่ผู้วิจัยต้องการมากที่สุดอีก 1 ห้อง สำหรับจำนวนพื้นที่ที่ใช้รับแขกอาจจะดูตามความเหมาะสม เพราะผลการวิจัยส่วนใหญ่ ผู้ใช้อาคารจะไม่ต้องการห้องรับแขกส่วนตัว จะต้องการเป็นห้องรับแขกส่วนตัว จะต้องการเป็นห้องรับแขกรวมมากที่สุด

จากผลของการวิจัยผู้ใช้อาคารแล้ว ผู้ใช้อาคารต้องการให้จัดห้องรับแขกและห้องนั่งเล่นไว้รวมกันเป็นห้องใหญ่ โดยแยกส่วนของพื้นที่ทานอาหาร เตรียมอาหารเป็นห้องเดียว และครัวก็แยกออกเป็นห้องเดียวเช่นกัน

- ห้องแต่งตัว และเก็บเสื้อผ้า จากผู้ตอบแบบสอบถามพบว่าผู้ใช้ต้องการพื้นที่ดังกล่าวอีก 1 ห้อง โดยให้จัดเตรียมเอาไว้ในส่วนของห้องนอนใหญ่

- ห้องสำหรับเก็บของเป็นอีกห้องหนึ่ง ซึ่งพบว่าผู้ใช้อาคารต้องการใช้มาก โดยมีผู้ตอบถึง 68 % ในส่วนของความกว้างยาวของห้องเก็บของนั้น ให้ใช้จากเกณฑ์มาตรฐานทั่วไป โดยดูจากผู้ใช้อาคารจำนวน 3-4 คน และจำนวนพื้นที่อาคารที่ใช้สอย

- ห้องคนใช้ จากข้อมูลการวิจัยพบว่า ผู้ใช้อาคารไม่นิยมที่จะให้มีห้องคนใช้ภายในอาคาร โดยมีผู้ตอบว่าต้องการเพียง 48 คน จากผู้ตอบทั้งหมด 376 คน ทั้งนี้ดูจากผู้ตอบแล้วจะไม่สอดคล้องกับข้อมูลแบบสอบถามข้างต้น คือ ผู้ใช้อาคารไม่นิยมที่จะจัดจ้างคนรับใช้ในลักษณะพักอยู่กับท่านเลย แต่นิยมจัดจ้างคนรับใช้ในลักษณะ เข้าไปเย็นกลับมากที่สุด

- ห้องน้ำ - ส้วม เป็นสัดส่วนเดียวกันนี้ มีผู้ตอบว่าต้องการให้มีจำนวน 2 ห้อง ซึ่งจะไม่มี ความสอดคล้องกับข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามอยากให้จัดห้องน้ำ - ห้องส้วมในอนาคตคือ อยากให้มีอยู่ในห้องนอน 1 ห้อง และจัดเป็นห้องน้ำรวมเพื่อใช้สอยสำหรับส่วนรับแขก นั่งเล่น และทานอาหาร และส่วนใหญ่ต้องการให้มีการระบายอากาศ และนำแสงจากธรรมชาติเข้ามาในห้องน้ำ-ส้วม ซึ่งในเรื่องนี้ผู้วิจัยมีความเห็นสอดคล้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คล่องว่าห้องน้ำ - ล้วนเป็นห้องที่อับชื้น และสร้างปัญหาในเรื่องกลิ่น และสุขลักษณะมากที่สุด ควรจะจัดให้มีการถ่ายเทระบายอากาศให้มากที่สุด และในด้านการอับชื้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ควรจัดให้ห้องน้ำ- ล้วน ให้อยู่ในด้านของการรับแสงสว่างจากธรรมชาติมากที่สุด ซึ่งจะ เป็นช่วง 13.00 - 16.00 น. เพื่อให้แสงแดดมาช่วยปรับสภาพความอับ ชื้นให้ได้มากที่สุดและเร็วที่สุด

นอกจากพื้นที่ห้องต่าง ๆ ที่ผู้ใช้อาคารได้ตอบแบบสอบถามมาข้างต้น ยังมีส่วน ในการปรับปรุงเพิ่มเติมองค์ประกอบภายในของที่พักอาศัย โดยให้ยึดหลักสภาพปัญหาของ อาคารโฮมออฟฟิศ เดิมเป็นหลักและได้ผลสรุปว่า ผู้ใช้อาคารพบสภาพปัญหาในด้านการระบาย อากาศมากที่สุด รองลงมาได้แก่ในด้านการรักษาความปลอดภัย ส่วนที่ผู้ใช้อาคารอยากให้มีเพิ่ม เติมในอาคารได้แก่ การเพิ่มแสงสว่างจากธรรมชาติเข้าสู่ตัวอาคารและต้องการให้มีพื้นที่สำหรับ จัดสวนไว้ภายในอาคาร ซึ่งมีความเห็นสอดคล้องกับ ตรังใจ บุรณสมภพ (2527:74) ซึ่งมีความ เห็นว่าการระบายอากาศ คือการเปลี่ยนอากาศเก่าภายในห้องออกไปเปลี่ยนเอาอากาศใหม่ ซึ่ง สดที่ชื่อว่าเข้ามาแทนที่การออกแบบอาคารในเขตร้อนชื้น ถ้าไม่ใช้วิธีทางวิทยาศาสตร์เข้ามาช่วยก็ ต้องใช้วิธีทางธรรมชาติให้มากที่สุด เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ร่างกาย การออกแบบช่องเปิดใน อาคาร จึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ในการที่จะให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสบาย

วิจิตร วรุตมางกูร (2524 ข 48-54) ได้กล่าวถึงการระบายอากาศในอาคารว่า เนื้อที่ของช่องลม จะต้องไม่น้อยกว่า 20 % ของพื้นที่ห้อง จึงจะเพียงพอต่อการถ่ายเทอากาศ ทำให้เกิดภาวะความสบายแก่ร่างกาย ช่วยลดความร้อนและชื้นในอาคารได้

ในเรื่องนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ในการระบายอากาศ ในส่วนของพื้นที่พักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลส่วนใหญ่ จะใช้แนวทางวิทยาศาสตร์เข้ามาเกี่ยวข้อง เช่นการใช้พัด ลมระบายอากาศ การใช้เครื่องปรับอากาศ ส่วนมาก การเปิดช่องระบายอากาศ โดยรับอากาศ จากธรรมชาติ จึงไม่เหมาะสมสำหรับอากาศตามธรรมชาติในเขตกรุงเทพฯ เนื่องจากมีมลภาวะ มาก ทั้งด้านเสียงและหมอกควัน การเปิดช่องระบายอากาศ ถ้าไม่ได้ตามข้อกำหนดของนักวิชา การ ก็คงไม่จำเป็นมากนัก เพียงแต่มีช่องเปิดรับอากาศในยามเครื่องปรับอากาศเสีย หรือไฟฟ้าดับก็เพียงพอ

องค์ประกอบทางด้านพื้นที่ใช้สอย ส่วนสำนักงานจากผลการสำรวจและ วิจัยพบว่า ความต้องการในส่วนใช้สอยของสำนักงานมีดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- พื้นที่ในส่วนของรับแขก ในที่นี้หมายถึงผู้มาติดต่องานหรือลูกค้าติดต่อด้านธุรกิจ จากการวิจัยพบว่าลูกค้าของผู้ใช้โฮมออฟฟิศในด้านธุรกิจวิชาชีพ และบริการส่วนมากจะเป็นทางเจ้าของโฮมออฟฟิศ ในด้านธุรกิจวิชาชีพและบริการส่วนมากจะเป็นทางเจ้าของโฮมออฟฟิศจะออกไปติดต่อลูกค้าภายนอกมากกว่าจะรอลูกค้ามาหา การจัดพื้นที่รับแขกก็คงจัดไว้สำหรับรับรองลูกค้าเท่านั้น โดยดูตามความเหมาะสมกับ ผลการวิจัยว่ามีผู้มาติดต่อ รวมลูกค้าประมาณ 3-4 คนต่อวัน
- ห้องเก็บเอกสารบริษัท เป็นอีกห้องที่จำเป็นต่อการใช้สำนักงานมาก ส่วนมากจะเป็นเอกสารสำคัญ การจัดพื้นที่ควรจัดเป็นห้องปิดได้มิดชิด ไม่จำเป็นต้องมีส่วนระบายอากาศ เข้าออกได้ทางเดียว ง่ายต่อการควบคุมดูแล
- บริเวณเตรียมอาหาร (PANTY) เป็นส่วนสำหรับจัดไว้เตรียมเครื่องดื่ม กาแฟ หรืออาหารว่าง สำหรับพนักงานหรือรับลูกค้าผู้มาติดต่อ การใช้พื้นที่ประมาณ 5-6 ตารางเมตร ก็เพียงพอโดยตำแหน่งแล้วจัดให้อยู่ในส่วนมิดชิด แยกออกจากส่วนสำนักงาน แต่ไม่จำเป็นต้องกันเป็นห้องแยกส่วน และควรจัดให้มีอ่างล้างภาชนะ เช่นถ้วยกาแฟ จานชามถ้วย
- ห้องประชุมโดยปรกติแล้วเกณฑ์มาตรฐานห้องประชุมอยู่ที่ 18.00 ตารางเมตรต่อ 4-6 คน แต่ในลักษณะโฮมออฟฟิศ แล้วถ้าจัดเป็นห้องประชุมแยกส่วน การใช้งานของห้องอาจจะไม่คุ้มค่าต่อพื้นที่ ซึ่งต้องปล่อยทิ้งที่ว่างไว้เปล่าประโยชน์ ซึ่ง 1 อาทิตย์อาจจะใช้งานเพียง 2-3 ครั้งเท่านั้น ในการออกแบบควรเตรียมการไว้สำหรับกันแยกเป็นห้องประชุมได้ในยามใช้สอย อาจจะใช้เป็นผนังเบาเมื่อใช้ห้องเสร็จเรียบร้อยแล้วก็เก็บผนังเบาเข้าที่ริมผนัง หรือกล่องที่จัดเตรียมไว้ เพื่อที่จะนำพื้นที่ไปใช้สอยเป็นพื้นที่ทำประโยชน์อื่น ๆ ต่อไป
- ห้องเก็บของ เป็นห้องที่ใช้เก็บอุปกรณ์สำนักงานหรือเอกสารที่ไม่ได้ใช้ในการจัดห้องควรดูตามความเหมาะสมมีผนังกันห้องมิดชิด ส่วนมากที่จัดไว้บริเวณใต้บันได หรือบริเวณมุมด้านหลังของสำนักงาน
- ห้องน้ำ - ล้าง สำนักงานมีการแยกสัดส่วนพบว่าผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ต้องการให้ห้องน้ำ - ล้างภายในสำนักงานมีการแยกสัดส่วนกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระหว่างหญิงและแสงสว่างธรรมชาติ เข้าสู่ตัวเข้าห้องน้ำ - ส้วม เพื่อ
กำจัดเรื่องกลิ่น และความอับชื้นที่เกิดจากการใช้ห้องน้ำ - ส้วม

