

โครงการเสนอแนะออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน
พื้นที่ทำงานและที่พักอาศัยระยะสั้น
BAI - CHAK WORK SPACE AND HOSTEL, Bangkok

นางสาว วรณพิรุณ เดชพุ่ม รหัส 55020154
Ms. Wanapiroon Dechpum Code 55020154



โครงร่างวิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตรปริญญาตรี
สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต (สถาปัตยกรรมภายใน)
กลุ่มวิชาสถาปัตยกรรมภายใน สาขาสถาปัตยกรรมภายใน
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง อนุมัติให้รับ
วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต
(สถาปัตยกรรมภายใน)

.....คณะบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์พิเศษ โสวิทย์สกุล)

คณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์

ผศ. พิเชฐ

โสวิทย์สกุล

ประธาน

รศ.อรรถพร

เพชรานนท์

กรรมการ

รศ.จันทน์

เพชรานนท์

กรรมการ

ผศ.ดร.ฉิรายุ

ชุมสาย ณ อยุธยา

เลขานุการกลุ่ม

กรรมการและเลขานุการ

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

(รศ.จันทน์

เพชรานนท์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการเสนอแนะออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน
พื้นที่ทำงานและที่พักอาศัยระยะสั้น
BAI - CHAK WORK SPACE AND HOSTEL, Bangkok



โครงร่างวิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตรปริญญาตรี
สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต (สถาปัตยกรรมภายใน)
กลุ่มวิชาสถาปัตยกรรมภายใน สาขาสถาปัตยกรรมภายใน
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวเรื่องวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ โครงการออกแบบสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่ทำงานและที่พักอาศัยระยะสั้น

Design Proposal for Interior Architectural Design of

BAI - CHAK WORK SPACE AND HOSTEL, Bangkok.

ประเภทโครงการ โครงการเสนอแนะ

ชื่อ นางสาววรรณพิรุณ เดชพุ่ม

MS. WANAPIROON DECHPUM

รหัส 55020154

ภาควิชา สถาปัตยกรรมภายใน

คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2559-2560

ที่อยู่ 32 ซ.สามวา17 ถ.สามวา แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ, 10510

โทรศัพท์ 083-907-3455

E-mail taepanleeon@gmail.com

อาจารย์ที่ปรึกษา รศ.จันทน์ เพชรานนท์

อาจารย์ประจำกลุ่ม รศ.อรุณพร เพชรานนท์

รศ.จันทน์ เพชรานนท์

ผศ.ดร.ธีรายุ ชุมสาย ณ อยุธยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ประวัติความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ	1-2
1.1.1 เหตุผลสนับสนุนโครงการ	3
1.2 จุดประสงค์ของโครงการ	3
1.3 กลุ่มเป้าหมาย	3
1.4 ตั้งของโครงการ	3
1.4.1 ลักษณะพึงประสงค์ของที่ตั้ง	3
1.4.2 การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการ	4-5
1.4.3 สภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ	6
1.4.4 การเข้าถึงโครงการ	7
1.5 ลักษณะอาคาร	
1.5.1 ลักษณะพึงประสงค์ของอาคาร	7
1.5.2 การวิเคราะห์อาคาร	7
1.5.3 แบบอาคาร	8-9
1.6 องค์ประกอบของโครงการ	10
1.7 ขอบเขตของโครงการ	11
1.8 ผลที่คาดว่าจะได้รับ	12

บทที่ 2 ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสนับสนุนโครงการ

2.1 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ	13
2.1.1 ลักษณะของธุรกิจ Co - Working Space	13
2.1.2 ลักษณะของธุรกิจ HOSTEL	13-14
2.1.3 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท บางจาก	14-15
2.1.4 ข้อมูลทั่วไปของ “ไบจาก MART”	15
2.1.5 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับโครงการ	15-16
2.2 กรณีศึกษาเปรียบเทียบ	
2.2.1 กรณีศึกษาที่ 1 OLD TOWN	17
2.2.2 กรณีศึกษาที่ 2 ONCE AGAIN HOTEL	17-18
2.2.3 กรณีศึกษาที่ 3 ONE DAY	18-19
2.2.4 กรณีศึกษาที่ 4 DRAFBOARD	19

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

2.2.5	กรณีศึกษาที่ 5 WOLF	20
2.3	ข้อมูลเฉพาะของโครงการ	
2.3.1	แนวโน้มธุรกิจ Co-Working Space	20-21
2.3.2	แนวโน้มธุรกิจ HOSTEL	21-22
2.3.3	กฎหมายอาคาร	22-23
2.3.4	ลักษณะทางสถาปัตยกรรม	24
2.3.5	สายการบริหาร	25
2.4	ระบบสภาพแวดล้อมภายในอาคาร และวัสดุในการตกแต่งภายใน	
2.4.1	ระบบสภาพแวดล้อมภายในอาคาร	25-30
2.4.2	วัสดุในการตกแต่งภายใน	30-36
บทที่ 3	กลุ่มเป้าหมาย พฤติกรรม และพื้นที่ที่ต้องการ	
3.1	ประเภทของผู้ใช้งาน	
3.1.1	ผู้รับบริการ	37
3.1.2	ผู้ให้บริการ	37
3.2	พฤติกรรมของผู้ใช้งาน	
3.2.1	ตารางแสดงเวลาการใช้งาน	38
3.2.2	พฤติกรรมผู้ใช้งาน	39
3.2	พื้นที่รองรับพฤติกรรม	40-41
บทที่ 4	การวิเคราะห์ข้อมูล และ แนวความคิดในการออกแบบ	
4.1	การวิเคราะห์ข้อมูล	
4.1.1	การวิเคราะห์ที่ตั้ง และอาคารในเชิงออกแบบ	42
4.1.2	การวิเคราะห์อาคารของโครงการ	43-44
4.2	การวิเคราะห์พื้นที่ในโครงการ	
4.2.1	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของพื้นที่	45

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ(ต่อ)

4.2.2 สัดส่วนของขนาดของพื้นที่	46
4.2.3 ขนาดพื้นที่สัมพันธ์ และการสัญจร	46
4.2.4 การวิเคราะห์กลุ่มพื้นที่สัมพันธ์	47-50
4.3 แนวคิดการออกแบบ	
4.3.1 ภาพลักษณ์ของโครงการ	51
4.3.2 แนวคิดในการออกแบบ	51
บทที่ 5 ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน	
5.1 ผังบริเวณของโครงการ	52-53
5.2 ผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารโครงการ	54-56
5.3 ผังไฟฟ้าและเพดานของอาคารโครงการ	56-58
5.4 รูปตัดของอาคารโครงการ	59
5.5 ภาพทัศนียภาพภายในโครงการ	59-64
5.6 ภาพไอโซเมตริก	64

บทคัดย่อ

โครงการเสนอแนะ BA-ICHAK WORK SPACE AND HOSTEL (พื้นที่ทำงานและที่พักอาศัยชั่วคราว ใบจาก) เกิดขึ้นเนื่องจากในปัจจุบันมี Co-working Space เติบโตขึ้นตามหัวเมืองใหญ่ๆ ทั่วโลก อย่างเช่นใน San Francisco และ New York มีเปิดให้บริการแล้วกว่า 2,000 แห่งรวมถึงในประเทศไทยที่ธุรกิจประเภทนี้ กำลังได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ไม่เพียงเท่านั้น Co-working Space ยังเป็นสังคม (Community) ของ คนทำงานที่นำไปสู่การสร้างสรรค์สิ่งใหม่ องค์ความรู้ใหม่ ที่เกิดจากการทำงานร่วมกัน รวมไปถึงยังเป็นพื้นที่ที่ นักเรียน-นักศึกษาให้ความสนใจในการมาใช้เพื่อทำงานร่วมกันอีกด้วย

กลุ่มผู้ใช้เหล่านี้จะมีความอิสระในการทำงานสูง ไม่มีพื้นที่ทำงานและเวลาทำงานที่แน่ชัด จึงนิยมใช้ Co-working space เป็นพื้นที่ในการพบปะสังสรรค์ ประชุม หรือทำงานร่วมกัน และในส่วนใหญ่พื้นที่เหล่านี้ มักเปิดให้บริการในช่วงเวลา 08:00 - 19:00 น. จึงเป็นที่มาของโครงการเสนอแนะ ในการสร้างพื้นที่ทำงานที่ เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง และมีที่พักอาศัยชั่วคราวไปพร้อมกัน

ลักษณะที่พักอาศัยของโครงการเป็นที่พักอาศัยขนาดเล็ก Hostel เป็นรูปแบบที่พักราคาประหยัด ที่ กำลังเป็นที่นิยมในขณะนี้เช่นกัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน คือ เตียงนอน ห้องน้ำและที่เก็บ ของที่ปลอดภัย

วัตถุประสงค์

1. เพื่อเป็นสถานที่ทำงานแก่ นักเรียน และนักศึกษา
2. เป็นที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการพื้นที่ทำงาน นักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พัก
3. จุดพักรถของผู้ที่สัญจรไปมา

แนวทางการออกแบบ

การจัดสรรพื้นที่ทำงานให้กับนักเรียน นักศึกษา รวมไปถึงพื้นที่พักอาศัยชั่วคราว เน้นไปที่การเข้าถึง โครงการที่สะดวกและเข้าถึงง่ายเหมาะสมกับนักศึกษา โดยแนวการออกแบบจะใช้วัสดุที่หาได้ง่าย ไม่ตกแต่ง จนมากเกินไป คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ให้ความรู้สึกเป็นกันเอง เข้าใจง่าย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะสำเร็จสมบูรณ์คล่องไปได้โดยดีมิได้ หากขาดความอุปการะช่วยเหลือจากบุคคลต่าง ๆ รอบตัวของดิฉัน อันได้แก่ คณาจารย์ทุกท่านที่ให้คำแนะนำเป็นอย่างดีตลอดการทำวิทยานิพนธ์นี้ ครอบครัวที่เป็นกำลังใจสำคัญ เพื่อนและรุ่นพี่ รุ่นน้อง ที่ช่วยเหลือในหลายกระบวนการทุกท่านเป็นแรงผลักดัน ไม่ว่าจะด้วยร่างกาย และแรงใจ ล้วนส่งผลให้ดิฉันสามารถทำวิทยานิพนธ์สำเร็จคล่องไปได้

จึงอยากขอแสดงความขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่ง สำหรับทุกท่านที่มีผลต่อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ที่ทำให้ดิฉันมีวันนี้ และการทำสิ่งเหล่านี้ด้วยความชอบและด้วยใจ มันแสดงให้เห็นถึงความรักและมิตรภาพที่มีให้แก่ดิฉัน สิ่งเหล่านี้ถือเป็นสิ่งที่มีคุณค่า เป็นสิ่งที่สร้างรอยยิ้มและความสุขให้ดิฉันตลอดการทำวิทยานิพนธ์ จึงใคร่ขอขอบพระคุณทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คำนำ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดุษฎีบัณฑิตกร สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต (สถาปัตยกรรมภายใน) กลุ่มวิชาสถาปัตยกรรมภายใน สาขาวิชาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ปีการศึกษา 2559-2260 เพื่อเป็นข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ โครงการเสนอแนะการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน พื้นที่ทำงานและพักอาศัยชั่วคราว บางจาก (BANG-CHAK WORK SPACE & HOSTEL)

การศึกษาและการเสนอแนะโครงการในครั้งนี้ จุดประสงค์เพื่อเป็นการเสนอแนะ พื้นที่รองรับกลุ่มนักเรียน นักศึกษาที่ต้องการใช้พื้นที่ทำงาน ตลอด 24 ชั่วโมง และมีพื้นที่พักอาศัยได้ชั่วคราว

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ใช้เวลาในการจัดทำต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2559-2560 ข้อมูลที่ศึกษาและเก็บรวบรวมมา จึงเป็นข้อมูลที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งอาจมีข้อมูลบางอย่างได้รับการปรับปรุงและแก้ไขหลังจากที่ได้ทำการศึกษาและเก็บรวบรวมไปแล้วบ้าง ดังนั้นทางผู้จัดทำจึงต้องขอภัยในข้อผิดพลาดบางประการที่เกิดขึ้นในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ไว้ ณ ที่นี้ด้วย ข้าพเจ้าหวังอย่างยิ่งว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะสามารถทำประโยชน์ให้กับนักศึกษาทางด้านนี้ต่อไปไม่มากนัก

นางสาว วรรณพิรุณ เดชพุ่ม

1 พฤษภาคม 2560

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ

"ภายใต้แนวคิด PTT Life Station สามารถตอบสนองวิถีชีวิตของผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างครบครัน (One Stop Service) อีกทั้งยังมีการสร้างสรรค์ธุรกิจค้าปลีกใหม่ ๆ ที่ ปตท.เป็นผู้ดำเนินการเอง รวมถึงการแสวงหาพันธมิตรของธุรกิจ เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการร่วมกัน"

จากแนวคิดใหม่ของ ปตท. นายอรรถพล ฤกษ์พิบูลย์ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ หน่วยธุรกิจน้ำมัน บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) หรือ PTT เปิดเผยว่าปตท.อยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าของ chain ธุรกิจโรงแรม ราคาประหยัด (Budget Hotel) เพื่อร่วมดำเนินธุรกิจดังกล่าวภายในพื้นที่สถานีบริการน้ำมัน ช่วยต่อยอดธุรกิจค้าปลีกของปตท. หลังมองเห็นศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจรองรับผู้เดินทางบ่อยในหลายพื้นที่ ซึ่งปัจจุบันเจรจาอยู่ 3-4 ราย แต่จะเลือกเพียงรายเดียวภายในปีนี้ และพร้อมจะดำเนินการได้ในปีหน้า โดยวางเป้าหมายจะมีโรงแรมในสถานีบริการน้ำมัน 50 แห่งภายใน 5 ปี

"เป็น business model ใหม่ที่เราคิดและจะต่อยอดในสถานีบริการน้ำมัน คือโรงแรม แต่เป็นโรงแรมราคาย่อมเยา สำหรับคนเดินทางที่เรียกว่า Budget Hotel เราเชื่อว่าจะตอบโจทย์ให้กับผู้เดินทางบ่อยในหลาย ๆ ที่ที่เราคุยกับหลาย chain โรงแรม แต่จะมีความร่วมมือกับ chain โรงแรมสัก chain หนึ่ง เพื่อที่จะทำ" นายอรรถพล กล่าว

ปัจจุบัน ปตท. มีสถานีบริการน้ำมันประมาณ 1,400 แห่งทั่วประเทศ คาดว่าจะมีสถานีบริการน้ำมันที่มีศักยภาพที่จะตั้งโรงแรมราคาประหยัดได้ประมาณ 50 แห่งซึ่งจะเป็นลักษณะการทยอยลงทุนภายใน 5 ปี สำหรับพื้นที่ตั้งโรงแรมภายในสถานีบริการน้ำมันนั้นไม่มีปัญหาเพราะเจ้าของสถานีบริการน้ำมันที่เป็นดีลเลอร์นั้น มีที่ดินเหลือจำนวนมากที่พร้อมจะดำเนินการร่วมกัน หรืออาจให้ปตท.เป็นผู้เช่าพื้นที่ต่อก็สามารถทำได้ เพราะการลงทุนเปิดกว้างในหลากหลายรูปแบบ เบื้องต้นคาดว่าขนาดโรงแรมจะอยู่ที่กว่า 70 ห้อง/แห่ง