ในห้องน้ำ - ส้วม ผู้วิจัยมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ใช้อาคารในเรื่องการ
ระบายอากาศและการนำเอาแสงสว่างจากธรรมชาติ เข้ามามีส่วนช่วยในการระบายความอับชื้น
และช่วยฆ่าเชื้อโรคในบางส่วน ทำให้ห้องน้ำ - ส้วมแห้งอยู่ตลอดเวลา ส่วนในเรื่องของสุขภัณฑ์ผู้
วิจัยมีความเห็นว่า ควรใช้เป็น.....เพราะสามารถรักษาความสะอาดได้ง่ายกว่า มีฝาปิดถ้า
เป็นนั่งยองจะมีปัญหาเรื่องกลิ่น และความสกปรกในด้านห้องน้ำ ผู้วิจัยขอเสนอให้มีฝักบัว
สำหรับอาบน้ำด้วย เพราะในส่วนของโคมออฟฟิศเวลาทำงานจะไม่ค่อยแน่นอนในบางครั้ง อาจ
จะต้องทำงานจนตึกตื่นอาทิตย์ที่ทำงานเป็นที่นอน จึงเกิดกิจกรรมการอาบน้ำขึ้น

CALLBNDER (1972 : 501-504) ได้เสนอแนะในการใช้พื้นที่สำนักงาน ดังนี้ คือ การวางผัง
สำนักงานได้มาจากมาตรฐานของเฟอริเนอร์ และอุปกรณ์สำนักงาน สมมติว่าพื้นที่ต้องการ
การวางแปลนสามารถวางโดยใช้กำหนดค่า 1 พิกัด (MODULG) ซึ่งได้มาจากขนาดของโต๊ะ
ทำงาน และเก้าอี้ทำงาน สำหรับพนักงานทั่วไปคือ 1 ชุดรวมกับมิติเว้นว่างเป็นหนึ่งหน่วยพิกัด
คือประมาณ 152 x 152 ซม. โดยไม่รวมทางเดินติดต่อกันและพื้นที่ใช้สอยส่วนรวม ขนาดของ 1
หน่วยพิกัดนี้เอง จะเป็นตัวช่วยกำหนดตารางแผนผังในการวางแปลนของสำนักงานทั้งหมด

BAREITHER SCHILLINGER ได้กำหนดพื้นที่การบริหารสำนักงานไว้ดังนี้ พื้นที่
เพื่อการทำงาน จะแปรผันตามจำนวนของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ต่าง ๆ ลักษณะของห้องจะเป็น
ห้องเดี่ยวหรือห้องรวม ที่มีที่เก็บเอกสาร หลังประชุม ที่ต้องรับแขก โดยได้กำหนดขนาดความ
ต้องการพื้นที่ใช้สอยไว้ดังนี้

- ระดับผู้จัดการและบริการ	ใช้พื้นที่	12.10 เมตร
- พนักงานทั่วไป	ใช้พื้นที่	10.80 เมตร
- ห้องประชุม	ใช้พื้นที่	18.00 เมตร
- เก็บเอกสาร	ใช้พื้นที่	8.00 เมตร
- PANTY	ใช้พื้นที่	5.00 เมตร
- บริเวณต้อนรับ	ใช้พื้นที่	ตามความเหมาะสม

4. องค์ประกอบต่าง ๆ ทางด้านการใช้วัสดุอุปกรณ์ทั่วไปของอาคารพักอาศัย กิ่งสำนัก-
งาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สีที่ใช้ในอาคารพักอาศัยกิ่งสำนักงาน

กลุ่มผู้ใช้อาคารมีความเห็นสอดคล้องกันว่าสีที่ใช้ทาทั้งภายนอกและภายในของอาคารโฮมออฟฟิศนั้น ควรใช้เป็นสีโทนอ่อนสบายตาไม่ฉูดฉาด ซึ่งสามารถวิเคราะห์ว่าผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่จะมีความรู้สึกที่เรียบง่าย สะอาดสมถะและประหยัด โดยมีของพุ่มเพื่อยพุ่งเพื่อ ในเรื่องนี้ผู้วิจัยมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ใช้ โฮมออฟฟิศ กล่าวคือ การใช้สีภายในและภายนอกอาคารที่ใช้พักอาศัยและสำนักงานไม่ควรที่จะใช้โทนสีเข้มเกินไป จะทำให้รู้สึกมืดทึบเกิดการตึงเครียดของสายตาของผู้พบเห็น และการใช้โทนสีเข้มฉูดฉาด จะให้ความรู้สึกตื่นเต้น ตื่นตาตื่นใจ รู้สึกสนุกสนานซึ่งความรู้สึกเหล่านี้ ไม่จำเป็นเลยสำหรับอาคารที่ใช้พักอาศัยและใช้ทำงาน แต่อย่างไรก็ดี สถาปนิกผู้ออกแบบก็ควรพิจารณาในรายละเอียดปลีกย่อยควบคู่กัน เช่นสีของประตู หน้าต่าง กระจกที่ใช้กับอาคารหลังคา หรือสีของครุภัณฑ์ เป็นต้น

วัสดุพื้นที่ใช้ในอาคารพักอาศัยกิ่งสำนักงาน

จากการศึกษาวิจัยผลการวิจัยพบว่า กลุ่มผู้ใช้อาคารต้องการใช้วัสดุปูพื้นภายในสำนักงานปูพรม และในส่วนของพักอาศัยปูปาร์เก้ หรือพื้นไม้เนื้อแข็งเข้าลิ้น ในเรื่องนี้ผู้วิจัยมีความเห็นสอดคล้องว่าในส่วนของสำนักงานสมควรอย่างยิ่งที่จะใช้วัสดุที่ให้ความรู้สึกสมัยใหม่ มีความทันสมัยอยู่เสมอ และคุณสมบัติอีกประการของปูพรมก็คือความนุ่มและสามารถเก็บเสียงได้ดี ไม่สะท้อน ซึ่งในส่วนของการทำงานก็ต้องใช้สมาธิไม่มีเสียงรบกวน ซึ่งก็ตรงกับคุณสมบัติของพรมในส่วนของพักอาศัยนั้น ผู้วิจัยมีความเห็นสอดคล้องว่าพื้นที่ควรปูเป็นพื้นไม้เข้าลิ้นหรือปูปาร์เก้ เพราะในส่วนของไม้จะให้ความรู้สึกอบอุ่นเป็นกันเอง ประกอบกับพื้นฐานของคนไทย เติบโตมากก็พบกับพื้นไม้เป็นหลักมาตั้งแต่เกิด จึงทำให้เกิดความรู้สึกสบายใจ เหมาะสำหรับการใช้กับการพักผ่อนในส่วนที่พักอาศัย

อนึ่งผู้วิจัยมีความเห็นว่าการใช้ไม้ไม่ควรใช้ปูในส่วนของพื้นที่ทั้งหมด ในส่วนของพื้นครัว ทานอาหาร และเตรียมอาหารซึ่งเป็นส่วนที่จะต้องทำความสะอาด จากคราบไขมัน ความเขม่าควันบ่อย ๆ ควรใช้เป็นวัสดุชนิดแข็งผิวมัน เช่น กระเบื้อง เซรามิค พื้นหินขัดหรือหินแกรนิต เป็นต้น

การใช้วัสดุ ผนังและฝ้าเพดาน

จากผลการวิจัยพบว่า กลุ่มผู้ใช้อาคารต้องการให้ทาสีภายนอกเป็นสีโทนอ่อน และสีผนังภายในเป็นสีโทนอ่อนเช่นกัน ในส่วนของฝ้าเพดาน ผู้ใช้อาคารมีความเห็นสอดคล้องกันว่าควรใช้เป็นฝ้าเพดาน ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี ทั้งส่วนพักอาศัยและสำนักงาน

ในส่วนของการใช้ผ้าเพดานยิมซัมบอर्ट ฉาบเรียบ ผู้วิจัยมีความเห็นสอดคล้องกับกลุ่มผู้ใช้อาคารกล่าวคือ วัสดุยิมซัมบอर्ट มีคุณสมบัติคือ สามารถป้องกันความร้อนเข้าสู่อาคารได้ดี สืบเนื่องจากเมืองไทยเป็นเขตร้อนชื้น และคุณสมบัติที่สำคัญอีกประการคือการดูดซับเสียง และป้องกันเสียงสะท้อนกลับได้ดีในส่วนของผนังนั้น ๆ ผู้วิจัยมีความเห็นเช่นเดียวกับผู้ใช้อาคาร คือ ใช้สีทาภายนอกและภายในเป็นโทนอ่อน แต่ผู้วิจัยขอเสนอในส่วนของผนังภายในควรจะให้ เป็นวัสดุปิดผนัง เช่น วอลล์เปเปอร์ เพราะนอกจากจะให้ความสวยงามจากลวดลายของวอลล์เปเปอร์แล้ว ยังทำหน้าที่ดูดซับเสียงได้ดี อีกทั้งยังป้องกันเสียงสะท้อนภายในได้อีก สืบเนื่องจากวอลเปเปอร์มีความนุ่มและผิวที่ขรุขระไม่เรียบ

ประตู - หน้าต่างของอาคารโฮมออฟฟิศ

จากผลของการวิจัยพบว่า กลุ่มผู้ใช้อาคารมีความต้องการเช่นเดียวกันคือ บานกรอบ, วงกบ ในส่วนของสำนักงานและพักอาศัย ควรใช้วัสดุเป็นอลูมิเนียม ในส่วนของหน้าต่างให้ใช้เปิดเป็นลักษณะเลื่อนเปิดในส่วนของประตูทางเข้าหลัก ใช้เปิดโดยลักษณะเปิดสริงคู่

ในส่วนของประตู - หน้าต่าง ผู้วิจัยมีความเห็นเช่นเดียวกับกลุ่มผู้ใช้อาคารคือ วงกบและบานกรอบอลูมิเนียมจะตัดปัญหาในเรื่องการเสื่อมสภาพของไม้ได้ และหน้าต่างในลักษณะบานเลื่อนจะตัดปัญหาในเรื่องการเปิด ซึ่งบานพับมักจะหลุดบ่อย ๆ ในส่วนของประตูบานเปิดสริง ก็ให้ความรู้สึกหรูหราโอ่อ่าทันสมัยและในส่วนของสำนักงาน ต้องมีผู้คนมาติดต่องานอยู่ตลอด ประตูสริงเปิดแล้วปิดเอง จึงสมควรนำมาใช้ในสำนักงานมากที่สุด

5. องค์ประกอบต่าง ๆ ทางด้านระบบไฟฟ้า สุขาภิบาล และอื่น ๆ

การใช้ระบบไฟฟ้า ดวงโคมไฟฟ้าอาคารโฮมออฟฟิศ

จากผลของการวิจัยพบว่า กลุ่มผู้ใช้อาคารมีความเห็นสอดคล้องกันในส่วนของการใช้ดวงโคมไฟฟ้ากล่าวคือ ในสำนักงานใช้เป็นดวงโคม ฟลูออเรสเซนต์ หลอดยาวพร้อมตะแกรงลายก้างปลาอลูมิเนียม ผังในผ้าเพดาน และในส่วนพักอาศัยกลุ่มผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ต้องการให้ใช้เป็นหลอดตะเกียบชนิดประหยัดไฟ

ในส่วนนี้ผู้วิจัยได้มองเห็นถึงการตระหนักดีในการประหยัดไฟฟ้าในส่วนที่พักอาศัยของผู้ใช้อาคาร ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการให้ใช้เป็นหลอดตะเกียบประหยัดไฟฟ้า ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะบางประการ คือ ในการใช้หลอดตะเกียบชนิดประหยัดไฟ ความสวยงามของหลอดตะเกียบ ยังไม่ได้พัฒนาในด้านรูปร่างรูปทรง ผู้ใช้อาคารต้องสามารถรับได้ในจุดนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า

ถ้าเป็นไปได้ควรใช้ผสมกัน ระหว่างดาวนีย์ไลท์ ในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนรวม และหลอดตะเกียบใน ส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนตัว

ระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณเตือนอัคคีภัย

ในส่วนของการป้องกันอัคคีภัย พบว่าผู้ใช้อาคารต้องการให้มีระบบการ ช่วยดับเพลิงเบื้องต้น เป็นระบบมือถือชนิดถังเคมี และระบบสัญญาณเตือนภัย เป็นชนิดตรวจ จับความร้อนและตรวจจับควัน ในด้านป้องกันอัคคีภัยนี้ ผู้วิจัยมีความเห็นสอดคล้องกัน กับกลุ่ม ผู้ใช้อาคาร แต่นอกจากการดับเพลิง โดยใช้ถังน้ำยาเคมีแล้ว ผู้วิจัยขอเสนอในส่วนของตู้ดับเพลิง ตู้แดง (FIRE HOST) คือ มีการเดินท่อน้ำดับเพลิง ตั้งแต่ขณะก่อสร้างอาคาร เพราะถังดับเพลิง เคมีจะได้ดับไฟเบื้องต้นได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น ส่วนการทำท่อน้ำดับเพลิงสำรอง จะสามารถใช้ได้ ตลอดทั้งตัวผู้ใช้อาคารเป็นผู้ใช้เอง และในกรณีไฟลุกไหม้มากแล้ว พนักงานที่ดับเพลิงก็สามารถ ใช้ตู้แดงในการดับเพลิงได้เช่นกัน

เสียงภายในอาคาร

จากผลการวิจัยผู้ใช้อาคารมีความเห็นสอดคล้องกันว่าเสียงที่รบกวนมาก ที่สุดในอาคารคือเสียง ซึ่งมาจากถนนด้านหน้าโครงการ เช่น รถยนต์ และมอเตอร์ไซด์ รong ลง มาได้แก่เสียงซึ่งมาจากห้องข้างเดียว ในเรื่องเสียงนี้ ตรึงใจ บุรณสมภพ (2521 : 74) ได้ กล่าวไว้ว่า

เสียงรบกวนว่า คือเสียงที่ดังเกิน 100 เดซิเบลขึ้นไปเป็นเสียงที่เราไม่ ต้องการเสียงรบกวนนี้ทำให้ประสิทธิภาพในการทำงานลดลง ทำให้ประสาทหูเสื่อมลง อาจทำให้ เป็นผลเสียทางด้านอารมณ์ทำให้เป็นโรคเส้นประสาทได้ และกล่าวถึงต้นเสียงไว้ว่า มีเสียงภายใน นอก เช่น เสียงจากยวดยานบนถนน เสียงเครื่องยนต์และเสียงภายในคือ เสียงรบกวนที่เกิดขึ้น ภายในอาคาร วิธีแก้ปัญหาโดยการตั้งอาคารให้ห่างจากถนน ห่างจากแหล่งกำเนิดของเสียงให้ มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ทำสนามหญ้า ปลูกต้นไม้เป็นกลุ่มเป็นแถว เพื่อช่วยดูดซับเสียง ส่วน ปัญหาจากเสียงภายในให้แยกห้องที่ต้องการความเงียบให้ห่างจากห้องที่มีเสียงรบกวน เช่น ห้อง นอนห่างจากห้องลิฟต์ ครัววัสดุที่ดูดซับเสียง และควรทำฝ้าเพดาน

PAUL DINHAM CLOSE CONTROL BUILDING (1966 : 17)

กล่าวว่า การควบคุมเสียงภายในอาคาร สามารถทำได้ดังนี้

- ก. ควบคุมเสียงที่แหล่งกำเนิด เช่น เครื่องมือ เครื่องจักรที่มีเสียงไม่ดัง หรือแยกเครื่องที่มีเสียงดังออกต่างหาก โดยใช้วัสดุดูดซับกันหรือหุ้ม เสียงไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข. วัสดุที่เป็นฉนวนกันเสียง เพื่อลดการกระจายของเสียงจากห้องหนึ่งไปยังอีกห้องหนึ่ง โดยผนัง พื้น และฝ้าเพดาน

6. องค์ประกอบต่าง ๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อโฮมออฟฟิศ

กลุ่มผู้ใช้อาคารมีความเห็นสอดคล้องกันในด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออันดับแรกคือ ราคา และเงื่อนไขสัญญาที่ตีรองมาได้แก่ ทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ และที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ จากผลของการวิจัย พบว่ากลุ่มผู้ใช้อาคารต้องการที่จะซื้อโฮมออฟฟิศในราคา 1,000,00 + 2,000,000 บาท มากที่สุด ซึ่งรายได้ที่ผู้ใช้โฮมออฟฟิศตอบไว้ในแบบสอบถามคือ 50,000 บาท ราคาโฮมออฟฟิศที่จะซื้อในอนาคต จึงเหมาะสมอยู่ที่ราคาไม่เกิน 2,000,000 บาท จึงจะมีกำลังที่ผ่อนได้ ส่วนในด้านที่จอดรถยนต์ สมพงษ์ นิรัญศักดิ์ (2537 : 15-16) ได้กล่าวไว้ในงานวิจัยว่า ที่จอดรถ การออกแบบส่วนใหญ่จะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้อาคารได้ เนื่องจากมาตรฐานของผู้ออกแบบมักจะใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นตัวกำหนดจำนวนที่จอดรถยนต์ ซึ่งไม่ตรงกับความต้องการแท้จริง ของผู้ใช้สอยอาคารประกอบการใช้อาคารที่ผิดวัตถุประสงค์ เช่น อาคารพักอาศัย นำมาเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารสำนักงาน ทำให้ผู้ใช้ที่จอดรถยนต์เพิ่มจำนวนมากขึ้น

ในส่วนของการใช้ที่จอดรถนี้ ผู้วิจัยมีความเห็นว่าต้องมีการศึกษาวิจัย กับกลุ่มผู้ใช้อาคารจริง และให้ตรงกับวัตถุประสงค์ที่ใช้งาน กล่าวคือ จำนวนผู้ใช้ร่วมกับผู้มาติดต่อ โดยมีอัตราเฉลี่ยต่อวันต่อจำนวนคัน จึงจะแก้ไขปัญหาในจุดนี้ได้ ในส่วนของทำเลที่ตั้งผู้วิจัยมีความเห็นว่า ทำเลที่ตั้งย่านธุรกิจราคาที่ดินจะสูงมาก วิธีลดค่าใช้จ่ายในเรื่องที่ดินลง ต้องขึ้นตัวอาคารในทางสูง ซึ่งจะทำให้อัตราเฉลี่ยพื้นที่อาคารมากขึ้น อัตราเฉลี่ยการใช้ที่ดินต่อตารางวาลดลง ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยคือ ผู้ใช้อาคาร ต้องการจำนวนชั้นอาคารทั้งหมดไม่เกิน 6 ชั้นต่อ 1 อาคาร

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการนำผลวิจัยไปปฏิบัติ

จากการศึกษาครั้งนี้พบว่า แนวความคิดในการออกแบบอาคารนั้น จะต้องกลับกรองมาจากหลาย ๆ ความคิด และหลายๆสภาพปัญหา ส่วนใหญ่เป็นแนวความคิดซึ่งใช้ข้อมูลพื้นฐานที่ศึกษาจากสภาพปัญหาปัจจุบันของอาคาร ทำให้ได้มาซึ่งแนวความคิดในการออกแบบดังกล่าว ผู้วิจัยจึงใคร่ขอเสนอแนะในการนำผลไปปฏิบัติ ดังนี้

ในการออกแบบอาคาร โฮมออฟฟิศนี้ เนื่องจากกฎหมายเกี่ยวกับอาคาร ยังมีได้มีรับรอง เกี่ยวกับอาคารประเภทนี้ และแนวโน้มของอาคารประเภทดังกล่าวจะเป็นที่นิยมในอนาคต สถาปนิกผู้ออกแบบ ควรจะต้องศึกษาเพิ่มเติมในรายละเอียดทางด้านกฎหมาย หรือเสนอเป็นแนวทางในการพัฒนาทางด้านกฎหมายเฉพาะอาคาร ไม่ควรใช้วิชาชีพในทางที่ผิด โดยแนะนำเจ้าของอาคารให้หลบเลี่ยง หรือกระทำผิด กฎหมายอาคาร

ในด้านปัจจัยความต้องการของผู้ซื้อ พบว่าผู้ซื้อต้องการทางด้านราคา เงื่อนไขที่ดี และที่จอดรถที่เพียงพอ ในด้านความต้องการเหล่านี้ เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งผู้ออกแบบสามารถใช้ความสามารถทางด้านวิชาชีพ แก้ไขได้ ผู้วิจัยขอให้สถาปนิกผู้ออกแบบ ควรคำนึงถึงเป็นอันดับแรก

ในด้านการใช้อาคารร่วมกันระหว่าง ผู้พักอาศัยกับคนทำงาน ลักษณะการใช้สอยจะขัดแย้งกันอยู่ ผู้วิจัยได้ทำการแก้ไขได้ในระดับหนึ่ง และยังมีได้มีการทดลองปฏิบัติจริง ผู้ออกแบบควรหารือร่วมกับทางผู้บริหารอาคารอีกครั้ง โดยละเอียดในการแก้ปัญหาด้านนี้ .