ขณะที่ปัจจุบันมีผู้ประกอบการโรงแรมที่ทำโรงแรมราคาประหยัดอยู่หลายราย โดยมีราคาห้องพักประมาณ 600-700 บาท/คืน ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ลำพัง ไม่มีห้องอาหาร และ ล็อบบี้ แต่หากเป็นโรงแรมราคาประหยัดที่ตั้งอยู่ในสถานีบริการน้ำมันของปตท. ซึ่งมีร้านเซเว่นอีเลฟเว่น ซึ่งเป็นห้องอาหารตลอด 24 ชั่วโมง และมีห้องรับแขกอย่างร้านกาแฟเมซอน ที่ผู้ใช้บริการสามารถใช้เป็นพื้นที่นัดพบได้ ซึ่งจะสามารถตอบโจทย์ของกลุ่มผู้เดินทางได้ และหากสามารถดำเนินการตั้งโรงแรมในพื้นที่สถานีบริการได้ครบ 50 แห่งก็สามารถที่จะนำเสนอขายเป็นแพ็คเกจให้ผู้ใช้บริการได้

"ถ้าเราสามารถทำเน็ตเวิร์คได้ถึง 50 แห่งเมื่อไหร่ก็สามารถขายเป็นแพ็คเกจได้เลย เพราะอย่างกลุ่มเซลล์ ที่เดินทางทั่วประเทศ อันนี้ เป็น business model ใหม่ที่จะใส่เข้าไปในสถานีบริการของเรา เพื่อเติมเต็มสำหรับคนเดินทาง" นายอรรถพล กล่าว

ปัจจุบันมีโรงแรมราคาประหยัดอยู่หลายแบรนด์ เช่น "HOP INN" ของบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ ERW, "D2" ของเครือบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) หรือ DTC, "B2" ของกลุ่มทุนของเชียงใหม่ เป็นต้น ขณะที่เมื่อไตรมาส 1/59 ที่ผ่านมาบริษัท ซัสโก้ จำกัด (มหาชน) หรือ SUSCO ซึ่งเป็นผู้บริหารสถานีบริการน้ำมันซัสโก้ ได้ร่วมลงนามสัญญากับกลุ่มเอราวัณ เพื่อให้เช่าพื้นที่ของสถานีบริการ

น้ำมันซัสโก้ใช้พัฒนาธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ HOP INN ในจังหวัดระยอง เบื้องต้นคาดว่าจะแล้วเสร็จ และสามารถเปิดให้บริการได้เต็มรูปแบบภายในปี 60

(<http://www.kaohoon.com/online/content/view/41644>)

การปฏิรูปการศึกษาในระดับโลก โดยเฉพาะทางซีกโลกตะวันตกซึ่งมีประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นแกนหลัก คำว่า “ทักษะแห่งศตวรรษที่ 21” หรือ “21st Century Skills” ได้ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างยิ่งต่อการจัดการศึกษาทั่วโลกสิ่งที่ปรากฏอย่างเป็นรูปธรรมคือการกำหนดให้เป็นระเบียบวาระแห่งชาติของหลายประเทศในการปฏิรูปการศึกษา

สำหรับประเทศไทยเริ่มเมื่อปี พ.ศ. 2551 โดยหน่วยงานภาครัฐได้กำหนดให้มีการปฏิรูปการศึกษาอย่างต่อเนื่องเรียกว่าการปฏิรูปการศึกษาในทศวรรษที่สอง (ปี พ.ศ. 2552-2561) การปฏิรูปรอบนี้มีการปรับหลักสูตรระดับการศึกษาขั้นพื้นฐานอีกครั้งหนึ่งเป็นหลักสูตรแกนกลางการศึกษาขั้นพื้นฐานพุทธศักราช 2551 เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการปฏิรูปการศึกษาในระดับโลกที่มุ่งเน้นปฏิรูปการเรียนรู้อีกครั้งโดยเน้นสอนให้น้อยลงแต่ให้ผู้เรียนเรียนรู้มากขึ้น (Teach Less, Learn More)

จึงเกิดการเรียนรู้โดยใช้โครงงานเป็นฐาน (Project-based Learning: PBL) สิ่ง que ผู้เรียนได้รับจากการเรียนรู้ด้วย PBL จึงมิใช่ตัวความรู้หรือวิธีการหาความรู้แต่เป็นทักษะการเรียนรู้และนวัตกรรม ทักษะชีวิตและประกอบอาชีพ ทักษะด้านข้อมูลข่าวสาร การสื่อสารและเทคโนโลยี การออกแบบโครงงานที่ดีจะกระตุ้นให้เกิดการค้นคว้าอย่างกระตือรือร้นและผู้เรียนจะได้ฝึกการใช้ทักษะการคิดเชิงวิพากษ์และแก้ปัญหา (critical thinking & problem solving) ทักษะการสื่อสาร (communicating) และทักษะการสร้างความร่วมมือ (collaboration)

ซึ่งในปัจจุบันนี้ การเรียนการสอนในลักษณะนี้เริ่มมีการปรับใช้แพร่หลายมากขึ้นในแถบประเทศอาเซียนซึ่งเห็นได้ชัดในประเทศสิงคโปร์ และในประเทศไทยเอง จึงมองเห็นถึงความสำคัญในการออกแบบสถานที่ที่เปิดโอกาสให้นักเรียน นักศึกษามาใช้ทำงาน และสร้างบรรยากาศเอื้อให้คนได้ทำงานร่วมกัน เกิดการแบ่งปันทรัพยากร และแนวความคิด หรือเรียกว่า Co working Space ซึ่งในช่วงแรกได้รับความนิยมในวงจำกัดเฉพาะกลุ่มที่ทำงานด้านไอที ก่อนจะเริ่มแพร่หลายในกลุ่มอาชีพอื่นในเวลาต่อมาเป็นจำนวนมาก ทั้งศิลปิน นักเขียน นักศึกษา นักธุรกิจ ฯลฯ

จากข้อมูลพบว่า กลุ่มผู้ใช้เหล่านี้จะมีความอิสระในการทำงานสูง และมักไม่มีพื้นที่ทำงานเป็นของตนเอง จึงนิยมใช้ Co-working space เป็นพื้นที่ในการพบปะสังสรรค์ ประชุม หรือทำงานร่วมกัน แต่พื้นที่ co-working space ส่วนใหญ่มักเปิดให้บริการในช่วงเวลาทำการทั่วไป คือช่วงเวลา 08:00 - 19:00 น. จากการค้นคว้าพบว่ามิกกลุ่มผู้ใช้งานจำนวนมากที่นิยม ทำงานในเวลากลางคืน จึงเป็นที่มาของโครงการเสนอแนะในการสร้างพื้นที่ทำงานหรือ co-working space ที่เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง โดยความพิเศษของโครงการอยู่นอกจากจะเป็นพื้นที่ทำงานแล้วยังเป็นที่พักอาศัยไปในตัว นั่นหมายถึงผู้เข้าใช้งานพื้นที่ทำงานของโครงการสามารถเข้าพักกับทางโครงการได้

ลักษณะที่พักอาศัยของโครงการเป็นที่พักอาศัยขนาดเล็ก Hostel หมายถึง ที่พักราคาประหยัดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน คือ เตียงนอน ห้องน้ำและที่เก็บของที่ปลอดภัยเท่านั้น นอกจากนี้ทางโครงการยังเปิดให้บริการที่พักแก่นักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไปที่สนใจอีกด้วย

ลักษณะของโครงการต้องการรองรับกลุ่มผู้ใช้งานตลอด 24 ชั่วโมง และต้องการเป็นพื้นที่ที่ง่ายและสะดวกต่อการเข้าถึง เป็นที่รู้จักและได้รับความไว้วางจากบุคคลส่วนใหญ่ จึงเลือกที่ตั้งโครงการบริเวณที่ดินเปล่าด้านหลัง สถานีเติมน้ำมันบางจาก (บางจากปิโตรเลียม) เนื่องจาก บริษัทบางจากปิโตรเลียม ได้รับความไว้วางใจจากกลุ่มผู้ใช้เป็นจำนวนมาก จนเป็นบริษัทปิโตรเลียมอันดับต้นๆของประเทศไทย

ดังนั้นในการเสนอแนะโครงการนี้ขึ้นมาเพื่อต้องการสร้าง IDENTITY ใหม่ให้กับหนึ่งในแบรนด์คู่แข่งปตท.อย่างบางจาก ให้กลับมาพลิกฟื้นความเป็นผู้นำอีกครั้ง โดยการนำชื่อเดิมของมินิมาร์ทในปั้มบางจากเดิมคือ “ไบจาก “มารวมกับธุรกิจใหม่อย่าง HOSTEL และ CO-WORKING SPACE เพื่อขยายกลุ่มลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการ อีกทั้งยังเป็นธุรกิจรูปแบบใหม่ที่จะเกิดขึ้นอีกด้วย

1.1.1 เหตุผลสนับสนุนโครงการ

ในปัจจุบันมี Co-working Space เติบโตขึ้นตามหัวเมืองใหญ่ๆ ทั่วโลก อย่างเช่นใน San Francisco และ New York มีเปิดให้บริการแล้วกว่า 2,000 แห่ง ใน 6 ทวีปทั่วโลกไม่เพียงเท่านั้น Co-working Space ยังเป็นสังคม (Community) ของคนทำงานที่นำไปสู่การสร้างสรรคสิ่งใหม่ๆจากการมีปฏิสัมพันธ์ของคนในสังคมอีกด้วย โอบอ้อมอารีใหม่ๆมากมายเกิดจากการร่วมมือกันของกลุ่มคนเหล่านี้ที่ได้มาเจอกันซึ่งอาจเป็นจุดเริ่มต้นของธุรกิจ หรือ องค์กรความรู้ใหม่ๆที่เกิดจากการทำงานร่วมกัน

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อเป็นสถานที่ทำงานแก่ นักเรียน และนักศึกษา
2. เป็นที่พักอาศัยของผู้เช่าใช้บริการพื้นที่ทำงาน นักท่องเที่ยวและบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พัก
3. จุดพักรถของผู้ที่สัญจรไปมา

1.3 กลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมาย	ลักษณะและความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย
1.นักเรียน / นักศึกษา - Start's up - Freelance	- ต้องการพื้นที่ในการทำงานทั้งแบบ ทำงานร่วมกับผู้อื่น หรือแบบเช่าออฟฟิศขนาดไม่เกิน 12 คน
2.เป็นที่พักอาศัยของผู้เช่าใช้บริการของโครงการ / นักท่องเที่ยว และบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พัก	- ต้องการพักผ่อนในระยะสั้น ราคาถูก
3.จุดพักรถของผู้ที่สัญจรไปมา	- พักรถ / ทานขนม / เข้าห้องน้ำ / นวด

1.4 ที่ตั้งโครงการ

1.4.1. ลักษณะพึงประสงค์ของที่ตั้ง

1. ใกล้สถานศึกษา
2. พื้นที่ที่เข้าถึงได้โดยง่าย อาทิเช่น BTS รถโดยสารประจำทาง และรถยนต์ส่วนบุคคล
3. พื้นที่สามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายได้หลากหลายประเภท

1.4.2.การวิเคราะห์ที่ตั้งของโครงการ

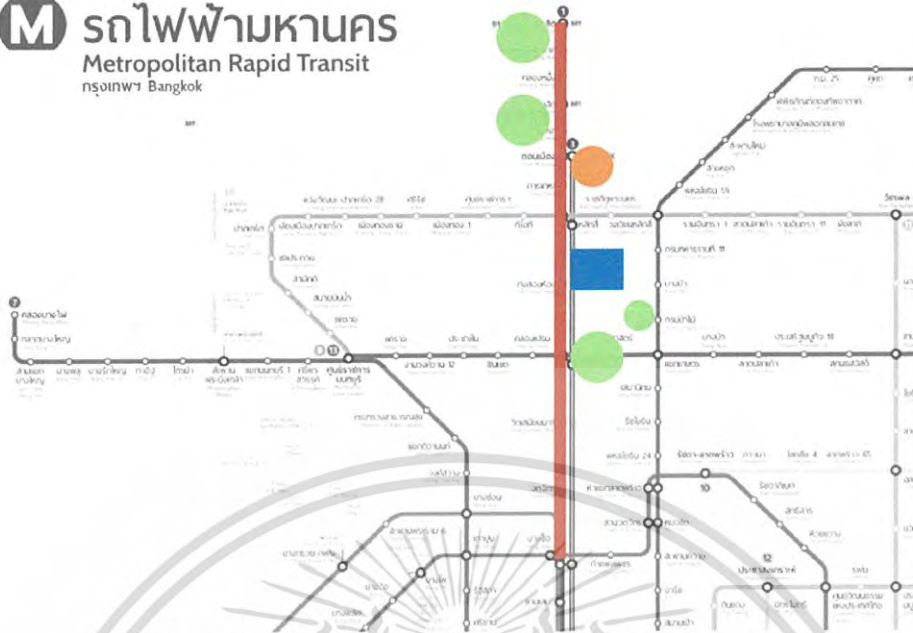
เริ่มวิเคราะห์จากที่ตัวโครงการเองต้องการสถานีเติมน้ำมันบางจาก ที่นักเรียนนักศึกษาเข้าถึงได้ง่าย หมายถึงต้องเป็นพื้นที่ที่อยู่ในละแวกสถานศึกษา มีการคมนาคมที่สะดวกและเสียค่าเดินทางไม่แพงมาก รวมไปถึงการหาพื้นที่ที่ยังไม่มีโครงการประเภทนี้ดำเนินการอยู่

ทางโครงการจึงเลือกบริเวณพื้นที่ว่างด้านหลัง สถานีเติมน้ำมัน บางจาก กรีน ออโต้ เซอร์วิส ตั้งอยู่ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 31 (ดินแดง - ดอนเมือง) เป็นทางหลวงแผ่นดินสายรองในภาคกลาง เชื่อมต่อถนนในกรุงเทพมหานครกับถนนพหลโยธินสู่ภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย จึงทำให้มีผู้ใช้บริการถนนเส้นนี้จำนวนมาก

อีกทั้งยังมีเส้นทางคมนาคมใหม่ เส้นทางรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม เป็นเส้นทางหลักในแนวเหนือ-ใต้ ตามแนวทางการรถไฟแห่งประเทศไทย เชื่อมต่อพื้นที่ชานเมืองด้านทิศเหนือ (พื้นที่ดอนเมือง รังสิต ปทุมธานี ออยุธยา) และพื้นที่ชานเมืองด้านทิศใต้ (พื้นที่บางบอน มหาชัย) เข้าสู่ใจกลางเมือง (หัวลำโพง) โดยบูรณาการการเดินทางร่วมกันกับระบบรถไฟทางไกลที่สามารถเชื่อมโยงการเดินทางไปสู่ภูมิภาคต่าง ๆ โครงการขายนับสนุนให้เกิดการกระจายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยไปยังพื้นที่รอบนอก ตามแนวคิดผังเมือง รองรับศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครแห่งใหม่ พื้นที่ชุมชนบริเวณถนนแจ้งวัฒนะและรามอินทราที่กำลังมีการเติบโตในอัตราสูง เชื่อมต่อกับท่าอากาศยานดอนเมือง รองรับประชาชนบริเวณรังสิต ปทุมธานี ไปยังเมืองมหาวิทยาลัยบริเวณรังสิต ออยุธยา เชื่อมโยงไปยังบ้านภาชี ในอนาคตสามารถเชื่อมโยงกับสถานีขนส่งผู้โดยสารสายเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือแห่งใหม่อีกด้วย



รูปที่ 1.1 แผนผังแสดงจุดเริ่มและจุดสิ้นสุดโครงการ สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม



รูปที่ 1.2 ผังแสดงแสดงสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงโครงการ
(สีเขียวคือสถานศึกษา / สีฟ้าคือพื้นที่โครงการ สีส้มคือสนามบดินตอนเมือง)
โดยสถานีนี้อยู่ใกล้บริเวณสถานศึกษามากที่สุด