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

จากการศึกษาค้นคว้า พบว่า แนวความคิดในการออกแบบอาคารนั้น จะต้องกลั่นกรองมาจากหลาย ๆ ความคิด และหลายสภาพปัญหา จึงจะได้มาซึ่งแนวความคิดในการออกแบบ และแนวความคิดในการออกแบบ สำหรับอาคารพักอาศัย กิ่งสำนักงานนี้ ส่วนใหญ่เป็นแนวความคิดซึ่งใช้ข้อมูลพื้นฐานมาจากอาคารพักอาศัย กิ่งสำนักงานเดิม ที่ศึกษาจากสภาพปัญหาปัจจุบันของอาคาร ทำให้ได้มาซึ่งแนวความคิดในการออกแบบดังกล่าว ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย ดังนั้นผู้วิจัยจึงใคร่ขอเสนอแนะ ความคิดเห็นเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป ดังนี้

~ เนื่องจากปัญหาของโฮมออฟฟิศในปัจจุบันเกิดจากสภาพปัญหาของการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งเกิดจากความเป็นโครงการที่ใหม่ยังมิได้มีผู้ทำการศึกษาวิจัยอย่างจริงจัง แนวความคิดที่ใช้ในการออกแบบส่วนใหญ่จะมาจากผู้ออกแบบเป็นตัวกำหนดขึ้น ซึ่งผู้วิจัยคิดว่าควรมีการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้ใช้อาคารจริงอย่างละเอียด และต่อเนืองเพื่อกำหนดให้เป็นทฤษฎีของการออกแบบอาคารพักอาศัย กิ่งสำนักงาน

- โครงการอาคารพักอาศัยกิ่งสำนักงาน ยังมีได้มีกฎหมายควบคุมอาคารมาควบคุมด้านนี้อย่างจริงจัง ผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารส่วนใหญ่จะหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยยื่นขออนุญาตเป็นอาคารพักอาศัยธรรมดา ผู้วิจัยเห็นว่าผลการศึกษาที่ออกมาเป็นแนวความคิดในการออกแบบ นักวิชาการและเจ้าหน้าที่จากราชการควรร่วมปรึกษาและหาทางกำหนดแนวทางให้เป็นกฎหมายควบคุมอาคารขึ้น โดยอาศัยผลจากความคิดที่ได้ทำการศึกษาย่างจริงจัง

- ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยเน้นกลุ่มเป้าหมายไปที่กลุ่มสถาปนิก วิศวกร บัญชี ทยายความและบริษัทอิมพอร์ตอิเล็กทรอนิกส์ ผลที่ได้ส่วนใหญ่กลุ่มเป้าหมายจะไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่หน้าร้าน แต่ยังมีกลุ่มเป้าหมายที่ผู้วิจัยไม่ได้เน้นคือกลุ่มผู้จำหน่ายจำเป็นต้องใช้พื้นที่หน้าร้านเช่น เสริมสวย ค้าขายเสื้อผ้า อาหารเครื่องดื่ม คลินิกและอื่น ๆ ซึ่งควรจะมีการวิจัยในแนวความคิดในการออกแบบต่อไป ซึ่งในบางครั้งผลที่ได้อาจจะออกมาเป็นโฮมออฟฟิศ อีกลักษณะหนึ่งก็ได้

- ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นแนวความคิด ขึ้นต้นเท่านั้น เพราะยังมีเคยมีผู้ได้ทำการวิจัยในด้านนี้มาก่อน ควรมีการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม อาทิเช่น ในด้านการยอมรับการอยู่ร่วมกันในอาคารเดียวกัน ในด้านรูปทรงของอาคารความพอใจของผู้ใช้อาคาร ในด้านภาพพจน์ความน่าเชื่อถือ และสิทธิในความเป็นผู้ครอบครองอาคาร และการเป็นเจ้าของร่วมกัน

บรรณานุกรม

- ไกรฤกษ์ ตันติเวสส์. 2523 . " อาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย " **วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต** สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชัยวัฒน์ คุปตกุล. 2533 . "ทำงานที่บ้านแนวโน้มการอาชีพ" **คู่แข่ง**. กรุงเทพฯ
ณัฐริกา ภูญาบาล. 2534 "สถานการณ์อาคารสำนักงาน" **ปฏิณกะเศรษฐกิจ**
กรุงเทพฯ .; สำนักงานที่ดิน
- นคร มุรุษศรี. 2532. " ปัญหาและแนวทางแก้ไข (อาคารชุด)", **ทำเนียบคอนโดมิเนียม
นรินทร์** สกุลศลานุวัฒน์. 2526. " **คอนโดมิเนียม** ". กรุงเทพฯ ; การเคหะแห่งชาติ
ประทีป จันทรเขตต์. " ปัญหาผังเมืองในเรื่องการแก้ปัญหาบริเวณที่พักอาศัยบริเวณ
พาณิชย์และอุตสาหกรรม สำหรับกรุงเทพและธนบุรี." **เอกสารการสัมมนา.
คณะ** สถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เพ็ญศรี ฉันทวงศ์ 2528 . " **แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในเมืองไทย** "
วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พงษ์ศักดิ์ สัมภวคุปต์. 2534. " **หลักของการบริหารคอนโดมิเนียม "ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด**
กรุงเทพฯ : มติชน
- มานพ พงศทัต. 2527 . " **รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย**." กรุงเทพฯ.
- วิกรณ์ รักษ์ปวงชน. 2536. " **ปัญหากฎหมายอาคารกรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ**." **เอกสาร
ประกอบโครงการอบรมทางวิชาการภาคฤดูร้อน ภาควิชาสถาปัตยกรรม** คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , กรุงเทพฯ
- วิชัย เชิดชิวะศาสตร์. 2534. " **นั่งทำงานอยู่บ้านดีกว่า** " **แพรว**. 92-98
- วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร. 2528. " **การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบ** "
กรุงเทพฯ. สำนักพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิโรจน์ นิพัทธนะวัฒน์. 2534. " **การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบงาน
สถาปัตยกรรม**," กรุงเทพฯ ; โครงการตำรา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรมและวิทยา
ศาสตร์, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- วีระ สัจจุล. 2527. " **การประเมินอาคาร "วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**.. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สมพงษ์ กิตติสรยุทธ, 2535. " **รูปแบบการพัฒนาบ้านกึ่งสำนักงานในเขต**

เอกสารนี้เป็น **เอกสารเทอมหาบัณฑิต**. วิทยานิพนธ์ ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีตัดดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สมพงษ์ หิรัญศักดิ์. 2537 "การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส, สยามคอนโดมิเนียม,เกล้าสยามคอนโดฯ." **วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ** จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, . สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุวัฒนา ฮาดานิติ. 2529. "รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน". **วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์**. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อนุชา จิตตรางกูร. 2539 " การวิเคราะห์การใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย." **วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ**. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปรีชา ฉิมโฉม. 2537. "คู่มือคอนโดมิเนียม" ในบริษัท ดี เอส แลนด์ จำกัด
 กรุงเทพฯ : ศูนย์การพิมพ์ พลชัย.
- Buss ,Arnold H . 1978. *Psychology : Behavioral in Perspective*. New york. John Wiley & sons .
- Becker, Frankin D. 1997. *Urban Economics Analysis .New York ; Three Field Studies*. .New York : Cornell University.
- Brill, Michael .1974. *Evaluating Building on a Performance Basic in John Lang ,C. Burmette*. London .
- Claire, William H. 1973. *Handbook on Urban Planning*. Canada : Van Nortand
- Goodall, Brian. 1977. *The Economic of Urban Areas*. Oxfröd : Pergamon Press.
- Moleski , W. and Vachon, D. 1974. *Designing for Human Behavior , Stroudsburge*. Huchinson & Ross Inc .
- Preiser, Wolf gang F.E. 1978 . *Facility Programming* . Pennsylvania, Hutchinson & Ross., inc.,
- Raynold & Nickolson, 1972 . *The Estate Outside the Dwelling*, Her Majesty 's Stationary Office London,
- Wingo , Lowdow : 1961. *Transportation and Urban Land*. Washington D.C.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางเปรียบเทียบจุดแข็งของโครงการ

ไฮมอฟฟิต	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงานกิ่งพักอาศัย
<p>1. ในด้านราคา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ราคาเริ่มต้นประมาณ 8 -10 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาต่อยูนิตประมาณ 5 - 6 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> - ราคาต่อยูนิตประมาณ 1 -2 ล้านบาท
<p>2. ในด้านทำเลที่ตั้ง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตั้งอยู่รอบนอกย่านธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ
<p>3. ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ที่จอดรถ</p> <ul style="list-style-type: none"> - จัดไว้เพียงพอต่อผู้ใช้จุดด้านนอกอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - จัดไว้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - จัดไว้ตามผลของการศึกษาวิจัย
<p>4. ในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่นระบบรักษาความปลอดภัย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ควบคุมได้ยากเพราะอยู่บนพื้นดิน ก่อเกิดขึ้นได้จากรอบด้าน 	<ul style="list-style-type: none"> - ควบคุมได้ง่ายเพราะเป็นอาคารสูงโดยควบคุมจากจุดทางเข้าออกทางเดียว 	<ul style="list-style-type: none"> - ควบคุมได้ง่ายเพราะเป็นอาคารสูงโดยควบคุมจากจุดทางเข้าออกทางเดียว และเพิ่มเติมในส่วนอื่นๆ ได้จากการศึกษาวิจัย
<p>5. ในด้านเวลาในการทำงาน และการแข่งขันเชิงธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สามารถทำงานได้ตลอด 24 ชม. 	<ul style="list-style-type: none"> - ทำงานได้เฉพาะเวลาทำงานคือ 8.00-18.00 น. 	<ul style="list-style-type: none"> - สามารถทำงานได้ตลอด 24 ชม.
<ul style="list-style-type: none"> - ทำให้เวลาทำงานมีมากขึ้น การเร่งงาน การแข่งขันเชิงธุรกิจสามารถทำได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตามกฎที่กำหนดไว้ของอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - ทำให้เวลาทำงานมีมากขึ้น การเร่งงานหรือการแข่งขันเชิงธุรกิจสามารถทำได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้
<p>6. ในด้านเศรษฐกิจ และสังคม</p> <ul style="list-style-type: none"> - สามารถพักอาศัยและทำงานในที่เดียวกัน ประหยัดทั้งด้านเวลาและค่าใช้จ่ายเดินทาง รวมถึงค่าสิทธิหรือเครื่องยนต์และอื่น ๆ 	<ul style="list-style-type: none"> - ทำงานได้เพียงอย่างเดียว พักอาศัยไม่ได้ ต้องเสียค่าเช่าที่พักเพิ่มในบริเวณนั้น เสียเวลาในการเดินทางและ ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม 	<ul style="list-style-type: none"> - สามารถพักอาศัยและทำงานในที่เดียวกัน ประหยัดทั้งด้านเวลาและค่าใช้จ่ายเดินทาง รวมถึงค่าสิทธิหรือเครื่องยนต์และอื่น ๆ
<p>7. ในด้านการใช้ประโยชน์พื้นที่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ใช้พื้นที่ได้คุ้มค่าพื้นที่ว่างในชั้นสูงขึ้นไป 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้พื้นที่ไม่คุ้มค่าโดยมีกิจกรรมบางช่วงเวลา 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้พื้นที่ได้เต็มที่ซึ่งได้ข้อมูลจากผลการศึกษาวิจัย
<p>8. ในด้านการใช้ที่ดินในแง่ผังเมือง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ใช้ที่ดินได้ไม่คุ้มค่าเพราะเป็นอาคารขนาด 3-5 ชั้นทำให้เมื่อขยายตัวตามไปด้วย 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ที่ดินได้คุ้มค่าเพราะเป็นอาคารขนาดใหญ่สูง 20-40 ชั้นทำให้ลดพื้นที่เมืองลงไปด้วย 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ที่ดินได้คุ้มค่าเพราะเป็นอาคารขนาดใหญ่สูง 20-40 ชั้นทำให้ลดพื้นที่เมืองลงไปด้วย
<p>9. ในด้านผลประโยชน์ส่วนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ช่วยลดปริมาณการใช้รถยนต์บนถนน แต่ไม่ได้ช่วยลดสาธารณูปโภคพื้นฐานประเทศ 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่ได้ช่วยลดปริมาณการใช้รถยนต์บนถนน 	<ul style="list-style-type: none"> - ช่วยลดปริมาณการใช้รถยนต์บนถนนและช่วยลดการใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศ

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะแบบบ้าน	จำนวนหน่วย	ขนาด (กว้างxยาว)	เนื้อที่ (ตร. วา)
1.	เดอะลิฟวิ่งวิลเลจ	ท. สุขุมวิท 64/1 ถนน. สุขุมวิท	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	23	6.00 x 15.00	23
2.	ทองหล่อการ์เด้นวิลด์	ซอยทองหล่อ 9. สุขุมวิท 55 ถนน. สุขุมวิท	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	13	6.00 x 12.00	30
3.	ทองหล่อคลาสสิกโฮม	ซอยทองหล่อ 25. สุขุมวิท 55 ถนน. สุขุมวิท	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	10	7.00 x 15.00	26
4.	ทองหล่อโฮมออฟฟิศ	ซอยทองหล่อ 25. สุขุมวิท 55 ถนน. สุขุมวิท	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	7	6.50 x 12.00	20
5.	ประสานมิตริวิลเลจ	ซอยสุขุมวิท 23 ถนน. สุขุมวิท	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	24	6.00 x 12.00	27
6.	ปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 1	ซอยสุขุมวิท 63 ถนน. สุขุมวิท	โฮมออฟฟิศ 5 ชั้น	20	5.00 x 15.00	18
7.	ปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2	ซอยสุขุมวิท 71 ถนน. สุขุมวิท	โฮมออฟฟิศ 5 ชั้น	30	5.00 x 15.00	20
8.	พร้อมจิตร์ โฮมออฟฟิศ	ซอยสุขุมวิท 39 ถนน. สุขุมวิท	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	18	6.00 x 12.00	30
9.	พพรลาซ่าแมนชั่น	ซอย ราชครู ถนน. พหลโยธิน	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	6	7.00 x 20.00	33
10.	กรีนเทคส	ซอย ราชครู ถนน. พหลโยธิน	โฮมออฟฟิศ 4.5 ชั้น	40	6.00 x 12.00	30
11.	สีฟ้าสตาร์โฮม	ซอยสีฟ้า ถนน. พหลโยธิน	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	14	7.00 x 9.50	33-43

ตารางที่ 1. แสดงรายชื่อโครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะแบบบ้าน	จำนวนหน่วย	ขนาด (กว้างxยาว)	เนื้อที่ (ตร. วา)
12.	ร่วมฤดีการ์เด้น	ชอย ร่วมฤดี ถนน. เพชรจินต	โมมออฟฟิศ 3 ชั้น	10	6.00 x 10.00	24
13	ร่วมฤดีทาวน์แมนชั่น	ชอย ร่วมฤดี ถนน. เพชรจินต	โมมออฟฟิศ 3 ชั้น	12	8.00 x 12.00	32
14.	ร่วมฤดีเพนท์เฮาส์	ชอย ร่วมฤดี ถนน. เพชรจินต	โมมออฟฟิศ 3 ชั้น	8	8.00 x 12.00	32
15.	วราพารวิลเดียน	ชอย ลาดพร้าว 5 ถนน. ลาดพร้าว	โมมออฟฟิศ 3.5 ชั้น	7	6.00 x 18.00	56
16.	วรัญญาเทส	ชอย โชคชัย 4 ถนน. ลาดพร้าว	โมมออฟฟิศ 3. ชั้น	14	5.00 x 17.00	29
17.	84 แมนชั่น	ชอย ลาดพร้าว 84 ถนน. ลาดพร้าว	โมมออฟฟิศ 3.5 ชั้น	271	6.00 x 10.00	24
18.	140 โมมออฟฟิศ	ชอย ลาดพร้าว 140 ถนน. ลาดพร้าว	โมมออฟฟิศ 3. ชั้น	4	5.00 x 10.00	22
19.	บ้านอัญมณี	ชอย ลาดพร้าว 18 ถนน. ลาดพร้าว	โมมออฟฟิศ 4 ชั้น	30	6.50 x 15.00	32
20.	พาร์ราไต์แมนชั่น	ชอย 20มิถุนา ถนน. สุทธิสารวิมลจรรย์	โมมออฟฟิศ 3. ชั้น	27	6.00 x 16.00	25
21.	รัชดาพารวิลเดียน	ชอย รุ่งเรือง 5 ถนน. สุทธิสารวิมลจรรย์	โมมออฟฟิศ 4. ชั้น	22	6.00 x 12.00	26
22.	รัชดาพารวิลเดียน	ชอย รุ่งเรือง 5 ถนน. สุทธิสารวิมลจรรย์	โมมออฟฟิศ 4. ชั้น	22	6.00 x 12.00	26

ตารางที่ ๒ แสดงรายชื่อโครงการโมมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะแบบบ้าน	จำนวนหน่วย	ขนาด (กว้างxยาว)	เนื้อที่ (ตร.วา)
23.	มหาดไทยเพลด	ชอย รามคำแหง 65 ถนน. รามคำแหง	โฮมออฟฟิศ 3. ชั้น	12	6.00 x 12.00	27
24.	มหาดไทยแมนชั่น	ชอย รามคำแหง 65 ถนน. รามคำแหง	โฮมออฟฟิศ 3.5. ชั้น	15	6.50 x 14.00	22.50
25.	มหาดไทยวิลด์	ชอย รามคำแหง 65 ถนน. รามคำแหง	โฮมออฟฟิศ 3.5. ชั้น	11	6.50 x 22.00	44
26.	ศรีสุขวิทย	ชอย รามคำแหง 36. ถนน. รามคำแหง	โฮมออฟฟิศ 3. ชั้น	25	6.00 x 12.00	27
27.	ศรีจรา ทาวนอินทาวน์	ชอย รามคำแหง 36 ถนน. ประชานิติ	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	408	8.00 x 10.00	65
28.	ศรีไทย โฮมออฟฟิศ	ถนน. ศรีนครินทร์	โฮมออฟฟิศ 4. ชั้น	5	5.50 x 16.00	34
29.	ศรีนครินทร์แกรนด์แมนชั่น	ถนน. ศรีนครินทร์	โฮมออฟฟิศ 3.5. ชั้น	64	6.00 x 12.00	42
30.	เทเวศร์ 3 นามบัญญัติ	ชอยเทเวศร์ 3 ถนน. กรุงเทพฯ	โฮมออฟฟิศ 3.5 ชั้น	21	5.50 x 16.00	25
31.	เทเวศร์ โฮมออฟฟิศ	ชอยเทเวศร์ 31 ถนน. กรุงเทพฯ	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	12	5.00 x 12.00	24
32.	เทียนเยี่ยม โฮมออฟฟิศ	ชอยเทียนเยี่ยม ถนน. สาทร	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	6	5.50 x 12.00	25
33.	สวนพุด การ์ดัม	ชอย สวนพุด ถนน. สาทร	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	25	6.00 x 12.00	27

ตารางที่. 3 แสดงรายชื่อโครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะแบบบ้าน	จำนวนหน่วย	ขนาด (กว้างxยาว)	เนื้อที่ (ตร. วา)
34.	ประชาสงเคราะห์ชนชั้น	ชอย เย็นอากาศ ถนน. นางลิ้นจี่	โฮมออฟฟิศ 3.5 ชั้น	10	8.00 x 16.00	30
35.	บ้านระพีพร 1	ชอย เกิดผล ถนน. รัชดาภิเษก	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	12	6.00 x 10.00	20
36.	บ้านสุภาพร	ชอย อากาศวิมล ถนน. รัชดาภิเษก	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	5	6.00 x 16.00	36
37.	บ้านพรปีย์	ชอย อากาศวิมล ถนน. รัชดาภิเษก	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	14	6.00 x 12.00	25
38.	ภาวดีโฮมออฟฟิศ	ชอย ทรงสะอาด ถนน. วิกิตำรังสิต	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	15	6.00 x 14.00	22
39.	บ้านวงศ์ทวี	ชอย หลัง ร.พ. วิกิตำรังสิต ถนน. วิกิตำรังสิต	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	17	6.00 x 18.00	30
40.	ทิวสนปาร์ค	ชอย พัฒน แยก 5 ถนน. แจ่งวัฒนะ	โฮมออฟฟิศ 3.5 ชั้น	14	6.00 x 18.00	52
41.	เมืองทองธานี	ชอย หมู่บ้านเมืองทอง ถนน. แจ่งวัฒนะ	โฮมออฟฟิศ 6 ชั้น	97	9.00 x 15.00	80
42.	งามวงศ์วานแมนชั่น	ถนน งามวงศ์วาน	โฮมออฟฟิศ 3.5 ชั้น	5	6.00 x 12.00	30
43.	นวนรณทรัพย์แมนชั่น	ชอย หมู่บ้านปัญญา ถนน พัฒนาการ	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	15	6.00 x 15.00	32
44.	ประณตน์โฮมออฟฟิศ	ถนน อ่อนนุช	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	12	7.00 x 10.00	37.5

ตารางที่. 4 แสดงรายชื่อโครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะแบบบ้าน	จำนวนหน่วย	ขนาด (กว้างxยาว)	เนื้อที่ (ตร. วา)
45.	ฟลอร่าเฮ้าส์	ชอย รัตโพธิ์แมน ถนน. สาธุประดิษฐ์	โฮมออฟฟิศ 3. ชั้น	33	6.00 x 12.00	27
46.	วิทย์ชอย 1	ชอย วิทย์ 1 ถนน. วิทย์	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	8	6.00 x 12.00	30
47.	วิทย์เพดล	ชอย วิทย์ 1 ถนน. วิทย์	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	18	6.00 x 12.00	30
48.	รัชดาอากาศเดียน	ถนน. ธนบุรี - ปากท่อ	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	14	6.00 x 12.00	30
49.	บ้านสินธร แมนชั่น	ถนน. ธนบุรี - ปากท่อ	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	12	6.00 x 10.00	27
50.	การ์เด็น ซิตี้เพดล	ถนน. ธนบุรี - ปากท่อ	โฮมออฟฟิศ 3 ชั้น	20	6.00 x 16.00	30
51.	สินทวี แกรนด์วิลเลจ	ถนน. ธนบุรี - ปากท่อ	โฮมออฟฟิศ 3.5 ชั้น	14	6.00 x 18.00	50
52.	บางบอน โฮมออฟฟิศ	ถนน. ธนบุรี - ปากท่อ	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	50	9.00 x 15.00	28
53.	ธนบุรี คอมเพล็กซ์	ถนน. พระราม 2.	โฮมออฟฟิศ 3.5 ชั้น	80	6.00 x 12.00	45
54.	เดอะ รอยัลพาร์ค	ถนน. พระราม 2.	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	15	6.00 x 15.00	32
55.	มิตรไมตรี สมบัติโฮม	ถนน. พระราม 2.	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น	12	7.00 x 10.00	35