รูปที่ 1.2 แสดงที่ตั้งของโครงการ
ที่ดินเปล่าด้านหลังสถานีเติมน้ำมัน ขนาดรวม 7 ไร่



รูปที่ 1.10 ลักษณะการวางอาคารในที่ดินเปล่าด้านหลังสถานีเติมน้ำมัน จัดให้พื้นที่อาคารสำนักงานของโครงการอยู่ด้านหน้าเนื่องจากมีบริเวณแคบที่สุด และให้อาคารของโครงการอยู่ด้านหลังของที่ดิน



รูปที่ 1.11 ลักษณะแดดประเทศไทยที่มีผลต่อพื้นที่

1.4.3.สภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ

- ทิศเหนือ ติดกับอาคารไทย พี บี เอส
- ทิศใต้ ติดกับซอยวิภาวดี 60
- ทิศตะวันออก ติดกับที่ดินเปล่า / โรงเก็บของเก่า
- ทิศตะวันตก ติดทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4.4. การเข้าถึงโครงการ

1. BTS สายสีแดงเข้ม บางซื่อ – รัชสิต สถานี ฟุ่งสองห้อง
2. รถประจำทาง สาย 29 / 187 / 510 / 523 / 538 / 555
3. รถยนต์ส่วนตัว / รถแท็กซี่ โดยใช้เส้นทาง วิทยาดิชาเข้า ซอย วิทยาดิสรังสิต 60 แขวง ตลาดบางเขน เขต หลักสี่ กรุงเทพมหานคร

1.5 ลักษณะอาคาร

1.5.1. ลักษณะพึงประสงค์ของอาคาร

คุณสมบัติที่จำเป็นสำหรับโครงการ BAI - CHAK Co-living Space

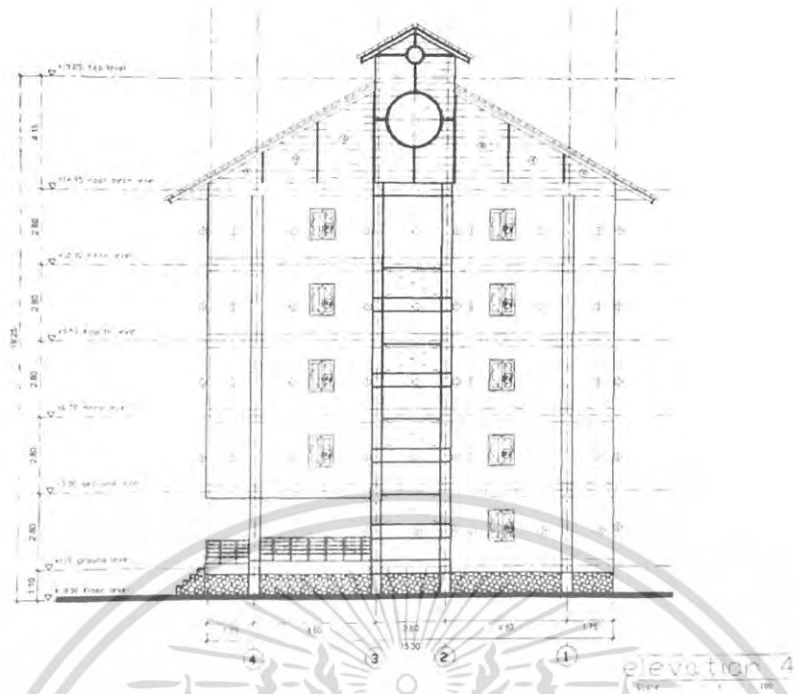
1. เป็นอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเหมาะสมกับโครงการ
2. อาคารประเภทที่พักอาศัย

1.5.2. การวิเคราะห์อาคาร



รูปที่ 1.12 ลักษณะอาคาร

ลักษณะอาคารที่ต้องการ เป็นอาคารประเภทที่พักอาศัยจากคุณสมบัติที่จำเป็น ทำให้สามารถสรุปได้ว่า อาคารที่เหมาะสมกับโครงการคืออาคารประเภทคอนโด หรือ อพาร์ทเมนต์ โดยโครงการได้นำเอาอาคาร อพาร์ทเมนต์ ปาล์มวิลเลจ ขนาด 5 ชั้น ลักษณะเด่นมีบันไดหนีไฟ 2 ชุดด้านหน้าและหลังอาคาร โครงสร้างอาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูน มีรูปแบบที่เรียบง่ายไม่มีโครงสร้างซับซ้อนมาใช้กับโครงการ

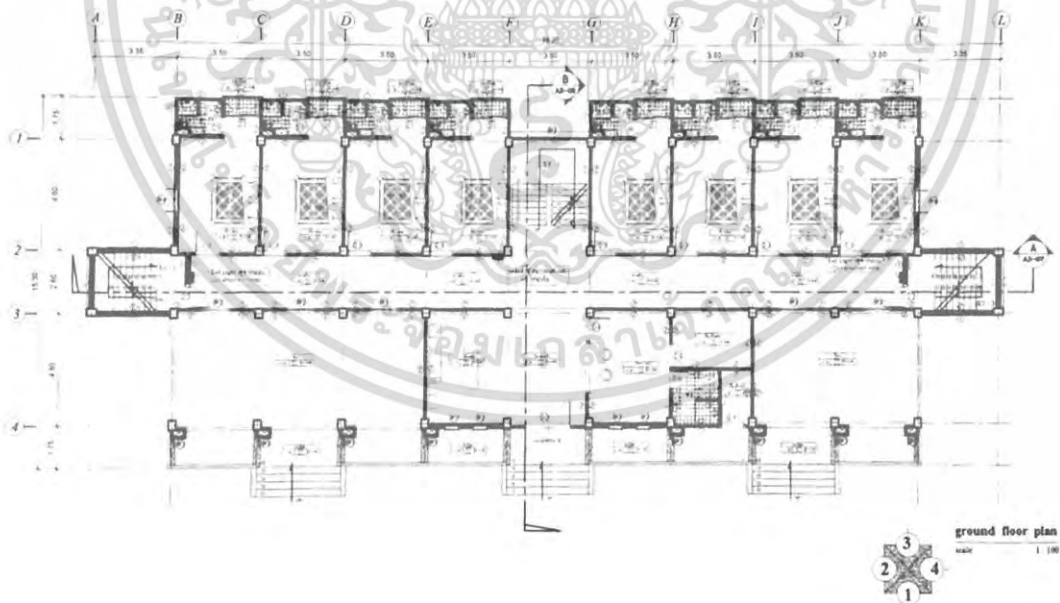


รูปที่ 1.13 รูปด้านหน้าอาคาร

พื้นที่ชั้น 1 เป็นพื้นที่ให้เช่าขายของทั่วไป และเริ่มเป็นห้องพักตั้งแต่ชั้น 2 – 5 โดยมีบันไดหนีไฟบริเวณหน้าหน้าและหลังของทางเดินตรงกลาง

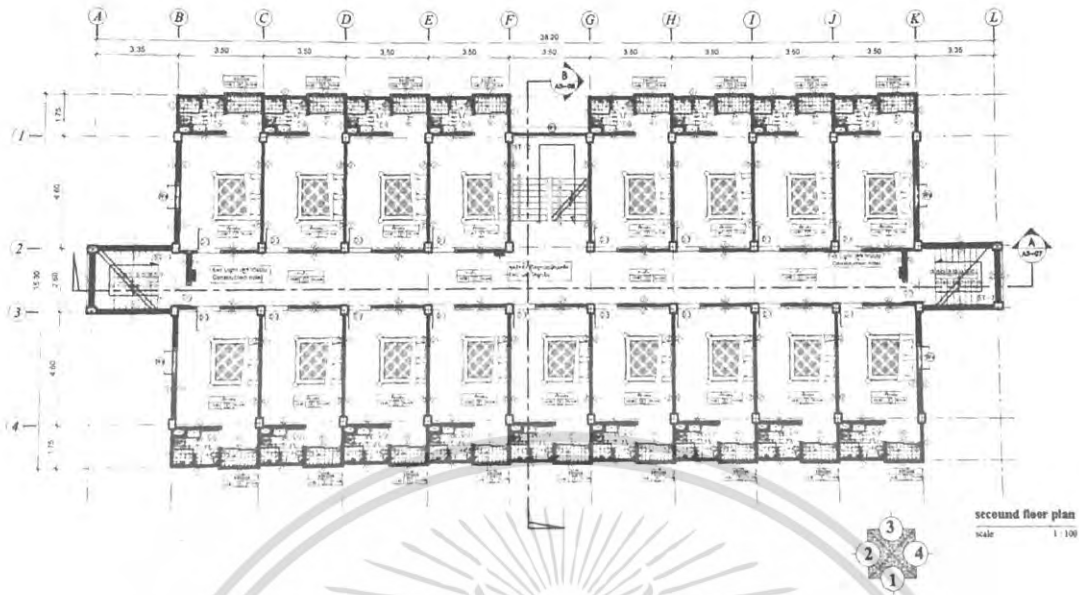
1.5.3. แบบอาคาร

ผังคร่าวๆของอาคาร

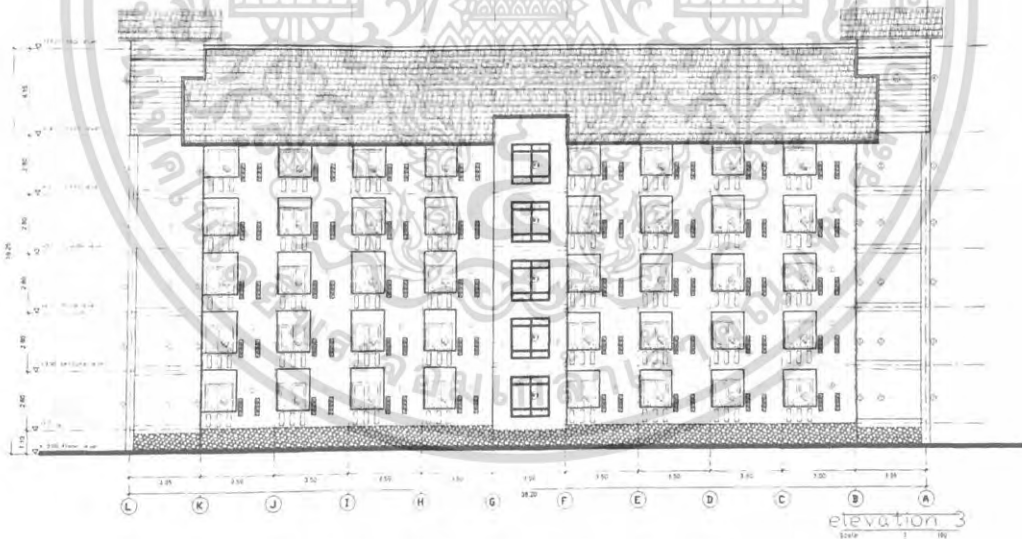


รูปที่ 1.14 ผังอาคารชั้น 1

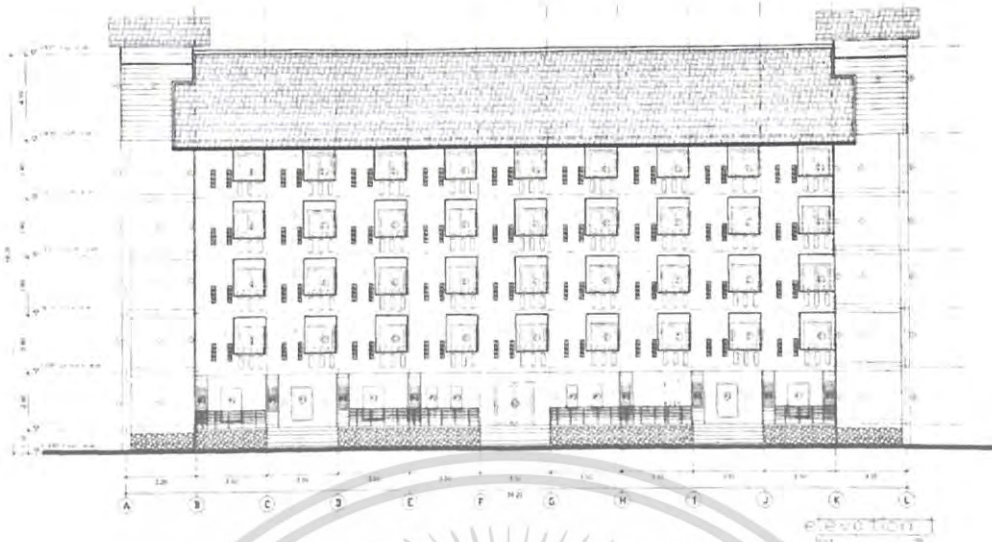
บริเวณชั้น 1 เป็นที่เปิดให้เช่าขายของและทางเข้าหลักอยู่ตรงกลางในแนวยาวของอาคาร



รูปที่ 1.15 ผังอาคารชั้น 2-5
 ชั้น 2-5 ของอาคารเป็นพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด ประกอบด้วย ห้องนอนขนาด 16.20 ตร.ม. จำนวน 80 ห้อง



รูปที่ 1.8 รูปด้านอาคารหน้า - ด้านซ้าย
 อาคารเดิมเป็นโครงสร้างเสาและคาน ก่ออิฐฉาบปูน หลังคามุงกระเบื้อง
 ช่องตรงกลางที่ตรงกับทางเข้าเป็นบันไดหลักของอาคาร มีบันไดหนีไฟอยู่ด้านข้างทั้งซ้ายและขวาอย่างละชุด



รูปที่ 1.9 รูปด้านอาคารด้านหน้า - ขวา

1.6 องค์ประกอบของโครงการ

วัตถุประสงค์ของโครงการ	กิจกรรม	องค์ประกอบโครงการ
1.เพื่อเป็นสถานที่ทำงานหรือพื้นที่พบปะสังสรรค์แก่ผู้ที่สนใจ	- พื้นที่ทำงาน - พื้นที่พักผ่อน ทำกิจกรรมร่วมกัน	- FRONT OFFICE - CAFÉ' - SEAT TYPES - MEETING ROOM - FUNCTION ROOM - CHILL ZONE
2.เป็นที่พักอาศัยของผู้ใช้บริการของโครงการ นักท่องเที่ยว และบุคคลทั่วไป	- ที่เข็นพักอาศัยระยะสั้น - พื้นที่ได้รับการพักผ่อนจากทางโครงการ	- RECEPTION + LOBBY - ROOM TYPES - COMMON AREA
3.จุดพักรถของผู้ที่สัญจรไปมา	- พักรถระยะสั้น - แวะรับประทานอาหาร - เข้าห้องน้ำ	- MASSAGE - COFFEE SHOP - CANTEEN - TOILET

1.7 ขอบเขตและขอบข่ายของโครงการ

พื้นที่ทั้งหมด	ขอบข่าย (ตร.ม)	ขอบเขต	หมายเหตุ
1.พื้นที่ทำงาน	1,000		
<ul style="list-style-type: none"> ● FRONT OFFICE ● SEAT TYPE - HOT & SHARE SEAT - FIX DESK - PRIVATE / MINI OFFICE - MEETING ROOM - OFFICE FOR RENT - STUDIO & WORK - COPY&PRINT ROOM - STATIONARY 	<ul style="list-style-type: none"> 16 100 50 40 40 300 40 20 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> HUMAN DIMENSION CASE STUDY CASE STUDY CASE STUDY CASE STUDY HUMAN DIMENSION
2.พื้นที่ส่วนห้องพัก	1,775		
<ul style="list-style-type: none"> ● ROOM TYPE - STANDARD - BUNK BED - TWIN BED - DORM TYPE ● SUITE ROOM - TYPE A - TYPE B 	<ul style="list-style-type: none"> 480 248 40 200 150 120 200 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> CASE STUDY CASE STUDY CASE STUDY CASE STUDY CASE STUDY CASE STUDY CASE STUDY
3.พื้นที่สาธารณะ	762		
<ul style="list-style-type: none"> ● CAFÉ ● TOILET ● MASSAGE ● OTOP SPACE 	<ul style="list-style-type: none"> 260 105 800 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> CASE STUDY CASE STUDY HUMAN DIMENSION CASE STUDY
4.BACK OF HOUSE	570		
<ul style="list-style-type: none"> ● BACK OF HOUSE ● LAUNDRY AREA ● STORAGE ● EQUIPMENT AREA ● STAFF AREA 	<ul style="list-style-type: none"> 200 40 200 50 80 		<ul style="list-style-type: none"> CASE STUDY CASE STUDY
รวมพื้นที่ทั้งหมด [SQ.M]	3,430	4,256	