ตารางที่. 5 แสดงรายชื่อโครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ลักษณะแบบบ้าน	จำนวนหน่วย	ขนาด (กว้างxยาว)	เนื้อที่ (ตร. วา)
56.	สีลม ทลาซ่า	ถนน. สีลม	โอมออพฟิศ 5 ชั้น	44	4.00 x 15.00	16
57.	สุวรรณภูมิ ดูเพล็กซ์	ซอย สุวรรณเมธี ถนน. ประชาอุทิศ	โอมออพฟิศ 4 ชั้น	32	9.00 x 20.00	46
58.	สุวรรณสวัสดิ์ เฮ้าส์	ซอย สุวรรณสวัสดิ์ ถนน. พระราม 4	โอมออพฟิศ 3 ชั้น	12	8.00 x 12.00	30 -40
59.	เอกมัย สแควร์การ์เด้น	ซอย เอกมัย 21 ถนน. สุขุมวิท 63	โอมออพฟิศ 3 ชั้น	14	6.00 x 14.00	30
60.	เอกมัย โอมออพฟิศ	ซอย นวลน้อย ถนน. สุขุมวิท 63	โอมออพฟิศ 4 ชั้น	4	5.00 x 12.00	25
61.	เดสปาดีโอ	ซอย พรหมศักดิ์ ถนน. สุขุมวิท 39	โอมออพฟิศ 5 ชั้น	16	8.00 x 16.00	32
62.	โอมอเนียว	ซอย สุขุมวิท 101/1 ถนน. สุขุมวิท 101	โอมออพฟิศ 3 ชั้น	40	6.00 x 14.00	25
63.	เสรีโอมออพฟิศ	ซอย รามคำแหง 24 ถนน. รามคำแหง	โอมออพฟิศ 3.5 ชั้น	14	6.00 x 14.00	30
64.	สินธานี โอมออพฟิศ	ก.ม. 8 ถนน สุขุมวิท	โอมออพฟิศ 4 ชั้น	150	8.00 x 15.00	30
65.	หม่อมแก้ว แมนชั่น	ซอย หม่อมแก้ว ถนน. พระราม 6	โอมออพฟิศ 3. ชั้น	14	6.00 x 12.00	25

ตารางที่. 6 แสดงรายชื่อโครงการโอมออพฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม งานบัณฑิตศึกษา สจล. โทร. 2663,2642

ที่ ทม 1504/ 1793

วันที่ 11 มิถุนายน 2541

เรื่อง ขอเชิญประชุมพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ของนักศึกษาปริญญาโท

เรียน รศ.ดร.ปริยาพร วงศ์อนุตรโรจน์

ตามคำสั่งคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรมที่ 161 /2541 แต่งตั้งท่านเป็นผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และเป็นกรรมการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ของนักศึกษาชื่อ นายทรงยศ ปุฒิมิพันธุ์ ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “แนวความคิดในการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยกึ่งสำนักงานจากกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่เปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคาร”

ประธานคณะกรรมการเห็นสมควรให้มีการประชุมคณะกรรมการ ในวันจันทร์ที่ 15 มิถุนายน 2541 เวลา 09.30 น. ณ ห้องสมาคมศิษย์เก่าบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญเข้าร่วมประชุมตามวันเวลาดังกล่าวด้วย

(รศ.ดร.ปริยาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

คนบดี



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ งานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สจล. โทร. 2663,2642

ที่ ทม 1504/ 3948

วันที่ 4 พฤศจิกายน 2541

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจเครื่องมือการวิจัย

เรียน อาจารย์อัจฉรา สืบสินธุ์สกุลไชย

ด้วยคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับนักศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายทรงยศ ปวุฒิพันธุ์ ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “แนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงานในช่วงทศวรรษนี้ (ค.ศ.1999 - 2009)”

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม หวังในความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างยิ่ง และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

(ผศ.ดร.พรรณี สীগัจฉริยะ)

รองคณบดีฝ่ายบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ที่ ทม 1504/ 3943

คณะกรรมการอุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

4 พฤศจิกายน 2541

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจเครื่องมือการวิจัย

เรียน นายวิชัย พิทักษ์วรรัตน์

ด้วยคณะกรรมการอุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับนักศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายทรงยศ ปวุฒิปันธุ์ ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “แนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัย กิ่งสำนักงานในช่วงทศวรรษนี้ (ค.ศ.1999 - 2009)”

คณะกรรมการอุตสาหกรรม หวังในความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างยิ่ง และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผศ.ดร.พรณี ลีกิจวัฒน์)

รองคณบดีฝ่ายบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

งานบัณฑิตศึกษา

โทร. 3266052-6101 ต่อ 2663,2642

โทรสาร 3268503-4 ต่อ 205

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ที่ ทม 1504/ 3943

คณะกรรมการ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๔ พฤศจิกายน 2541

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจเครื่องมือการวิจัย

เรียน นายธวัชชัย แพร่แสงเอี่ยม

ด้วยคณะกรรมการ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับนักศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายทรงยศ ปวุฒิพันธุ์ ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “แนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงานในช่วงทศวรรษนี้ (ค.ศ.1999 - 2009)”

คณะกรรมการ หวังในความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างยิ่ง และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผศ.ดร.พรณี ลีกิจวัฒน์นะ)

รองคณบดีฝ่ายบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

งานบัณฑิตศึกษา

โทร. 3266052-6101 ต่อ 2663,2642

โทรสาร 3268503-4 ต่อ 205

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอกสารแบบสอบถามประกอบการวิจัย

วิทยานิพนธ์เรื่อง

แนวความคิดในการออกแบบอาคารพักอาศัยกึ่งสำนักงานในช่วงทศวรรษนี้ (ปี ค.ศ. 1999-2009)
คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สาขาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง
โดย นายทรงยศ ปวุฒิปันธุ์ นิสิตบัณฑิตศึกษา ระดับปริญญาโท รหัส 39064011

กรุณาทำเครื่องหมาย x ลงในหัวข้อที่ท่านเลือก

ตำแหน่งเจ้าหน้าที่

ส่วนที่ 1. ข้อมูลสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.

- | | | | |
|--|--|---------------------------------------|---|
| 1. เพศ | () 1. ชาย | () 2. หญิง | |
| 2. อายุ | () 1. น้อยกว่า 20 ปี | () 2. 20-30 ปี | <input type="checkbox"/> |
| | () 3. 31-40 ปี | () 4. 41 ปีขึ้นไป | <input type="checkbox"/> |
| 3. สถานภาพสมรส | () 1. โสด | () 2. สมรส จำนวนบุตร.....คน | <input type="checkbox"/> |
| | () 3. หม้าย | () 4. อื่น ๆ..... | <input style="width: 100%;" type="text"/> |
| 4. ระดับการศึกษา | () 1. ต่ำกว่าปริญญาตรี | () 2. ปริญญาตรี | <input type="checkbox"/> |
| | () 3. ปริญญาโทขึ้นไป | () 4. อื่น ๆ..... | <input type="checkbox"/> |
| 5. จำนวนสมาชิกในครอบครัวท่าน | () 1. อยู่คนเดียว | () 2. 2 คน | <input type="checkbox"/> |
| | () 3. 3-4 คน | () 4. 5 คนขึ้นไป | <input type="checkbox"/> |
| 6. จำนวนรถยนต์ที่มีอยู่ของท่าน (รวมพนักงานและผู้มาติดต่องาน) โดยเฉลี่ยต่อวัน | () 1. 1 คัน | () 2. 2 คัน | <input type="checkbox"/> |
| | () 3. 3-4 คัน | () 4. มากกว่า 4 คัน | <input type="checkbox"/> |
| 7. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ของท่านและครอบครัว | () 1. ต่ำกว่า 50,000 บ. | () 2. 50,000-100,000 บ. | <input type="checkbox"/> |
| | () 3. 100,000-150,000 บ. | () 4. มากกว่า 150,000 บ. | <input type="checkbox"/> |
| 8. อาชีพที่บริษัทประกอบธุรกิจ | () 1. ธุรกิจวิชาชีพ | () 2. ธุรกิจการบริการ | <input type="checkbox"/> |
| | () 3. ธุรกิจซื้อขาย | () 4. ธุรกิจ อื่น ๆ..... | <input type="checkbox"/> |
| 9. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านมี (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) | () 1. มอเตอร์ไซด์ | () 2. รถยนต์.....คัน | <input type="checkbox"/> |
| | () 3. คอมพิวเตอร์(อินเทอร์เนต,ฮิแมค) | () 4. โทรศัพท์มือถือ, วิทยุติดตามตัว | <input style="width: 100%;" type="text"/> |
| | () 5. เคเบิลทีวี,จานรับสัญญาณดาวเทียม | () 6. บัตรเครดิต,บัตรสมาชิกต่างๆ | <input style="width: 100%;" type="text"/> |
| | () 7. อื่นๆโปรดระบุ..... | | <input style="width: 100%;" type="text"/> |

ส่วนที่ 2. ข้อมูลความคิดเห็นด้านที่อยู่อาศัยทั่วไป

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 10. ท่านคิดว่าในอนาคตจะจัดจ้างคนรับใช้ลักษณะใด | () 1.. เข้าไปเข็นกลับ | () 2. ทักอยู่กับท่านเลย | |
| | () 3.. บางครั้งบางเวลา | () 4. ไม่จ้าง | <input type="checkbox"/> |
| 11. สมมุติว่าท่านจะซื้อโฉมออฟฟิศหลังใหม่คิดว่าราคาประมาณเท่าไรจึงเหมาะสมกับตัวท่าน. | () 1.. ต่ำกว่า 1,000,000 บาท | () 2. 1,000,000-2,000,000บาท | <input type="checkbox"/> |
| | () 3.. 2,000,000-3,000,000บาท | () 4. ตั้งแต่ 3,000,000บาทขึ้นไป | <input type="checkbox"/> |

12. ท่านพักผ่อนที่บ้านส่วนใหญ่ด้วยการทำอะไร

- () 1. ดูทีวี ฟังวิทยุ
- () 2. อ่านนิตยสาร หนังสือพิมพ์
- () 3. ออกกำลังกาย
- () 4. อื่นๆโปรดระบุ.....

13. ส่วนใหญ่ท่านประกอบอาหารลักษณะใด

- () 1. แม่บ้านประกอบอาหารในครัว
- () 2. ซื้อทานจากร้านข้างนอก
- () 3. ทำอาหารเองในวันหยุด
- () 4. ไม่แน่นอนแล้วแต่โอกาส

14. ในอาคารปัจจุบันท่านต้องการปรับปรุงเพิ่มเติมพื้นที่ส่วนใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. เพิ่มการระบายอากาศภายในอาคาร
- () 2. เพิ่มแสงสว่างจากธรรมชาติภายในอาคาร
- () 3. เพิ่มพื้นที่จัดสวนภายในอาคาร
- () 4. เพิ่มพื้นที่ระเบียงและกันสาด
- () 5. เพิ่มพื้นที่ลานซักล้างภายในอาคาร
- () 6. ระบบการหิมไฟและป้องกันอัคคีภัย
- () 7. การรักษาความปลอดภัยโดยรวม
- () 8. อื่นๆ โปรดระบุ.....