1.8 ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นสถานที่รองรับการทำงานแนวใหม่ของสังคมปัจจุบัน
2. เพื่อพื้นที่พักอาศัยแก่ผู้ใช้งานโครงการ / นักท่องเที่ยว และบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พัก
3. เพื่อเป็นกรณีศึกษาของธุรกิจแนวใหม่



บทที่ 2

ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสนับสนุนโครงการ

2.1 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

2.1.1 ลักษณะของธุรกิจ Co - Working Space

เจาะลึกเทรนด์ Co-working Space คงปฏิเสธไม่ได้ว่าพัฒนาการของการสื่อสารมีส่วนสำคัญในการ “พลิกรูปแบบการทำงาน” ของคนสมัยใหม่ไปมาก โดยเฉพาะกับคนทำงานสายวิชาชีพ เช่น นักออกแบบ สถาปนิก วิศวกร ไอที ผู้ตรวจสอบบัญชี ฯลฯ คนเหล่านี้เริ่มหันหลังให้กับการเป็นมนุษย์เงินเดือน และก้าวเข้าสู่เส้นทาง “อาชีพอิสระ” กันมากขึ้น คือหลายคนเลือกทำงานที่บ้านเพื่อความสะดวก ในขณะที่หลายคนก็ออกไปนั่งทำงานหรือหาที่ประชุมตามร้านกาแฟที่มี WIFI เรียกว่าไปเปลี่ยนพื้นที่นั่งจิบกาแฟ (ของคนอื่น) ให้กลายเป็นโต๊ะประชุม (ส่วนตัว) แบบเสร็จสรรพ

คำถามที่ตามมา คือ บ้านหรือร้านกาแฟสามารถใช้เป็นที่ทำงานที่มีประสิทธิภาพได้จริงหรือไม่ นี่อาจเป็นจุดเริ่มต้นของแนวคิดการสร้างพื้นที่ทำงานรูปแบบใหม่ที่เข้ามาแทรกกลางระหว่างความเป็นบ้านและร้านกาแฟ ซึ่งชาวฟรีแลนซ์หรือ SME ยุคใหม่ๆ น่าจะพอรู้จักคุ้นเคยกันบ้างแล้วในชื่อ “Co-working Space” (พื้นที่ทำงานร่วมกัน)

คุณลักษณะเด่นของพื้นที่ทำงานแบบนี้คือ เป็นพื้นที่ที่เหล่าฟรีแลนซ์จะสามารถเปิดประตูเข้ามานั่งทำงานได้ในมุมเงียบสงบ มีสัญญาณ WIFI ชนิตความเร็วสูงคอยให้บริการตลอดอยากจะถูกไปเข้าห้องน้ำก็ไม่ต้องกลัวทรัพย์สินจะหาย หรือจะนั่งทำงานทั้งวันก็ไม่ต้องโดนเหม็นนึ่งในร้านกาแฟ ที่สำคัญพื้นที่ทำงานดังที่ว่านี้มักจะแวดล้อมไปด้วยมนุษย์ฟรีแลนซ์คอเดียวกัน ซึ่งอาจจะกลายมาเป็นคู่หูธุรกิจใหม่ของคุณในอนาคตได้

(อ้างอิง; <http://www.tcdd.or.th/articles/others/18005/#เจาะลึกเทรนด์-Co-working-Space-ตอนที่-1-ทำไมฟรีแลนซ์ถึงติดใจห้องทำงานรูปแบบใหม่นี้>)

2.1.2 ลักษณะของธุรกิจ HOSTEL

ความหมายของที่พักอาศัยในแต่ละประเภท

โฮเทล (Hotel) คือที่พักที่มีบริการที่ครบครัน ตกแต่งอย่างหรูหรา มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ร้านอาหาร ห้องน้ำในตัว มีความเป็นส่วนตัวสูง เป็นต้น ราคาเข้าพักมีหลากหลาย ส่วนมากจะตั้งอยู่ใจกลางเมืองติดถนนใหญ่ เดินทางสะดวก

โมเต็ล (Motel) มาจากคำว่า Motor + Hotel เดิมเกิดขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นที่พักระหว่างทางของนักเดินทาง ที่ต้องขับรถระยะไกล โดยแขกจะเข้าพักเป็นระยะเวลาสั้นๆหรือเพียงข้ามคืน ส่วนใหญ่มักอยู่ริมทางหลวง แต่ในประเทศไทยอาจหมายถึงโรงแรมระดับ 3 ดาว ราคาประหยัด มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน และมีอาหารเข้าบริการ

เกสต์เฮ้าส์ (Guest house) หรือ โฮมสเตย์ (Homestay) คือที่พักที่พักร่วมกับเจ้าของบ้านโดยเจ้าของบ้านจะแบ่งพื้นที่ในบ้านบางส่วนมาทำเป็นห้องให้แขกเข้าพัก ส่วนมากมักตั้งอยู่ตามชุมชนที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น อัมพวา, เชียงคาน เป็นต้น มีราคาย่อมเยา เน้นการบริการแบบเป็นกันเอง

โฮสเทล คือ ที่พักนักท่องเที่ยวราคาประหยัดที่มีเพียงสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น เตียงนอน และที่เก็บของ ส่วนมากจะมีลักษณะคล้ายหอพัก มี เตียงสองชั้นหลายๆเตียงในห้องเดียวกัน สามารถรองรับผู้เข้าพักได้ตั้งแต่ 4, 6, 8 ไปจนถึง 12 คนต่อห้องบางแห่งจะแยกห้องพักรักษาสำหรับผู้หญิงไว้คนละส่วนเพื่อความปลอดภัยและสบายใจระหว่างเข้าพักใช้ห้องน้ำร่วมกันแต่ก็มีบางส่วนที่อาจเป็นห้องพักเดี่ยว

นอกจากแบคแพคเกอร์ชาวต่างชาติแล้ว ก็ยังมีกลุ่มคนในประเทศที่เข้าไปใช้งานโฮสเทล เหตุผลที่เลือกก็อาจจะเพราะอยากลองเปลี่ยนที่นอน อยากเจอเพื่อนใหม่ หรือเพราะเดินทางไปไหนมาไหนสะดวก ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโฮสเทล อย่างเช่น ถ้าตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย ก็อาจจะมีนักเรียนนักศึกษาที่มาจากต่างถิ่นมาใช้บริการ เพราะราคาถูกกว่าพักริมน

เป็นแหล่งพบปะเพื่อนใหม่ในระหว่างการเดินทางท่องเที่ยว เพราะเวลาเราไปโรงแรม เราแทบไม่มีโอกาสได้เจอเพื่อนเลย ต่างคนต่างก็อยู่ในห้องตัวเอง แต่ถ้าเราพักโฮสเทล เราสามารถเลือกห้องพักรวม (Dormitory) ซึ่งแน่นอนว่าเราจะได้เจอรวมเมทที่มาจากหลากหลายประเทศทั่วโลกนับเป็นโอกาสอันดีในการทำความรู้จักกับเพื่อนใหม่พูดคุยแลกเปลี่ยนประสบการณ์กันถ้าโชคดีเจอคนที่คุยถูกคอกันอาจจะได้ขยับสถานะจากเพื่อนร่วมห้องกลายเป็นเพื่อนสนิทไปเลยก็ได้เนี่ยแต่นั่นก็ขึ้นอยู่กับความชอบและการท่องเที่ยวของแต่ละคนด้วย

บรรยากาศเป็นกันเองเหมือนไปนอนบ้านเพื่อน โดยเกือบทุกโฮสเทลจะมี Common area หรือพื้นที่ส่วนรวมให้ผู้เข้าพักใช้ทำกิจกรรมร่วมกันอาจจะเป็นห้องครัวหรือห้องนั่งเล่นซึ่งสามารถทำอะไรก็ได้เหมือนอยู่บ้านตัวเอง

ตั้งอยู่ในทำเลที่เดินทางสะดวก โฮสเทลอาจไม่ได้ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองเนื่องด้วยปัจจัยทางด้านราคา แต่ในทางกลับกันโฮสเทลมักตั้งอยู่ใกล้กับสถานีขนส่งสาธารณะ อันได้แก่ สถานีรถไฟ สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งสะดวกมากสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการเดินทางไปเที่ยวในที่ต่างๆ ราคาห้องพักถูกกว่าโรงแรมหลายเท่า อาจจะเป็นเพราะผู้ให้บริการใช้ต้นทุนน้อยกว่าขนาดของห้องของโรงแรมเล็กกว่ามีส่วนที่ใช้งานร่วมกันมากกว่าจึงสามารถลดราคาได้ (อ้างอิง;<https://dsignsomething.com/2016/07/07/รู้จักโฮสเทล-ที่พักรู้ไว้/>)

2.1.3 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท บางจาก

บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) (อังกฤษ: Bangchak Petroleum Public Company Limited) ชื่อย่อ: บางจาก, BCP) เป็นบริษัทมหาชนในประเทศไทย ก่อตั้งขึ้นเมื่อปีพ.ศ. 2500 โดยมติคณะรัฐมนตรีไทย จัดตั้งเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง มีหน้าหลักคือดำเนินการกลั่นและผลิตน้ำมันเชื้อเพลิงในประเทศไทย ต่อมาในปี พ.ศ. 2544 กระทรวงการคลังลดสัดส่วนการถือหุ้นลง ส่งผลให้ บมจ.บางจากปิโตรเลียม สันสภาพการเป็นรัฐวิสาหกิจ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2544

บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ก่อตั้งขึ้นเพื่อดำเนินธุรกิจพลังงานตั้งแต่วันที่ 2527 โดยได้ยึดหลักวัฒนธรรมองค์กร “พัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนไปกับสิ่งแวดล้อมและสังคม” มาตลอดระยะเวลา 30 ปี บริษัทฯ จะยังคงมุ่งพัฒนาธุรกิจให้มีความสมดุลระหว่างมูลค่าทางธุรกิจและคุณค่าทาง

สิ่งแวดล้อมและสังคมต่อไป โดยบริษัทฯ ได้นำทั้งหลักการปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงฯ หลักธรรมาภิบาล และหลักการด้านความรับผิดชอบต่อสังคม มาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการธุรกิจเพื่อให้บรรลุถึงเป้าหมายขององค์กรอย่างต่อเนื่อง และในปี 2557 บริษัทฯ ก้าวสู่การดำเนินธุรกิจสำรวจและผลิตน้ำมันปิโตรเลียม ทั้งนี้ บริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างความมั่นคงให้พลังงานของชาติ และขยายการลงทุนสู่ธุรกิจใหม่เพื่อสร้างความต่อเนื่องและความยั่งยืนแก่กิจการ

2.1.4 ข้อมูลทั่วไปของ “ใบจาก MART”

ร้านสะดวกซื้อเพื่อครอบคลุมทั่วพื้นที่รวมทุกความต้องการของคนรุ่นใหม่ เปิดบริการในสถานบริการน้ำมันบางจาก ด้วยสินค้าคุณภาพคัดสรร และบริการหลากหลายดังนี้

- ใบจากสะดวก มุมบริการเพื่อชีวิตประจำวัน ได้แก่ บริการซัก-อบ-รีด ร้านวิดีโอ / เทปเพลง บริการทำพรบ.รถยนต์ บริการไปรษณีย์ Pay Point บริการรับชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์
- ใบจากสื่อสาร มุมสื่อสาร-เทคโนโลยี บริการ Internet จำหน่ายอุปกรณ์มือถือและบัตรเติมเงิน
- ใบจากแนะนำ มุมอาหารและเครื่องดื่ม รสชาติอร่อยอย่างไทยในรูปแบบทันสมัย อาทิ กาแฟสด ข้าวเหนียวไก่ย่าง หมูปิ้ง ก๋วยเตี๋ยว ขนมไทย ฯลฯ
- ใบจากคัดสรร มุมสินค้าคุณภาพทั้งอุปโภคบริโภค อาทิ สบู่ ยาสีฟัน ผงซักฟอก น้ำตาล น้ำปลา น้ำมันพืช ฯลฯ
- ใบจากประหยัด มุมสินค้าราคาประหยัดจากชุมชนผู้ผลิต ในชนบท เช่น กลุ่มแม่บ้านวัดมะค่า หัวสำโรง ลพบุรี ฯลฯ
- ใบจากบันเทิง มุมรับและรวบรวมของเล่น ของใช้ หนังสือ จากผู้มีน้ำใจเพื่อนำไปแบ่งปันให้ผู้ยากไร้ในสังคม

2.1.5 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับโครงการ

โครงการนี้เป็นโครงการเสนอแนะที่นำเอาธุรกิจ Co-Working Space ร่วมกับ ที่พักระยะสั้นอย่าง Hostel ซึ่งทั้งสองธุรกิจนี้เป็นธุรกิจที่กำลังได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน หมายถึงการมีพื้นที่ทำงานที่สามารถมีที่พักในตัว เป็นการบริการที่ครบวงจร เพราะมี FACILITY ครบทุกด้านที่กลุ่มเป้าหมายอย่าง ผู้เริ่มต้นธุรกิจ ฟรีแลนซ์หรือนักเรียน นักศึกษา ต้องการ อีกทั้งยังเป็นพื้นที่รองรับผู้ใช้บริการ การขนส่งไฟฟ้าอย่าง BTS สายสีแดงเข้ม บางซื่อ-รังสิต ที่มีสถานศึกษาหลายแห่งในบริเวณใกล้เคียง ถือเป็นตอบโจทย์ทางความต้องการในอนาคตได้เป็นอย่างดี

องค์ประกอบภายในส่วนของโฮสเทล

FRONT OF THE HOUSE (ส่วนนี้สำหรับผู้มาใช้บริการ) ส่วนของ FRONT OF THE HOUSE จะมีการออกแบบตกแต่งสถานที่ประดับประดาอย่างสวยงาม เพื่อสร้างความประทับใจและเป็นการชักจูงแขกผู้มาใช้บริการได้กลับมาใช้บริการอีกอันหมายถึงรายได้และผลกำไรของโรงแรม

FRONT OF THE HOUSE ประกอบด้วย

1. ทางเข้า ENTRANCE

2. สำนักงานส่วนหน้า FRONT OFFICE เคาน์เตอร์ เป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งของสำนักงานส่วนหน้าซึ่ง
แขกของโครงการสามารถติดต่อ ในส่วนนี้ได้โดยตรง และมีหน่วยงานย่อยได้แก่

- ส่วนต้อนรับ
- ส่วนลงทะเบียน
- ส่วนจดหมาย ข่าวสาร กุญแจ
- ส่วนการเงิน

3. ส่วนโถงและส่วนพักผ่อน LOBBY AND LOUNGE

4. ห้องน้ำสำหรับแขก TOILETS FOR GUEST

5. ส่วนให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม FOOD AND BEVERAGE SERVICE SPACE

5.1 คอฟฟี่ช็อป (COFFEE SHOP) เป็นส่วนบริเวณอาหารและเครื่องดื่มตลอด 24 ชั่วโมง มี
บริเวณส่วนปรุงอาหารแยกเฉพาะส่วน โดยไม่ต้องพึ่งครัวใหญ่ เพราะบริการแต่อาหารที่ทำ
ง่ายๆ และรวดเร็วในราคาปานกลาง

5.2 คาเฟ่เทอเรีย (CAFETERIA) ส่วนนี้ให้บริการด้านอาหารในแบบโฮสเทล คือมีอาหาร
เตรียมไว้ให้บางส่วน เพื่อให้ผู้เข้าใช้บริหารได้บริการด้วยตนเอง แต่สามารถนำอาหารที่ปรุง
หรืออาหารที่มีมานั่งรับประทานอาหารร่วมกันได้

6. ส่วนบริการหรือส่วนประกอบพิเศษ (SPECIAL ACCOMMODATION) คือบริเวณส่วนประกอบ
พิเศษ สำหรับให้ความสะดวกสบายแก่แขกผู้ที่มาพัก และบุคคลทั่วไป รวมทั้งพนักงาน

6.1 ทางเดินสัญจร (CORRIDOR) ที่เชื่อมระหว่างอีกส่วนหนึ่งไปยังอีกส่วนหนึ่ง

7. ส่วนห้องพัก (GUEST ROOM)

ประเภทของห้องรับแขก แบ่งออกเป็น

7.1 STANDARD (ประเภทห้องส่วนตัว/ห้องเชื่อม) ลักษณะเป็นเตียง KING SIZE

7.2 BUNK BED (ประเภทห้องส่วนตัว) ลักษณะเตียงเป็นเตียง 2 ชั้น

7.3 TWIN BED (ประเภทห้องส่วนตัว) ลักษณะเตียงเป็นเตียงสองชั้นสำหรับ 2 ท่าน

7.4 DORM TYPE (ประเภทห้องส่วนตัว) ลักษณะเตียงสองชั้น 2 เตียงสำหรับ 4 ท่าน

7.5 SUITE TYPE (ประเภทห้องส่วนตัว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ) พักได้ 4-6 ท่าน มี
แยกเป็นเตียงเดี่ยวและเตียงคู่ มีห้องน้ำในตัว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างห้องทำงาน
และห้องนั่งเล่นในตัว

2.2 กรณีศึกษาเปรียบเทียบ

การจัดการกับสเปซด้วยผังกั้น

Oldtown



รูปที่ 2.1 กรณีศึกษาที่ 1

OLDTOWN: ศึกษาลักษณะการวางโซนนิ่งตามแนวยาวของอาคาร แบ่งพื้นที่สาธารณะออกจากพื้นที่ส่วนตัวชัดเจน



การใช้วัสดุตกแต่งจากอุปกรณ์เครื่องใช้ในชุมชน

การใช้วัสดุที่หาได้จากชุมชน

รูปที่ 2.2 กรณีศึกษาที่ 2

ONCE AGAIN HOSTEL: ศึกษาการนำเอาวัสดุที่หาได้ง่ายและหาได้จากชุมชนมาดัดแปลงและตกแต่งพื้นที่

การใช้ ELEMENT ในชุมชนมาปรับใช้



TYPE OF ROOM

- 4 / 6 / 8 Beds Mixed Dorm
- 8 Beds Female Dorm
- 8 Beds Temple view Dorm
- 8 / 12 Beds Superior Dorm
- 12 Beds Superior Dorm

รูปที่ 2.3 กรณีศึกษาที่ 2

ลักษณะการตกแต่งและการแบ่งห้องของโครงการโดยแยกประเภทจากมุมมองจากห้องพักเป็นหลัก

การแบ่งสเปซและการตกแต่ง **ONE DAY**

CONCEPT :: ONEDAY - PAUSE AND FORWARD

BTS รัชจิมพงษ์ ช.สุขุมวิท 26

เปิดบริการทุกวัน 8.00 น. - 22.00 น.

Budget: 350 - 500.-

One Day At A Time

ครึ่งอาคารด้านบน 2 ชั้น

ครึ่งอาคารด้านล่าง เป็นร้านอาหารและเครื่องดื่ม

รูปที่ 2.4 กรณีศึกษาที่ 3

ONEDAY: ลักษณะการตกแต่งที่เป็น LOFT STYLE มากขึ้น MODERN ขึ้น รวมถึงไปถึงการแยกพื้นที่ทำงานออกจากพื้นที่พักอาศัย



ที่พักคอย

ที่นั่งกินข้าวร่วมกัน

ครัวขนาดเล็ก



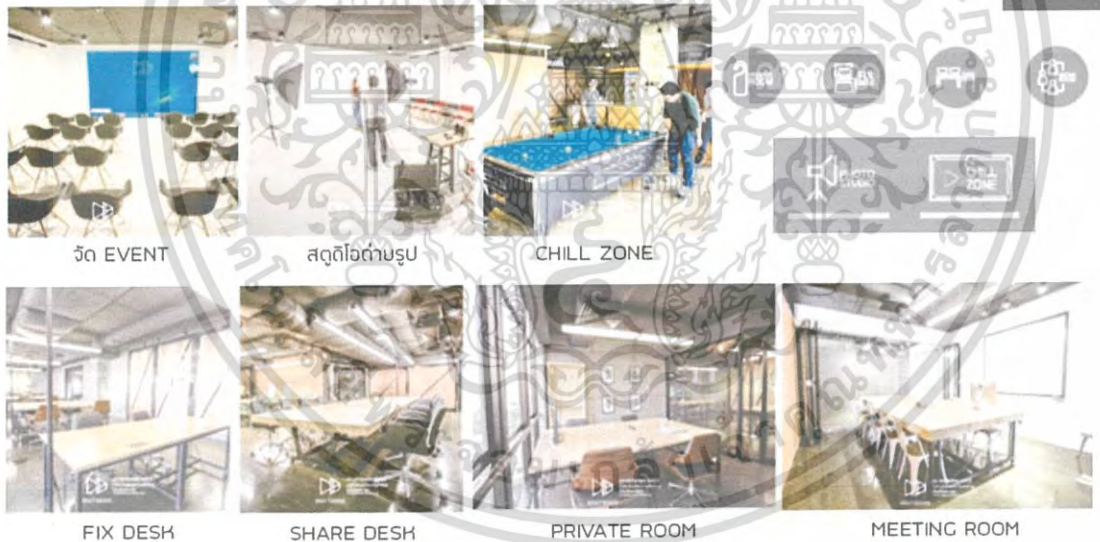
ห้อง PRIVATE ROOM

ลักษณะห้องนอนรวมแบบ 6 คน

ห้องน้ำรวมแยก ชาย / หญิง

รูปที่ 2.5 กรณีศึกษาที่ 3
ลักษณะการแบ่งประเภทห้องพัก พื้นที่รวม และห้องน้ำรวม

การแบ่งประเภทของห้องที่ให้บริการ



จัด EVENT

สตูดิโอถ่ายรูป

CHILL ZONE

FIX DESK

SHARE DESK

PRIVATE ROOM

MEETING ROOM

รูปที่ 2.6 กรณีศึกษาที่ 4

DRAFT BOARD พื้นที่ทำงานให้เช่าขนาดเล็ก ศึกษาการแบ่งประเภทของที่นั่ง รวมไปถึงส่วนกลางของโครงการ

การแบ่งประเภทห้องตามการใช้งาน



ลักษณะอาคารแนวตั้ง (5 ชั้น) แบ่งประเภทห้องตามชั้นต่างๆ เน้นความชัดเจนของประเภทงานและความเป็นส่วนตัว

รูปที่ 2.7 กรณีศึกษาที่ 5

WOLF พื้นที่ทำงานที่แบ่งประเภทพื้นที่ตามลำดับชั้นของอาคาร ศึกษารูปแบบการแบ่งประเภทในแต่ละชั้น

2.3 ข้อมูลเฉพาะของโครงการ

2.3.1 แนวโน้มธุรกิจ Co-working Space

Co-working Space [โคเวิร์กิง สเปซ] คือพื้นที่ที่ใช้ทำงานร่วมกันและใช้ทรัพยากรต่างๆในการทำงานร่วมกันเช่น โต๊ะ เก้าอี้ Internet ห้องครัว ห้องประชุม ฯลฯ บรรยากาศจะแตกต่างจากออฟฟิศทั่วไปตรงที่มีการตกแต่งที่หลากหลายและยืดหยุ่นได้ตามแต่ Concept ของแต่ละ Co-working Space บางที่มีบริเวณให้ผ่อนคลาย เช่น ห้องนั่งเล่น ห้องสมุด ห้องเล่นเกม ฯลฯ ซึ่งเป็นการสร้างบรรยากาศให้ดูไม่น่าเบื่อ ในปัจจุบันขยายตัวเป็นเท่าตัวต่อเนื่องตลอดทุกปีตั้งแต่ปี 2006 ผลการสำรวจล่าสุดจากนิตยสารออนไลน์ DeskMag เผยว่า ขณะนี้มี Co-working Space เปิดให้บริการแล้วกว่า 2,000 แห่งใน 6 ทวีปทั่วโลก

ไม่ใช่เพียงเท่านั้น Co-working Space ยังเป็นสังคม (Community) ของคนทำงานที่นำไปสู่การสร้างสรรสิ่งใหม่ๆจากการมีปฏิสัมพันธ์ของคนในสังคมอีกด้วย ไอเดียใหม่ๆ ธุรกิจใหม่ๆมากมายเกิดจากการร่วมมือกันของกลุ่มคนเหล่านี้ที่ได้มาเจอกันใน Co-working Space ซึ่งอาจเป็นจุดเริ่มต้นของธุรกิจที่สามารถเปลี่ยนแปลงโลกนี้ก็เป็นได้ Co-working Space ในความเข้าใจของแต่ละคนนั้นไม่ใช่สถานที่ที่ใช้แค่ทำงานร่วมกันแต่ยังเต็มไปด้วยสภาพแวดล้อมที่มีสิ่งต่างๆเหล่านี้อเข้ามาด้วยกัน นั่นก็คือ "Creative + Inspiration + Productivity + Knowledge Sharing + Friendliness" จะเห็นได้ว่า Co-working Space เหมาะกับ

- กลุ่มคนทำงานอิสระ (Freelancer)
- ศิลปิน (Artist)
- ดีไซน์เนอร์ (Designer or Creative)

- นักพัฒนาโปรแกรม (Developer or Programmer)
- ผู้ประกอบการมือใหม่ (Startup)

เกิดอะไรขึ้นบ้างใน Co-working Space

- **Event** ที่จะทำให้กลุ่มคนในสังคมได้มาเจอกัน แลกเปลี่ยน Idea และความรู้ต่างๆทางด้าน Creative, Technology หรือ Digital เป็นต้น
- **Workshop** ด้าน programming, designing, marketing และอื่นๆอีกมากมาย

(อ้างอิง ; <http://hubbathailand.com/what-is-coworking-space/>)

การทำงานในพื้นที่ร่วมกันอย่าง Co-working Space ได้รับความนิยมมากทั้งในเมืองใหญ่และเมืองเล็กแต่ในเมืองขนาดกลางนั้นได้รับความนิยมน้อย สถิติล่าสุดเกี่ยวกับการก่อตั้ง Co-working Space คือสถานที่ตั้ง ในปี 2011 Co-working Space ที่เกิดใหม่ส่วนใหญ่ จะอยู่ในเมืองที่มีผู้อาศัยมากกว่าล้านคน ซึ่งมากกว่าปีที่ผ่าน ๆ มาอีก ส่วนสถานที่ที่ Co-working Space เติบโตได้ดีอันดับสอง คือในเมืองที่มีผู้อาศัยน้อยกว่า 50,000 คน ซึ่งมี Co-working Space เกิดใหม่มากกว่าเมืองขนาดกลาง ๆ เสียอีก

(อ้างอิง : <http://www.deskmag.com/th/the-birth-of-coworking-spaces-global-survey-005>)

2.3.2 แนวโน้มธุรกิจ HOSTEL

โฮสเทล หมายถึงสถานที่ให้บริการที่พักและอาหารในราคาประหยัดสำหรับบุคคลทั่วไป ซึ่งในแวดวงการท่องเที่ยวจะยอมรับกันดีว่า โฮสเทลมีคุณลักษณะโดยทั่วไป เป็นสถานที่ที่พักราคาถูกลงมา แต่การบริการจะแตกต่างจากโรงแรม ลูกค้ายิ่งควรสามารถบริการตนเองได้ตามสมควรในเรื่องต่างๆ เช่นการยกกระเป๋า การชงกาแฟหรือชา การนำผ้าเช็ดตัวและผลิตภัณฑ์สำหรับใช้ในห้องน้ำมาเอง อาหารเช้า อาจมีทางเลือกน้อยกว่าโรงแรมทั่วไป แล้วบรรยากาศของโฮสเทลมักให้ความรู้สึกเหมือนได้อยู่บ้านมากกว่าโรงแรมซึ่งมักมีขนาดใหญ่โต หรูหรา กว้างใหญ่ คงจะไม่เหมาะกับคนที่ชอบเดินทางคนเดียว โรงแรมจึงไม่อบอุ่นเท่ากับโฮสเทล โดยประวัติของโฮสเทลนั้นมีพื้นเพมาจากฝั่งยุโรป ที่มีจุดประสงค์มุ่งเน้นให้เกิดสังคมเล็กๆ ระหว่างผู้ที่มาพักด้วยกัน เสริมสร้างให้เกิดการพูดคุยกันระหว่างผู้ที่มาพัก จึงมักจะมีลักษณะเป็นห้องแบบหอพักที่มีเตียงนอนสองชั้นและมีห้องน้ำส่วนกลางไว้ให้ใช้ร่วมกัน แต่บางแห่งก็จะมีห้องแบบแยกเป็นส่วนตัวแบบมีห้องน้ำในตัว

ทั้งนี้โฮสเทลแต่ละแห่งจะมีพื้นที่ไว้ให้ผู้มาพักได้มานั่งเล่น ทานข้าว พูดคุยกัน เช่น ห้องทานอาหาร และห้องครัวส่วนกลาง ห้องดูทีวี และ ห้องนั่งเล่น โฮสเทลส่วนใหญ่จะไม่มีบริการแบบครบวงจรเหมือนโรงแรม เช่น เรื่องการ ซักอบรีดผ้า หรือ เสิร์ฟอาหารไปยังห้องพัก จะพยายามให้ผู้มาพักรับผิดชอบเรื่องต่างๆเหล่านี้ด้วยตัวเอง ภายในหนึ่งห้องอาจมีได้มากถึง 24 เตียง โดยเป็นเตียงสองชั้น 12 หลังเรียงกัน และมีโอกาสสูงที่ทั้งห้องจะเป็นคนแปลกหน้าซึ่งกันและกันหมดเลย แต่ละห้องหอพักอาจจะเป็นห้องหญิงล้วน ชายล้วน หรือไม่กำหนดก็ได้ มีให้เลือกทั้งแบบเข้าพักรวมกัน และห้องพิเศษสำหรับหญิงสาวโดยเฉพาะ หรือเป็นห้องพักขนาดใหญ่ ที่เหมาะสำหรับกลุ่มหรือคณะ แต่ด้วยบรรยากาศผ่อนคลายเหมาะแก่การพักผ่อน ถึงแม้จะร่วมแชร์ที่นอนกับคนอื่นแต่กลับให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัว สะดวกสบายและไม่อึดอัด ที่พักไม่ต้องหรูหราอะไรมากมาย ขอแค่สะอาด พอนอนได้ เน้นอยู่แบบสบายอารมณ์ซึลๆมากกว่า แม้โฮสเทลจะไม่ได้ให้ความเป็น