15. ถ้าท่านจะซื้อโซมอพฟิต ท่านต้องการพื้นที่ห้องใดในอาคารของท่านบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ.)

- () 1. ห้องนอนใหญ่ จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร.
- () 2. ห้องนอน จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 3. ห้องทานอาหาร จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 4. ห้องพักผ่อนส่วนตัว จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 5. ห้องพักผ่อนรวม จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 6. ห้องรับแขก จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 7. ห้องครัว จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 8. เตรียมอาหาร(pantry) จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 9. ห้องออกกำลังกาย จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 10. ห้องน้ำ-ส้วม จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 11. ห้องทำงาน จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 12. แต่งตัวและเก็บเสื้อผ้าในห้องนอน. จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 13. ห้องรับแขกส่วนตัว จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 14. ห้องใต้ดิน,ห้องนิรภัย จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 15. ห้องเก็บของ จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 16. ห้องคนใช้ จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 17. ห้องนอนแขก จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 18. อื่นๆระบุ..... จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร
- () 19. อื่นๆระบุ..... จำนวน.....ห้อง. ขนาดความกว้าง.....เมตร. ยาว.....เมตร

16. ท่านคิดว่าอาคารโซมอพฟิตของท่านจำเป็นต้องใช้พื้นที่ในชั้นสูงสุดเช่น ชั้น 3, ชั้น4 หรือไม่

- () 1. จำเป็น
- () 2. ไม่จำเป็น เพราะเหตุใด.....

17. ปัจจุบันท่านใช้พื้นที่ในชั้น สูงสุดเช่น ชั้น3, ชั้น4 ประกอบกิจกรรมใด

- () 1. ห้องนอนของท่านเองและครอบครัว
- () 2. ห้องนอนคนใช้หรือนอนแขก
- () 3. ใช้สำหรับเก็บของหรือปล่อยทิ้งว่างไว้
- () 4. อื่นๆระบุ.....

18. ท่านคิดว่าภายในห้องนอนใหญ่ของท่านพื้นที่ใดต่อไปนี้เป็นต้องเพิ่มเติม

- () 1. พื้นที่รับแขกส่วนตัวและครอบครัว
- () 2. พื้นที่ทำงานส่วนตัว
- () 3. บริเวณแต่งตัวและเก็บเสื้อผ้า
- () 4. พื้นที่สำหรับฟังเพลง ดูทีวี
- () 5. พื้นที่สำหรับออกกำลังกายส่วนตัว
- () 6. อื่นๆโปรดระบุ.....

19. ห้องรับแขก นั่งเล่น ครีว และทานอาหาร ท่านต้องการให้จัดในลักษณะใด

- () 1. รับแขก นั่งเล่น รวมอยู่ด้วยกันแยกทานอาหารและครีวเป็นห้องอีกห้องหนึ่ง
 () 2. รับแขก นั่งเล่น รวมอยู่ด้วยกันแยกทานอาหารและครีวเอาไว้รวมกัน
 () 3. รับแขก นั่งเล่น ทานอาหารและครีวเอาไว้รวมกันเป็นห้องเอนกประสงค์
 () 4. รับแขก นั่งเล่น ทานอาหารและครีวแยกออกจากกันเป็นห้องเดี่ยว
 () 5. จัดในลักษณะใดก็ได้ให้มีส่วนให้สอยพอเพียง

20. ห้องน้ำ-ส้วม อนาคตในอาคารของท่านคิดว่าควรเป็นลักษณะใด

- () 1. มีในห้องนอนทุกห้องและเป็นห้องน้ำรวมสำหรับส่วนรับแขก นั่งเล่น ทานอาหาร
 () 2. มีเฉพาะในห้องนอนใหญ่และเป็นห้องน้ำรวมสำหรับส่วนรับแขก นั่งเล่น ทานอาหาร
 () 3. มีห้องน้ำใหญ่เป็นห้องน้ำรวมสำหรับส่วนรับแขก นั่งเล่น ทานอาหารและห้องนอนแต่แยก ข.ญ.
 () 4. จัดในลักษณะใดก็ได้ให้มีส่วนให้สอยพอเพียงสำหรับห้องต่างๆ
 () 5. อื่นๆ โปรดระบุ.....

21. การตกแต่งภายในอาคารของท่านในอนาคตท่านคิดว่าควรตกแต่งในลักษณะใด

- () 1. เรียบง่าย สะอาดสบาย () 2. หูหว่าส่างงาม () 3. ทันสมัยเป็นสากล
 () 4. วัสดุโบราณ, วัฒนธรรม () 5. ร่วมสมัย เน้นความประหยัด () 6. อื่นๆ โปรดระบุ.....

22. การตกแต่งภายนอกอาคารของท่านในอนาคตท่านคิดว่าควรตกแต่งในลักษณะใด

- () 1. เรียบง่าย ร่วมสมัย () 2. หูหว่าส่างงาม สไตลิโรมัน
 () 3. สไตลิยุโรป () 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....

ส่วนที่ 3. ข้อมูลความคิดเห็นด้านสำนักงานของผู้ตอบแบบสอบถาม.

23. ในฐานะท่านเป็นเจ้าของบริษัทพื้นที่ทำงานของท่านควรแยกออกเป็นสัดส่วนหรือไม่

- () 1. ไม่จำเป็น () 2. จำเป็น

24. (จากข้อ 23.) ถ้าจำเป็นควรมีขนาดเท่าไร

- () 1. ขนาด 2.50x2.50 ม. () 2. ขนาด 3.00x3.00 ม. () 3. ขนาด 3.50x3.50,ม.
 () 4. ขนาด 4.00x4.00 ม. () 5. ขนาด 4.50x4.50,ม. () 6. อื่นๆ โปรดระบุ.....

25. ท่านคิดว่าสีที่ใช้ทาภายนอกอาคารไฮมอซฟิศของท่านควรเป็นอย่างไร

- () 1. สีโทนอ่อนสบายตา () 2. สีโทนเข้มดูสะดุดตา () 3. อย่างไรก็ได้

26. ท่านคิดว่าสีที่ใช้ทาภายในอาคารไฮมอซฟิศของท่านควรเป็นอย่างไร

- () 1. สีโทนอ่อนสบายตา () 2. สีโทนเข้มดูสะดุดตา () 3. ใช้วัสดุตกแต่งภายในเช่น วอลเลเปเปอร์ ฯ

27. วัสดุที่ใช้ปูพื้นในส่วนออฟฟิศท่าน คิดว่าควรเป็นลักษณะใด.

- () 1. ปูพรม () 2. ปูป้าเกิร์หรือไม้เข้าลิ้น () 3. ปูกระเบื้องเซรามิค () 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....

28. วัสดุที่ใช้ปูพื้นในส่วนพักอาศัยท่าน คิดว่าควรเป็นลักษณะใด.

- () 1. ปูพรม () 2. ปูป้าเกิร์หรือไม้เข้าลิ้น () 3. ปูกระเบื้องเซรามิค () 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....

29. วัสดุที่ใช้ทำฝ้าเพดานในส่วนออฟฟิศท่าน คิดว่าควรเป็นลักษณะใด.

- () 1. บุษบิรัมบอร์ค ฉาบเรียบทาสี () 2. บุษบิรัมบอร์ค โครงเคว่า ที-บาร์ () 3. อื่นๆ โปรดระบุ.....

30. วัสดุที่ใช้ทำฝ้าเพดานในส่วนพักอาศัยท่าน คิดว่าควรเป็นลักษณะใด.

- () 1. บุษบิรัมบอร์ค ฉาบเรียบทาสี () 2. บุษบิรัมบอร์ค โครงเคว่า ที-บาร์ () 3. อื่นๆ โปรดระบุ.....

31. ลักษณะห้องน้ำ-ส้วมบริษัทท่านมีความจำเป็นต้องแยก ชายและ หญิงหรือไม่

- () 1. จำเป็น () 2. ไม่จำเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสาร () 1. ส่งฟรี สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษา () 2. ไม่ส่งฟรี สำหรับการใช้งานเพื่อการค้า

ไม่มีกาวติดที่หลัง ออกทั้งหมัดแต่ตบแสงเนื้อทำ และต้องยังองงเงงของเอกสารทุกตงที่มการนไปใช้

32. ห้องนำ-ส้วมบริษัทท่านควรมีแสงสว่างจากธรรมชาติหรือช่องระบายอากาศ
ออกสู่ภายนอกอาคารหรือไม่
- () 1. จำเป็น () 2. ไม่จำเป็น
33. ประตูทางเข้าหลักของบริษัทท่านควรมีลักษณะอย่างไร
- () 1. เปิดสวิงเดี่ยวลูมิเนียม+กระจกใสแยกทางเข้าออกระหว่างทำงานกับพักอาศัย
- () 2. เปิดสวิงเดี่ยวลูมิเนียม+กระจกใสทางเข้าออกรวมกันระหว่างทำงานกับพักอาศัย
- () 3. เปิดสวิงคู่ลูมิเนียม+กระจกใสแยกทางเข้าออกระหว่างทำงานกับพักอาศัย
- () 4. เปิดสวิงคู่ลูมิเนียม+กระจกใสทางเข้าออกรวมกันระหว่างทำงานกับพักอาศัย
- () 5. เปิดสวิงเดี่ยวไม้สักทึบและลายแยกทางเข้าออกระหว่างทำงานกับพักอาศัย
- () 6. เปิดสวิงคูไม้สักทึบและลายทางเข้าออกรวมกันระหว่างทำงานกับพักอาศัย
34. หน้าต่างที่ใช้ระบายอากาศแบบใดเหมาะสมกับโฮมออฟฟิศท่านมากที่สุด
- () 1. บานเลื่อน () 2. บานเปิด () 3. เปิดกระทุ้ง () 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....
35. หน้าต่างที่ใช้ระบายอากาศควรใช้วัสดุใดเหมาะสมกับโฮมออฟฟิศท่านมากที่สุด
- () 1. บานกรอบไม้ () 2. บานกรอบลูมิเนียม () 3. อื่นๆ โปรดระบุ.....
36. ท่านคิดว่าโทรทัศน์แบบใดเหมาะสมกับบริษัทท่านมากที่สุด
- () 1. โทรทัศน์ผ่านศูนย์ () 2. โทรทัศน์ขององค์กรฯ สายตรง
- () 3. โทรทัศน์ระบบตู้อัตโนมัติ intercom () 4. ไม่จำกัดรูปแบบ
37. ลักษณะควมโคมไฟฟ้าที่เหมาะสมกับบริษัทท่าน
- () 1. หลอดฟลูออเรสเซนต์กลมพร้อมครอบพลาสติกสีเหลืองติดกับฝ้าเพดาน
- () 2. หลอดฟลูออเรสเซนต์กลมพร้อมครอบพลาสติกสีเหลือง ผึงในฝ้าเพดาน
- () 3. หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบพลาสติกติดกับฝ้าเพดาน
- () 4. หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบพลาสติกผึงในฝ้าเพดาน
- () 5. หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบตะกั่วลูมิเนียมผึงในฝ้าเพดาน
- () 6. หลอดตะเกียบชนิดประหยัดไฟฟ้าผึงในฝ้าเพดาน () 7. ไม่จำกัดรูปแบบ
38. ลักษณะดวงโคมไฟฟ้าที่เหมาะสมกับส่วนพักอาศัยท่าน
- () 1. หลอดฟลูออเรสเซนต์กลมพร้อมครอบพลาสติกสีเหลืองติดกับฝ้าเพดาน
- () 2. หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดหลอดยาวพร้อมครอบพลาสติกติดกับฝ้าเพดาน
- () 3. หลอดตะเกียบชนิดประหยัดไฟฟ้าผึงในฝ้าเพดาน
- () 4. ดวงไฟดาวนิโกล์ผึงในฝ้าเพดานผสมหลอดฟลูออเรสเซนต์ () 5. ไม่จำกัดรูปแบบ
39. ท่านต้องการระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยในลักษณะใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- () 1. ชนิดตรวจจับความร้อน () 2. ชนิดตรวจจับควัน
- () 3. ชนิดวงจรปิดมีห้องควบคุม () 4. ชนิดมีขกด
40. ท่านต้องการระบบช่วยเหลือเบื้องต้นชนิดใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- () 1. ท่อน้ำดับเพลิงภายในอาคาร () 2. ชนิดถังเคมี
- () 3. ระบบสปริงเกอร์พ่นน้ำ () 4. ชนิดโฟลัมเคมี
41. ท่านต้องการทิ้งขยะในอาคารเป็นในลักษณะใด
- () 1. ใส่ถุงวางไว้หน้าบริษัทมีแม่บ้านมาเก็บทุกวัน
- () 2. นำไปทิ้งเองในห้องรวมขยะของแต่ละชั้นมีแม่บ้านเก็บลงไปทิ้งอีกชั้น
- () 3. นำไปทิ้งเองในช่องทิ้งขยะของแต่ละชั้นและมีรถมาเก็บเองในห้องรวมขยะชั้นล่าง
- () 4. เหมือนข้อ ค. แต่มีการแยกขยะเปียก ขยะแห้ง