ส่วนตัวเหมือนพักห้องเดียวในโรงแรม แต่ก็จะได้บรรยากาศอบอุ่น พร้อมมุมนั่งเล่นจิบชา กาแฟชุดโต๊ะเก้าอี้ไม่
ตัวน้อยน่ารัก หรือจะนั่งทำงาน อ่านหนังสือก็ชิลล์ไปอีกแบบ แล้วยังได้พบปะผู้คนหลากหลายมากขึ้น บางที
คุณอาจจะได้เพื่อนใหม่จากการเดินทางมาพักในครั้งนี้

ส่วนเรื่องของสไตล์การตกแต่งนั้นสำหรับการตกแต่งของโฮสเทลก็มาพร้อมคอนเซ็ปต์ด้วยสไตล์
โมเดิร์นอินดัสเทรียล คูติบเท่ หรือไม่กี่สไตล์สบายแบบรีสอร์ท แต่ทุกรายละเอียดนั้นยังคงความงามอย่าง
พิถีพิถัน และที่สำคัญก็ยิ่งพร้อมตอบสนองทุกความต้องการของนักเดินทางได้อย่างครบถ้วน ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง
ของความสะอาดสบายตลอดการพักผ่อน รวมทั้งบรรยากาศแสนอบอุ่นที่ช่วยมอบความรู้สึกเป็นกันเอง อีกทั้ง
ยังให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัยและความสะอาดอย่างดีเยี่ยม

2.3.3 กฎหมายอาคาร

พื้นที่ในกรณีที่เขตสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงอยู่ติดกับที่ดินข้างเคียงที่ผู้ประกอบการกิจการควบคุม มี
กรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ หรือได้รับความยินยอมจากผู้มีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิ ครอบครองที่ดิน
ข้างเคียงนั้น ระยะห่างระหว่างตู้จ่ายน้ำมันเชื้อเพลิงกับเขตสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐
เมตร ตามวรรคหนึ่ง ให้ลดเป็น ไม่น้อยกว่า ๑๕.๐๐ เมตร ได้ ทั้งนี้ ระยะห่าง ระหว่างตู้จ่ายน้ำมัน
เชื้อเพลิงถึงแนวเขตที่ดินข้างเคียงจะต้องไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ เมตร

(๒) ภายในเขตสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ต้องไม่มีอาคารอื่นใดนอกจากอาคารบริการ และ
สิ่งก่อสร้างที่ไม่มีฐานราก โดยสิ่งก่อสร้างที่ไม่มีฐานรากต้องมีพื้นที่ของหลังคาทั้งหมดรวมกัน ไม่เกินร้อยละสิบ
ของพื้นที่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และให้มีสิ่งก่อสร้างและอุปกรณ์ที่จำเป็น สำหรับการให้บริการได้
ดังต่อไปนี้ (ก) หอถังฆ่า (ข) ที่ล้างรถยนต์ (ค) ที่ยกรถยนต์ (ง) เสาป้ายเครื่องหมายการค้า (๓)
อาคารบริการต้องอยู่ห่างจากเขตทางสัญจรด้านที่ใช้เป็นทางเข้าและทางออกสำหรับ ยานพาหนะไม่น้อยกว่า
๕.๐๐ เมตร และต้องห่างจากเขตสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงด้านอื่นไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ เมตร หากมี
ระยะห่างน้อยกว่า ๒๐.๐๐ เมตร ต้องสร้างกำแพงกันไฟสูงไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ที่เขตสถานบริการ
น้ำมันเชื้อเพลิงด้านนั้น โดยอาคารบริการด้านใดด้านหนึ่งต้องห่างจากกำแพงกันไฟ ไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร
และด้านอื่นต้องห่างจากกำแพงกันไฟไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ทั้งนี้ ยกเว้น อาคารบริการที่ใช้เป็นห้องฆ่า
ห้องส้วมโดยเฉพาะ หรือที่ใช้เป็นหลังคาคลุมตู้จ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง ให้ห่างจากเขตสถานบริการน้ำมัน
เชื้อเพลิงด้านที่ใช้เป็นทางเข้าและทางออกสำหรับยานพาหนะไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร และต้องห่างจากเขต
สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงด้านอื่นไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ในกรณีที่เขตสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงอยู่
ติดกับที่ดินข้างเคียงที่ผู้ประกอบการควบคุม มีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ หรือได้รับความยินยอม
จากผู้มีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง ที่ดินข้างเคียงนั้น ระยะห่างระหว่างอาคารบริการกับเขตสถานบริการ
น้ำมันเชื้อเพลิงไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ เมตร ตามวรรคหนึ่ง ให้ลดเป็นไม่น้อยกว่า ๑๕.๐๐ เมตร ได้ ทั้งนี้
ระยะห่างระหว่างอาคาร บริการถึงแนวเขตที่ดินข้างเคียงจะต้องไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ เมตร อาคารบริการ
แต่ละอาคารต้องมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร

(๔) ในกรณีที่เขตสถานบริการฆ่ามันเชื้อเพลิงด้านที่ติดกับด้านที่ใช้เป็นทางเข้าและทางออก สำหรับ
ยานพาหนะอยู่ตรงมุมทางหลวงหรือถนนสาธารณะที่มีความกว้างของถนนตั้งแต่ ๓.๐๐ เมตร ขึ้นไป ให้
ได้รับยกเว้นการสร้างกำแพงกันไฟตาม (๑) (ง) หรือ (๓) ในระยะ ๔.๐๐ เมตร จากมุม ทางหลวงหรือ
ถนนสาธารณะนั้น

(๕) ที่ล้างรถยนต์หรือที่ยกรถยนต์ไม่ว่าจะอยู่ในหรือนอกอาคารบริการ ขอบที่ล้างรถยนต์ หรือที่ยก
รถยนต์ด้านหนึ่งต้องห่างจากเขตทางสัญจรด้านที่ใช้เป็นทางเข้าและทางออกสำหรับ ยานพาหนะไม่น้อยกว่า
๕.๐๐ เมตร และต้องห่างจากกำแพงกันไฟหรือเขตสถานบริการน้ำมัน เชื้อเพลิงด้านใดด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า

๕.๐๐ เมตร และด้านที่เหลือต้องห่างจากกำแพงกันไฟหรือเขต สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร แต่ถ้าระยะห่างระหว่างขอบที่ล้างรถยนต์ หรือที่ยกรถยนต์กับเขตสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ด้านที่ไม่ใช่เป็นทางเข้าและทางออกสำหรับ ยานพาหนะน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยวัดจากศูนย์กลางของที่ ล้างรถยนต์หรือที่ยกรถยนต์ ต้องสร้าง กำแพงกันไฟสูงไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร และยาวออกไปข้างละไม่ น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ที่เขตสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงด้านนั้น

ในกรณีที่ที่ล้างรถยนต์หรือที่ยกรถยนต์อยู่ในอาคารหรือมีอุปกรณ์สำหรับป้องกันละอองฝู้อ อย่างถาวร และอาคารหรืออุปกรณ์สำหรับป้องกันละอองฝู้อดังกล่าวอยู่ติดกับเขตสถานีบริการน้ำมัน เชื้อเพลิงด้านใด ให้ ด้านนั้นได้รับยกเว้นการสร้างกำแพงกันไฟตามวรรคหนึ่ง

(๖) การเปลี่ยนถ่ายน้ำมันหล่อลื่นต้องมิดเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงใต้พื้นดินที่มีความจุไม่น้อยกว่า ๔,๐๐๐ ลิตร สำหรับเก็บน้ำมันหล่อลื่นไว้แล้ว

(๗) หอถังน้ำและเสาป้ายเครื่องหมายการค้าต้องห่างจากอาคารบริการไม่น้อยกว่า ๒.๐๐

(๘) สิ่งก่อสร้างที่ไม่มีฐานรากต้องห่างจากอาคารบริการไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และต้อง ห่างจาก ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงใต้พื้นดิน ตู้จ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง ท่อรับน้ำมันเชื้อเพลิง และท่อระบาย ไขมัน น้ำมัน เชื้อเพลิงของถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงใต้พื้นดินไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๙) กำแพงกันไฟด้านที่อยู่ติดกับที่ดินของเจ้าของเดียวกันจะให้เป็นประตูโลหะที่ขยับบานเลื่อน เพื่อ เป็นทางเข้าออกก็ได้ แต่ประตูดังกล่าวต้องกว้างไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร และมีได้หนึ่งประตู และต้อง ปิดประตู ตลอดเวลา เว้นแต่กรณีที่มีการเข้าออก



2.3.4 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

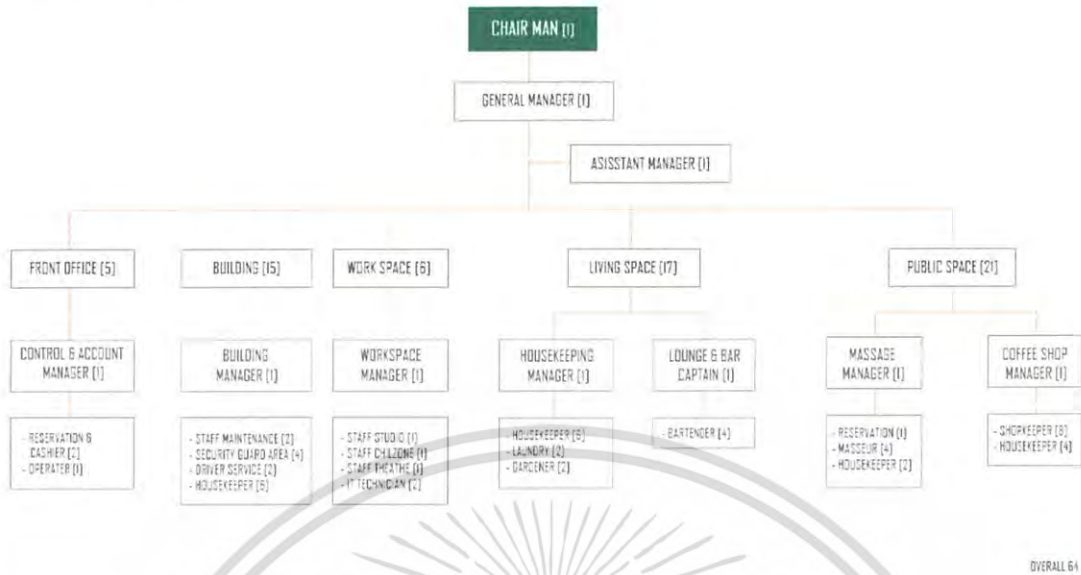
อาคารมีลักษณะเป็นอาคารอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีต ผังเป็นผังก่อก่ออิฐฉาบปูน โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีรูปแบบที่เรียบง่าย มีบันไดหนีไฟยื่นออกมาบริเวณด้านหน้า และหลังอาคาร จากพื้นที่ที่ต้องการกับพื้นที่อาคารที่มีทำให้ทราบว่าต้องใช้อาคารจำนวน 3 ชุด จึงจะเพียงพอพื้นที่ของโครงการ ดังนั้นจึงจัดอาคารให้เป็นในลักษณะรูปตัว U โดยหันด้านแคบของอาคารเข้าหาทิศทางของแดด เพื่อลดความร้อนภายในอาคารให้ได้มากที่สุด และสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคาร เพื่อให้เกิดการเข้าถึงของทางสัญจรในทุกชั้น



รูปที่ 2.8 ลักษณะการวางอาคาร

เนื่องจากลักษณะพื้นที่ค้ำสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า ทำให้พื้นที่ด้านหน้าโครงการแคบกว่าด้านหลัง จึงจัดให้อาคารสำนักงานของอยู่บริเวณด้านหน้า เพื่อให้พื้นที่ใช้สอยหลักของโครงการมีมากที่สุด ตรงกลางเป็นพื้นที่อเนกประสงค์สำหรับจัดงานขายสินค้าโอท็อป หรือปล่อยให้เช่าใช้ทำกิจกรรมกลางแจ้ง

2.3.5 สายการบริหาร



2.4 ระบบสภาพแวดล้อมภายในอาคาร และวัสดุตกแต่งภายใน

2.4.1 ระบบสภาพแวดล้อมภายในอาคาร

- ระบบแสงสว่างภายในอาคาร

แสงเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญในงานตกแต่งภายใน แสงไฟนอกจากจะให้ความสว่างในการมองเห็นแล้ว ยังมีผลต่อความรู้สึกทำให้เกิดความน่าสนใจได้ ซึ่งในการออกแบบ แสงไฟภายในต้องคำนึงถึง คุณภาพหรือความสว่างของไฟที่สามารถเปลี่ยนได้คุณสมบัติของการสะท้อนของวัสดุไม่เท่ากัน ตำแหน่งที่ตั้งของดวงไฟ สี และเงาที่จะเกิดขึ้นบริเวณโดยรอบ แสงประดิษฐ์ นับเป็นสิ่งที่มีความสำคัญในการตกแต่งภายใน เรียกว่าเป็นเครื่องมือ กลไกในงานสถาปัตยกรรม (Tool of the Architect) แสงประดิษฐ์เป็นสิ่งที่ความเจริญก้าวหน้า ทางวิทยาศาสตร์ และเทคโนโลยีสร้างสรรค์ขึ้นมา โดยมีหลายแบบหลายลักษณะ ใน ปัจจุบันแทบทุกมุมโลกใช้แสงประดิษฐ์ในการช่วยจัดแสดง (Display) และสร้างบรรยากาศ ภายใน อันเป็นประโยชน์ต่อยอดขายและ การดึงดูดลูกค้า ปัจจัยในการติดตั้งเบื้องต้น



2.9 ตัวอย่างการใช้แสงสว่างภายในห้องนวดเท้า

1. ความกว้างของห้อง ห้องที่กว้างมากต้องการแสงสว่างมาก เพื่อขจัดความมืดและ เงา แสงสว่างต้องมีความเข้มสม่ำเสมอเท่ากัน โดยต้องมีจุดกำเนิดไฟที่มากกว่า 2 ตำแหน่ง ขึ้นไป ถ้าจะให้สม่ำเสมอ ควรแบ่งพื้นที่ทั้งหมดของเพดานเป็นตารางสี่เหลี่ยม เรียกว่า จินต ภาพ
2. การแบ่งพื้นที่ต้องขึ้นอยู่กับความสูงของเพดาน พื้นที่ของจินตภาพเพดานต้องมี ขนาด เท่ากัน หรือเกือบเท่ากับ ความสูงของเพดาน สำหรับที่ทำงานที่ไม่มีไฟเฉพาะตามโต๊ะทำงาน ความ กว้างของจินตภาพตารางต้องแคบลงไปตามความสูงของเพดาน
3. ระยะห่างระหว่างดวงไฟ สำหรับการส่องสว่างโดยตรง การพิจารณาขึ้นอยู่กับ ความสูง ของเพดาน ความกว้างของวงห้อง และการส่องสว่างโดยทางตรงหรือทางอ้อมสำหรับ ทางปฏิบัติ ระยะห่างของดวงไฟจะใกล้เคียงกับความสูงของเพดาน
4. ข้อพิจารณาสิ่งแวดล้อมกับการติดตั้งดวงไฟ
 - หลีกเลี่ยงการมองเห็นที่มาของแสงโดยตรง
 - หลีกเลี่ยงการสะท้อนกลับของวัตถุผิวเงา
 - หลีกเลี่ยงการสะท้อนกลับของกระจก
 - กำหนดให้มีส่วนที่มีแสงสว่างและเงาพอเหมาะ เพื่อการมองเห็นได้ชัดเจน การที่ มีเงาสะท้อนของแสง จะทำให้มีปัญหาในการมองเห็น
 - พิจารณาปริมาณของแสง ที่จะนำมาใช้ในแต่ละบริเวณ