42. ท่านคิดว่าบริษัทท่านมีความจำเป็นต้องใช้บริเวณหน้าร้านเพื่อประกอบธุรกิจหรือค้าขายหรือไม่

- () 1. จำเป็น () 2. ไม่จำเป็น

43. ท่านคิดว่าบริษัทควรตั้งอยู่ในทำเลลักษณะใด ของย่านธุรกิจ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. ริมถนนซอย แยกจากถนนสายหลักไม่เกิน 500ม.ความกว้างถนนไม่น้อยกว่า 8.00ม.
 () 2. ริมถนนซอย แยกจากถนนสายหลักไม่เกิน 1000ม.ความกว้างถนนไม่น้อยกว่า 6.00ม.
 () 3. ริมถนนซอยแยกจากถนนสายหลักไม่เกิน 1500ม.ความกว้างถนนไม่น้อยกว่า 4.00ม.
 () 4. ถนนซอยแยกจากถนนซอยรวมระยะทางไม่เกิน2000ม.ความกว้างถนนไม่จำกัด
 () 5. ไม่จำกัดเรื่องริมถนน ให้อยู่ในรัศมีชุมชนหรือตลาด ไม่เกิน 2, 500ม.
 () 6. อื่น ๆ โปรดระบุ.....

44. ท่านคิดว่าพื้นที่เปิดโล่งบริเวณชั้นล่างด้านหน้าอาคาร ควรนำมาใช้ประโยชน์ด้านใดมากที่สุด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. จอดรถด้านหน้าอาคาร () 2. ลานเอนกประสงค์,กิจกรรม
 () 3. สนามเด็กเล่น,สวนสาธารณะ () 4. จัดสวน,สวนหย่อม
 () 5. ชุมนั่งเล่น, เก้าอี้ม้าหิน () 6. ปลูกต้นไม้ใหญ่เป็นทิวแถวโดยรอบ

45. ระบบรักษาความปลอดภัยจากบุคคลภายนอกและทรัพย์สิน ท่านคิดว่าวิธีใด ดีที่สุด

- () 1. ระบบขามรักษาความปลอดภัย () 2. ระบบเคียวการ์ดทุกชั้นตอน
 () 3. ที่วิงจรปิดมีห้องควบคุมโดยรวม () 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....

46. ถ้าท่านจะซื้อ โสมออฟฟิศใหม่ในอนาคต ท่านคิดว่าควรปรับปรุงในจุดใดบ้าง ต่อไปนี้ โดยยึดปัญหา สภาพแวดล้อมภายนอกของโสมออฟฟิศเดิมของท่านเป็นหลัก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. ถนนเข้า-ออกภายในโครงการแคบเกินไป () 2. ระบบรักษาความปลอดภัย
 () 3. ที่คั่นสภาพภายนอกโดยรอบอาคาร () 4. การจัดพื้นที่เพื่อพักผ่อน,สวนหย่อม
 () 5. ระบบไฟฟ้าพื้นฐาน เช่น แสงสว่างโดยรวมเวลากลางคืน,เสาหรือสายไฟฟ้า
 () 6. ระบบสุขาภิบาลหลัก เช่น การระบายน้ำทิ้ง,ระบบบำบัดน้ำเสีย,บ่อเกรอะ-บ่อซึม
 () 7. ระบบการป้องกันอัคคีภัยเช่น หัวกะโหลกแดงภายนอกสำหรับต่อท่อน้ำดับเพลิงหรือถนนโดยรอบอาคารกว้าง 6.00 ม.สำหรับรถดับเพลิงวิ่งโดยรอบได้

47. ท่านคิดว่าจำนวนสำนักงานที่เหมาะสมของบริษัทท่าน ควรมีพื้นที่ เท่าไหร่ต่อไป

- () 1. พื้นที่ชั้นล่าง ก็เพียงพอ. () 2. พื้นที่ชั้นล่างและชั้นลอย ก็เพียงพอ.
 () 3. พื้นที่ชั้นล่าง,ชั้นลอยและชั้นสองก็เพียงพอ. () 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....

48. ท่านคิดว่าขนาดความกว้างและความยาวของสำนักงานที่เหมาะสมของบริษัทท่าน ควรีขนาด เท่าไร

- () 1. 4.50 ม. x 8.50 ม. () 2. 5.00 ม. x 8.50 ม. () 3. 5.50 ม. x 9.00 ม.
 () 4. 6.00 ม. x 9.00 ม. () 5. 6.50 ม. x 9.00 ม. () 6. อื่นๆ โปรดระบุ.....

49. ท่านคิดว่าภายในบริษัทท่านที่ใดต่อไปนี้เป็นต้องมี (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. พื้นที่รับแขก () 2. พื้นที่ทานอาหารพนักงาน () 3. ห้องเก็บเอกสารบริษัท
 () 4. บริเวณเตรียมอาหาร(pantry) () 5. ห้องผู้ช่วยผู้จัดการ () 6. ห้องประชุม (ขนาด.....)
 () 7. ห้องนิรภัยหรือห้องลับ () 8. ห้องเก็บของ () 9. อื่นๆ โปรดระบุ.....

50. ท่านคิดว่าบริษัทของท่านปัจจุบันมีเสียงรบกวนมาจากแหล่งใดมากที่สุด

- () 1. จากห้องข้างเคียง () 2. จากถนนด้านหน้าโครงการ เช่น รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์
 () 3. จากชุมชนข้างเคียงหรือโรงงาน () 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัทฯ หากมีการนำข้อมูลไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตถือว่าผิดกฎหมาย บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลนี้ไว้ทั้งหมด

ส่วนที่ 4 ข้อมูลความคิดเห็นในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกทรัพย์สินส่วนกลาง

51. ในการพิจารณาตัดสินใจซื้อโฮมออฟฟิศ ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีความสำคัญมากน้อย ต่อท่านเพียงไร (โปรดเลือก 5 ลำดับ.

1 หมายถึงสำคัญมาก 2.3.4.5.สำคัญรองลงไป)

ปัจจัย	1	2	3	4	5
1.ทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ					
2.ที่จอดรถเพียงพอกับความต้องการ					
3.ความปลอดภัยในที่ตั้งโครงการ					
4.สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี					
5.สิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี					
6.จำนวนยูนิตทั้งโครงการไม่มากเกินไป					
7.การออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่พอเหมาะ					
8.ชื่อเสียงความน่าเชื่อถือเจ้าของโครงการดี					
9.ราคาและเงื่อนไขของสัญญาดี					
10.อื่นๆ โปรดระบุ.....					
11.อื่นๆ โปรดระบุ.....					

52. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเหล่านี้ ท่านคิดว่าจำเป็นต่อท่านหรือไม่

ประเภท	ไม่จำเป็น	จำเป็น	จำเป็นมาก
- สระว่ายน้ำ			
- สวนหย่อม, สวนสาธารณะ			
- สนามเด็กเล่น			
- สนามเทนนิส			
- ห้องออกกำลังกาย			
- ห้องอบไอน้ำ			
- ห้องเล่นเกม			
- ห้องประชุมสัมมนา			
- ห้องจัดเลี้ยง			
- ร้านค้าย่อย,มินิมาร์ท			
- ร้านขายหนังสือ			
- ร้านซัก,อบ,รีด			
- ร้านเสริมสวย			
- ร้านขายอาหาร			
- บริการรับพิมพ์เอกสาร, ถ่ายเอกสาร			
- โรงภาพยนตร์ (มิเน็ชเตอร์)			
- บริการโทรศัพท์สาธารณะ			
- บริการไปรษณีย์			
- อื่นๆ.....			
- อื่นๆ.....			

ไม่จำกัดอายุการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกใช้ขณะเพื่อการพักผ่อนเท่านั้น ไม่สงวนสิทธิ์ให้มาใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่าคุณผู้ใดที่สนใจซื้อบ้านอีกทั้งห้ามมิให้คิดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

นายทองยศ ปวุฒิพันธุ์ เกิดเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2508 ที่จังหวัดพิจิตร สำเร็จการศึกษาคณะครุศาสตร์บัณฑิต สาขาอุตสาหกรรมศิลป์ จากสถาบันราชภัฏจันทรเกษม ปีการศึกษา 2538 และ อนุปริญญา (สถาปัตยกรรม) จากวิทยาลัยเทคนิค ราชสีหราชราม ปีการศึกษา 2528

ปี พ.ศ. 2529 เข้าทำงานในตำแหน่ง ช่างเขียนแบบ และหัวหน้าช่างเขียนแบบ บริษัทที่ปรึกษา คีน จำกัด (KEEN CONSULTANTS CO., LTD.) ปี พ.ศ. 2537 ถึงปัจจุบัน ทำกิจการส่วนตัว ในด้านออกแบบ และรับเหมาก่อสร้าง ชื่อบริษัท เอฟเวอร์กรีนดีไซน์ จำกัด (EVERGREEN DESIGN CO., LTD.) และเป็นอาจารย์พิเศษ สอนที่ วิทยาลัยเทคนิคราชสีหราชราม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้