2.10 วิธีการติดตั้งแหล่งกำเนิดแสงชนิดแขวนจากเพดาน

5. ลักษณะและวิธีการติดตั้งแหล่งกำเนิดแสง

- SESPENDED FITTING คือ ชนิดแขวนหรือห้อยจากฝ้าเพดาน
- WALL BRACKETS คือ ชนิดผนัง หรือที่เรียกว่า ไฟกิ่ง

เสียงรบกวน (Noise) คือ เสียงที่ดังเกิน 100 เดซิเบลขึ้นไป เป็นเสียงที่เราต้องการ เสียงรบกวนนี้ทำให้ ประสิทธิภาพในการทำงานลดลง ทำให้ประสาทหูเสื่อมลง อาจทำให้เป็นผลเสียทางด้าน อารมณ์ ทำให้เป็นโรคเส้นประสาทได้ ต้นเสียง (Sources of Noise) แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. เสียงภายนอก ได้แก่ เสียงจากรถยนต์ เครื่องบิน เครื่องยนต์จากโรงงาน อุตสาหกรรม เป็นต้น เราได้ยินเสียงได้เพราะมีอากาศเป็นสื่อ (Media) เสียงที่แผ่ไปรอบๆ ดัง เท่ากัน แต่จะได้ยินเสียงที่ Direction ดังมากเป็นพิเศษ กว่าทิศทางอื่นๆ วิธีแก้ปัญหา

- ไม่ควรอยู่ใกล้ถนนสายใหญ่ ทางรถไฟ สนามบิน โรงงาน จึงได้ทำการวางผังอาคาร ให้ที่ตั้งอาคารอยู่ลึกเข้าไป โดยการให้อยู่ห่างจาก แหล่งกำเนิดเสียงให้มากที่สุดเท่าที่จะมากได้



2.11 ตั้งอาคารให้อยู่แนวหลังสุดของที่ดิน

เพื่อลดปัญหาเรื่องเสียง ฝุ่นละอองและสิ่งรบกวนจากถนนใหญ่ รวมทั้งปลูกต้นไม้เป็นแนวรอบพื้นที่โครงการเพื่อลดมลพิษต่าง ๆ

- ใช้โครงสร้างที่มั่นคงแข็งแรงแต่ยืดหยุ่นได้ ผนังหนา เช่น ผนังก่ออิฐ คอนกรีต
- ทำสนามหญ้า ปลูกต้นไม้เป็นกลุ่มเป็นแถว Green Belt เพื่อช่วยดูดกลืนเสียง
- ทำ Screen กัน เป็นต้น อาคารที่ไม่ต้องการความเงียบ เช่น โรงรถให้ไว้ข้างหน้า หรือทำเป็น Bunker ดินให้ถนนอยู่ต่ำกว่า

2. เสียงภายใน (Inside Noise) คือ เสียงรบกวนที่เกิดขึ้นภายในอาคาร ซึ่งอาจมาจากห้องเหล่านี้ คือ ห้องลิฟท์ ห้องครัว ห้องดนตรี ห้องทำงานที่ใช้เครื่องจักรและเครื่องมือ ต่างๆ เช่น จักรเย็บผ้า พัดลมดูดอากาศ เครื่องปรับอากาศ ฯลฯ

วิธีแก้ปัญหา

- ที่ตั้งของห้อง แยกห้องที่ต้องการความเงียบให้ห่างจากห้องที่มีเสียงรบกวน เช่น ห้องนอนห่างจากห้องลิฟท์ ห้องน้ำ หรือแยกออกไป (สำหรับหอพัก) สำหรับห้องที่เกิดเสียง และความสั่นสะเทือน อาจให้อยู่ Basement บนหลังคา หรือแยกออกไป ใช้แทน ราง ไม้คอร์ก รองรับเครื่องเพื่อลดความสั่นสะเทือน

- วัสดุที่ดูดกลืนเสียง ทำหน้าต่างกระจก 2 ชั้น ห้องกันเสียงที่แทรกผ่านตรงรอยต่อ ของประตูและรอยกมูแจ โดยใช้วัสดุพวก สึกหลาด ยางปิดส่วนที่เป็นช่องโหว่



2.12 การใช้วัสดุภายในเพื่อลดเสียง

วัสดุไม่ในการปูพื้นรวมทั้ง กระเบื้องยางในบางบริเวณของโครงการ

- โครงสร้างของพื้น เช่น การปูพื้นไม้บนพื้นคอนกรีต การทำ Finished บนพื้น คอนกรีต เช่น Cork Board กระเบื้องยาง พรม
- การทำฝ้าเพดาน ฝ้าเพดานชนิดแขวน Suspended Ceiling ให้มีจุดแขวนน้อย ที่สุด และยืดหยุ่น (Flexible) ได้ เช่น เหล็กเส้น ลวด เพื่อไม่ให้เป็นสื่อถ่ายทอดความสั่นสะเทือนมาสู่เพดาน
- ทำ Sound Lock โดยเป็นห้องที่อยู่ระหว่างประตู 2 บาน เพื่อลดเสียงในเวลาเปิด ประตู
- ป้องกันเสียงทางหลังคา โดยทำหลังให้สูง มี Air Space ตรงกลางระหว่างหลังคา กับ เพดาน หรือทำหลังคา 2 ชั้นหลังคาคอนกรีตสามารถป้องกันเสียงได้ถึง 40-50 เดซิเบล หลังคามุง กระเบื้องและฝ้าเพดานป้องกันเสียงได้ 25-40 เดซิเบล กระเบื้องแผ่นเล็กกันเสียงได้ ดีกว่า กระเบื้องแผ่นโต

-ระบบปรับอากาศ

การปรับอากาศหมายถึงการควบคุมอุณหภูมิ ความชื้น การเคลื่อนไหวและความบริสุทธิ์ของบรรยากาศ ในเนื้อที่จำกัดที่ใดที่หนึ่ง ในปัจจุบันการควบคุมสภาพอากาศภายในอาคาร สามารถแบ่งออกได้ตามขนาดของเครื่องปรับอากาศ และแบ่งตามระบบจ่ายความเย็น และระบายความร้อน ซึ่งอธิบายได้ดังนี้

แบ่งตามขนาดของเครื่องปรับอากาศ

1. UNIT TYPE, PACKAGE TYPE คือระบบจะอยู่ในเครื่องเดียวกัน โดยมีขนาดเล็ก สะดวกในการติดตั้ง แต่ไม่เหมาะสมกับอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากมีเสียงรบกวน มีขีดจำกัด ในการทำงาน อายุในการใช้งานสั้น และไม่มีการถ่ายเทอากาศภายในและภายนอก

2.SPLIT TYPE เป็นเครื่องปรับอากาศขนาดกลาง ยกเครื่องออกเป็น2ส่วน ส่วนหนึ่ง อยู่ในห้องเรียก FAN COIL UNIT และส่วนภายนอกอาคารเรียก CONDENSING UNIT เนื่องจากมีข้อจำกัดในด้านประสิทธิภาพการทำงาน ระยะห่างระหว่างสองส่วนนี้จะไม่เกิน 15-25 เมตร ในระดับไม่เกิน 3ชั้น และไม่เหมาะสมกับอาคารขนาดใหญ่



2.13 ลักษณะการใช้ระบบปรับอากาศภายใน
ใช้วัสดุไม่ในการปูพื้นรวมทั้ง กระจเบื้องยางในบางบริเวณของโครงการ

2.4.2 วัสดุในการตกแต่งภายใน วัสดุที่ใช้ภายในโครงการ

1.ปูนเปลือย คือลักษณะพื้นผิวที่โชว์เนื้อคอนกรีต ไม่มีการทาสี โดยทั่วไปแบ่งออกได้เป็น 2 แบบ ปูนเปลือยแบบแรก คือ พื้นผิวคอนกรีตหล่อที่ไม่มีการฉาบแต่งผิว หรือที่เรียกกันแบบ สั้นๆ ว่าคอนกรีต เปลือย พื้นผิวประเภทนี้เกิดจากการหล่อคอนกรีตลงไปแบบ เมื่อครบอายุคอนกรีต ก็ ถอดแบบสำหรับหล่อ คอนกรีตออก ก็

จะได้คอนกรีตพื้นผิวคอนกรีตที่ยังไม่มีการฉาบ แต่งผิวใด ๆ ทั้งสิ้น ลวดลายพื้นผิวของคอนกรีตเปลือยจะขึ้นอยู่กับ วัสดุที่นำมาใช้ทำแบบหล่อคอนกรีต พื้นผิว คอนกรีต เปลือยส่วนใหญ่ที่เราพบเห็นในนิตยสารต่างประเทศเกิดจากการใช้ แบบเหล็ก ซึ่ง จะทำให้ ผิวของคอนกรีต หลังจากถอดแบบแล้ว มีความเรียบเนียน และมีนวลเล็กน้อย ความยากของการทำคอนกรีตเปลือย ก็คือ ความสม่ำเสมอของ สีคอนกรีต ซึ่งสัมพันธ์กับอัตราส่วนในการผสม คอนกรีต หากส่วนผสมของ ซีเมนต์ หิน ทราย และน้ำในแต่ละครั้งไม่เท่ากัน ก็จะทำให้สีของ คอนกรีตไม่เท่ากัน ปูนเปลือยแบบที่สอง คือ ผนังที่ก่อด้วยวัสดุก่อและฉาบปูนซีเมนต์ แบบขัดหยาบ หรือขัดมัน โดยไม้ ทาสี โดยส่วนมากการใช้ผิวปูนเปลือยแบบที่สองนี้ มักจะเกิดความต้องการของผู้ออกแบบที่ อยากรู้พื้นผิวแบบ คอนกรีตเปลือย แต่ด้วยข้อจำกัดดังที่กล่าวไปข้างต้น จึงทำให้นักออกแบบในบ้าน เรามักจะเลือกใช้ผิวซีเมนต์ผิว มันแทน ความยากของการทำผิวซีเมนต์ขัดมัน คล้ายคลึงกับการทำคอนกรีตเปลือย นั่นคือ ความยาก ในการทำให้ ผิวขัดมันให้มีสีที่สม่ำเสมอ เนื่องจากการขัดมันจะต้องทำการขัดมันในขณะที่คอนกรีต กำลังเซตตัว ดังนั้นจึงไม่สามารถขัดพื้นที่ ได้กว้างนัก ทำให้เกิดความแตกต่างบริเวณรอยต่อระหว่าง พื้นผิวในการขัดแต่ละครั้ง ปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่อยากให้ผู้ที่กำลังตัดสินใจจะสร้างบ้านแบบปูนเปลือย ชนิดขัดมันตระหนักถึงมากที่สุดก็คือช่างฝีมือ ควรหาช่างที่มีประสบการณ์ในการทำผิวขัดมันเพราะหากใช้ช่างที่ไม่มีประสบการณ์แล้ว นอกจากจะไม่ได้ผิวขัด มันตามที่ต้องการแล้ว ยังอาจทำให้เกิดการแตก ลายงาของพื้นผิวซึ่งแก้ไขได้ ยากลำบากเป็นอย่างยิ่งอีกด้วย



2.14 ปูนเปลือยขัดมัน

ตัวอย่างผนัง ปูนเปลือยขัดมัน ที่เป็นกรณีศึกษาของโครงการ



2.15 ปูนเปลือยขัดมัน

ลักษณะการนำเอาวัสดุประเภทปูนมาใช้ในงานออกแบบของโครงการ มีทั้งส่วนที่เป็นพื้น ฝ้า หรือผนังบางส่วน

2.วัสดุประเภทกระเบื้อง กระเบื้องลายไม้ แพทเทิร์นบุกระเบื้องลายไม้ เพิ่มลูกเล่นให้พื้นที่โดดเด่นและแตกต่าง “กระเบื้องลายไม้” วัสดุตกแต่งที่เป็นที่นิยม นอกจากจะมีลวดลาย สีสัน และให้ผิวสัมผัสที่เสมือนไม้จริงแล้ว ก็ยังสามารถนำมาสร้างสรรค์จัดวางแพทเทิร์นต่างๆ ได้อย่างหลากหลาย เพิ่มความน่าสนใจให้กับบ้านได้มากกว่าที่เคย โดยทางโครงการจะปูกระเบื้องในลักษณะ ปูสลับคล้ายลายก้ออิฐ ซึ่งอีกแพทเทิร์นหนึ่งที่เป็นที่นิยมหากต้องการเพิ่มลูกเล่นให้กับกระเบื้องลายไม้ คือการปูกระเบื้องให้แต่ละแถวสับหว่างกัน คล้ายกับการก้ออิฐ แต่หากกระเบื้องมีขนาดยาว ควรปูให้เอียงกันในอัตราส่วน 1/3 ของแผ่น เพื่อความเรียบเสมอกัน



2.16 กระเบื้องลายไม้

กระเบื้องลายไม้ COTTO ซีรีส์ Cherish ที่มีสองโทนสีในแผ่นเดียวกัน เมื่อนำมาปูสลับแบบลายก้ออิฐ ก็สามารถเพิ่มความโดดเด่นให้ห้องนั่งเล่นสไตล์ลอฟท์ได้เป็นอย่างดี
 ขอคุณสถานที่: Sleepbox Sukhumvit 22

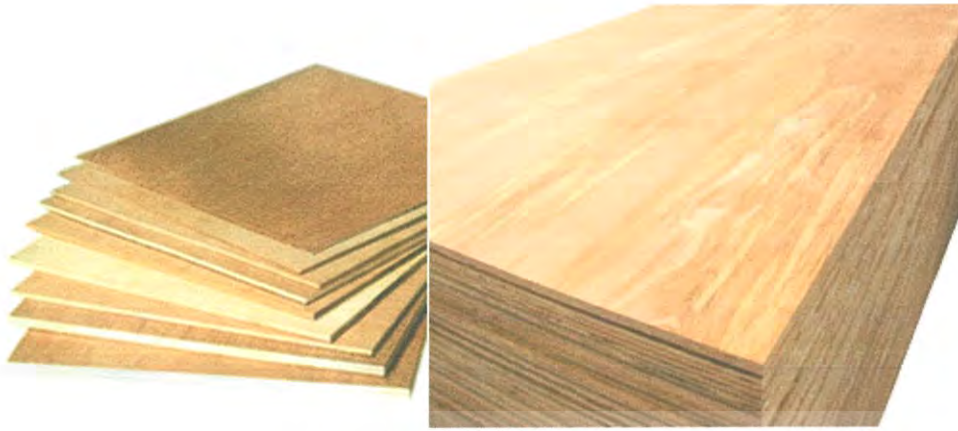


2.17 กระเบื้องลายไม้ในโครงการ
แนวทางการออกแบบ โดยใช้กระเบื้องลายไม้ ปูสลับแบบลายก้ออิฐตรงพื้นที่ทำงาน

3. ไม้อัด OSB ย่อมาจาก “Oriented Strand Board” หรือสามารถเรียกในภาษาไทยว่า “เกล็ดไม้อัดเรียงชั้น” เป็นไม้แผ่นอีกประเภทหนึ่งในรูปแบบ แผ่นไม้อัดไม้ประกอบ (Wood-based Panels) ซึ่งใช้วิทยาการความรู้ทาง ไม้มาประยุกต์รวมแผ่นชั้นไม้อัด (Particleboard) แผ่นไม้อัด (Ply-wood) และลักษณะแผ่นไม้แปรรูป (Lumber) กล่าวคือแผ่น OSB ประกอบด้วย ชั้นไม้เล็กๆ หลากหลายขนาดและความยาวโดยนำแผ่นเศษไม้มาผสมกาวก่อนที่ จะนำไปเรียงให้ เสมือนไม้อยู่ใน ทิศทางเดียวกันในแต่ละชั้น ซึ่งแผ่น OSB จะมีอย่างน้อย 3 ชั้น แต่ละชั้นจะวาง สลับเสมือนขวางตั้ง ฉากกันจากนั้นนำไปอัดด้วยความร้อนได้แผ่นที่กว้างและยาวตามแต่ขนาดที่ ต้องการ คุณสมบัติแผ่น OSB หรือข้อดีต่างๆมีการทดลองเปรียบเทียบแผ่นที่มีการเรียงชั้นไม้แบบ ชั้น เดียว กับแผ่น ที่ไม้เรียงชั้นไม้ปรากฏว่า ค่าความแข็งแรงดึงและค่าแรงดัน ตามยาวแผ่นให้ค่า มากกว่า 2 เท่าแต่ตามขวางแผ่นให้ค่าน้อยกว่า 2 เท่า แผ่น OSB มีความ คงขนาดและแข็งแรงใน สภาวะความชื้นต่างๆ มีความเหมาะสมในงานก่อสร้าง ใช้ทำผนังบานแบบ หล่อคอนกรีต ป้าย สัญญาณจราจร และตู้นำส่งสินค้า และแผ่น OSB นี้สามารถใช้ทดแทนแผ่นไม้อัด ได้คือ



2.18 ตัวอย่างไม้อัด OSB



2.19 ตัวอย่างไม้อัด Ply-wood

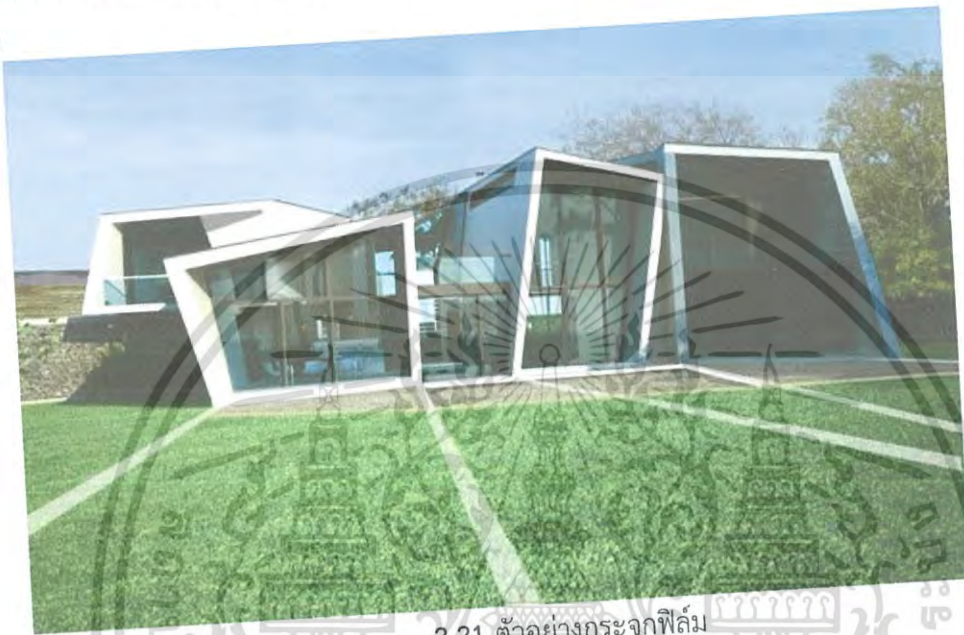


2.20 ตัวอย่างการนำมาใช้
หัวเตียง ทำจากโครงไม้อัด Ply-wood ทำสีธรรมชาติ พื้นทึลลาย GRAPHIC

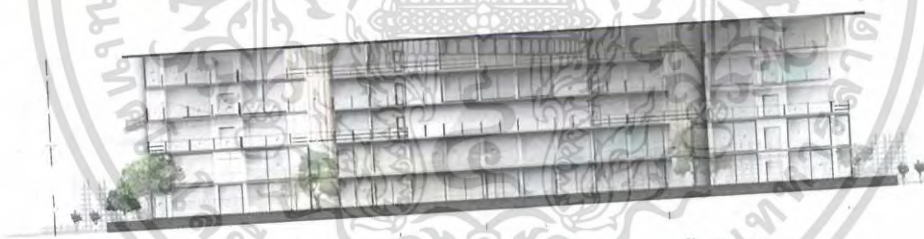
4. กระฉก กระฉกเป็นวัสดุสำคัญในการตกแต่งภายในอย่างมาก เพราะมีความสวยงามในตัวเอง สามารถใช้ ร่วมกับวัสดุอื่นได้อย่างดี มีความโปร่งแสง ทนไฟ และกระฉกเงามีความสำคัญในการ เพิ่ม ความโปร่งโล่ง และมี คุณค่า-หรูหรา กระฉกมีหลายแบบ สามารถเลือกใช้ได้ตาม ความต้องการ เช่น กระฉกดูดความร้อน กระฉก 2 ชั้น ช่วย กระจายแสง และกรองความร้อน กระฉกบานเกร็ดรับลมได้ กระฉกมีข้อดี คือ สามารถกัน น้ำ ลม ฝนได้ ปลอดภัยจากเชื้อราและ สามารถป้องกันเสียงรบกวนได้ แต่มีข้อเสีย คือ มีขนาดใหญ่ ไม่มาก ถ้าต้องการขนาด ใหญ่พิเศษ

ต้องสั่งทำจากต่างประเทศ ขนส่งลำบาก ผิวหน้าอาจเกิดรอยขีด ข่วนและฝุ่นเกาะง่าย มีราคา
ค่อนข้างสูง กระจกที่นำมาใช้ในการออกแบบได้แก่

- กระจกติดฟิล์มซึ่งจากสามารถกันความร้อนเข้าสู่ภายในอาคารแล้ว คนจากภายนอก
อาคาร ไม้ สามารถมองเห็นภายในอาคาร แต่คนที่อยู่ภายในอาคารสามารถมองเห็นภายนอกได้
ช่วยสร้าง ความเป็นส่วนตัว ให้แก่ผู้ใช้งาน และทางเดียวกันก็ช่วยให้ผู้ใช้งานไม่รู้สึกรู้ว่าห้องอึดอัด
คับแคบ



2.21 ตัวอย่างกระจกฟิล์ม

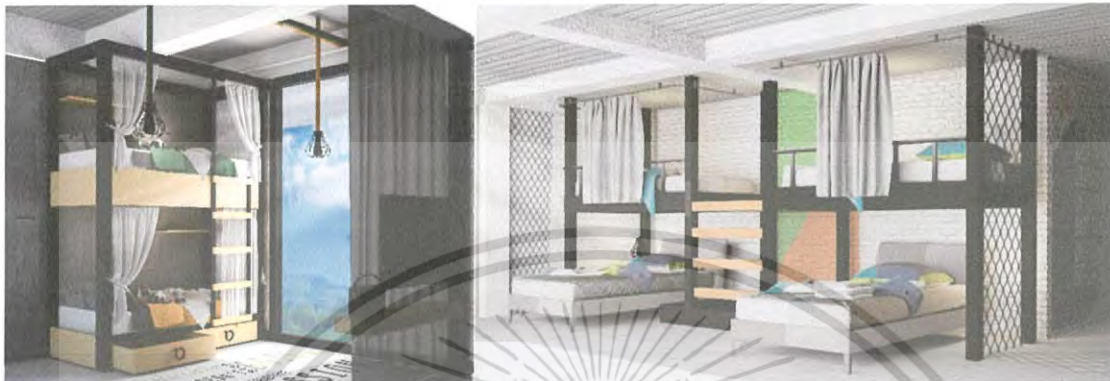


2.22 กระจกฟิล์มที่มีโดยรอบอาคารของโครงการ

5. เหล็กรูปพรรณชนิดต่างๆ เหล็กเอชบีม (H-Beam) เป็นเหล็กโครงสร้างรูปพรรณขึ้นรูป
ร้อน เกรด SS400 ความยาวมาตรฐาน 6 M. เหมาะ สำหรับงานโครงสร้างเสา คาน และโครงตึก
ขนาดใหญ่ เหล็กไอบีม (I-Beam) เป็นเหล็กโครงสร้างรูปพรรณขึ้นรูปร้อน เกรด SS400 ความยาว
มาตรฐาน 6 M. เหมาะ สำหรับงานทำเสา คาน และรางเครน ที่ต้องการรับน้ำหนักมาก เหล็กตัวซี
(Light Lip Channel) เป็นเหล็กรูปพรรณขึ้นรูปเย็น ความยาวมาตรฐาน 6 M. มีหน้าตัดเป็นรูป
ตัวซี เหมาะสำหรับงานโครงสร้างทั่วไป งานบันได การทำโครงหลังคา แปะ ต่างๆ เหล็กฉาก
(Equal Angle) เป็นเหล็กโครงสร้างรูปพรรณขึ้นรูปร้อน ความยาวมาตรฐาน 6 M. เหมาะสำหรับ
งาน โครงสร้างบ้าน, หลังคาโรงงาน งานโครงสร้างขนาดเล็กโดยทั่วไป เสาส่ง ไฟฟ้า และ วิทยุ
เหล็กแผ่นลาย (Checkered Plate) มีลักษณะเป็นแผ่นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ผิวเป็นลวดลายนูน เพื่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการวิจัยเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ป้องกันการลื่นและน้ำซังเหมาะสำหรับการใช้ปูพื้นทางเดินและบันได พื้นรถบรรทุก ฯลฯ มีหลายขนาดและความหนา เหล็กแผ่นดำ (Plate) มีลักษณะเป็นแผ่นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ผิวเรียบ นิยมใช้สำหรับงาน โครงสร้างทั่วไป การปูพื้น การเชื่อมต่อโครงสร้างยานยนต์ งานต่อเรือ สะพานเหล็ก ฯลฯ มีหลาย ขนาดและความหนาหลายหิน อ่อน เป็นต้น นอกจากนี้กระเบื้องยางยังมีชนิดม้วนที่เหมาะสำหรับทางเดิน ตามโรงงานหรือโรงพยาบาลอีกด้วย



2.23 การใช้โครงเหล็กในงานโครงสร้างขนาดเล็ก



บทที่ 3

การศึกษาและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ใช้โครงการ

3.1 ประเภทของผู้ใช้โครงการ

3.1.1 ผู้รับบริการ

1. ผู้มาใช้บริการพื้นที่ทำงาน
2. ผู้มาใช้บริการที่พัก
3. ผู้ที่สนใจสินค้าในโครงการ
4. ผู้มาติดต่อ

3.1.2 ผู้ให้บริการ

1. ผู้บริหาร หมายถึง ประธานกรรมการ และกรรมการ
2. เจ้าหน้าที่ หมายถึง บุคลากรที่ทำหน้าที่ในส่วนของการบริหารและฝ่ายกิจกรรมบริหาร ได้แก่ ผู้จัดการทั่วไป, เจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด, ฝ่ายการแสดง, ฝ่ายการเงิน, ฝ่ายธุรการ, และเจ้าหน้าที่ห้องสมุด
3. พนักงาน หมายถึง พนักงานที่ว่าจ้างมาดูแลส่วนต่าง ๆ ได้แก่ ร้านอาหาร แม่บ้าน ยาม พนักงาน

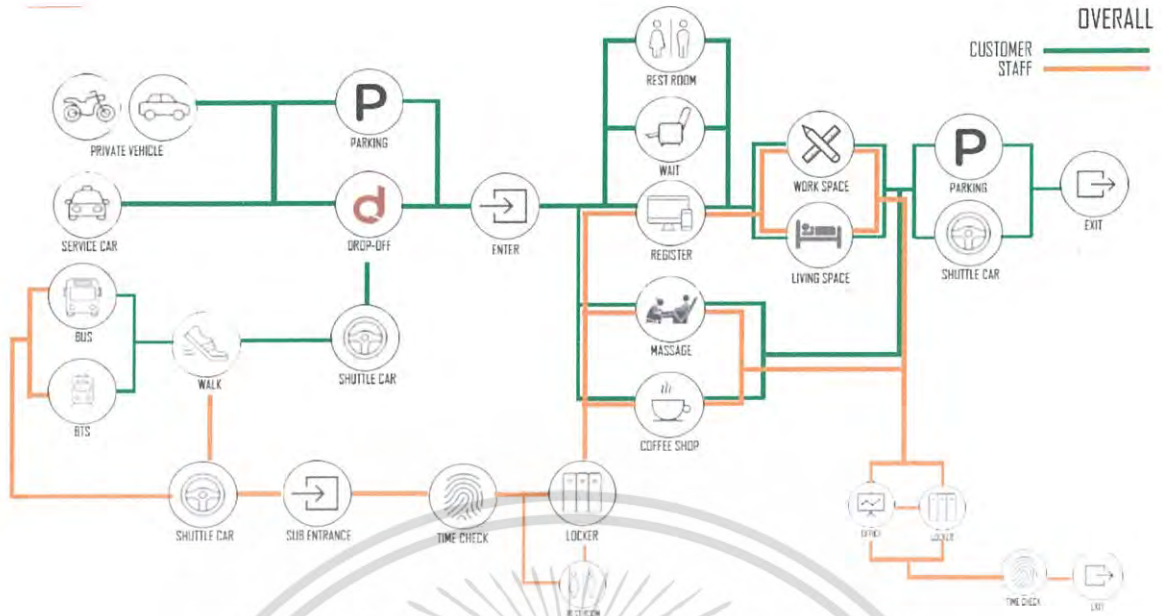
3.2 พฤติกรรม

3.2.1 ตารางแสดงเวลา (TIME TABLE)



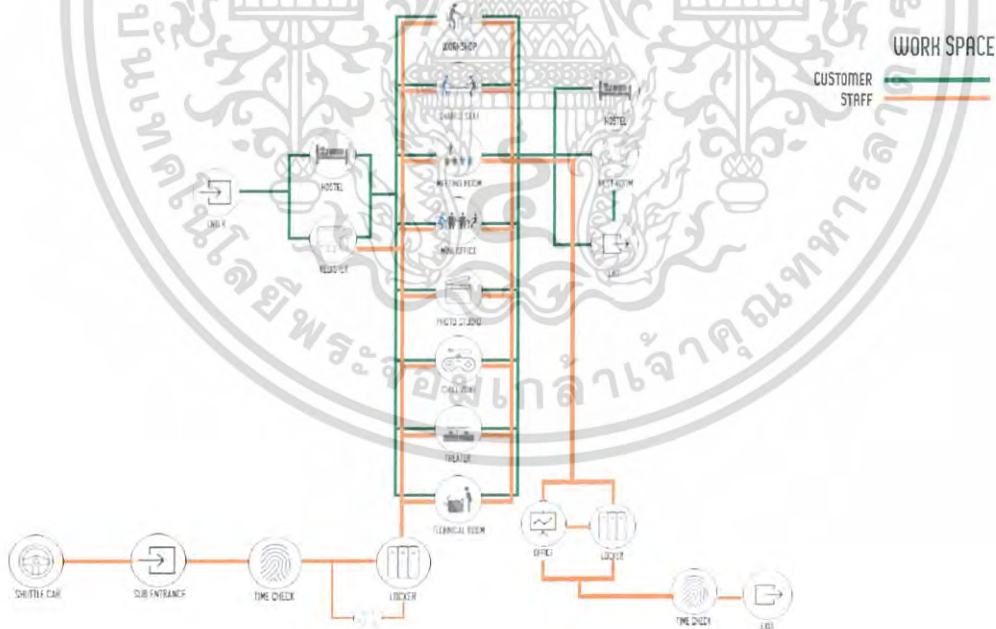
รูปที่ 3.1 TIME TABLE

โดยผู้ใช้งานสามารถใช้พื้นที่ของโครงการได้ตลอด 24 ชั่วโมง ยกเว้นส่วนของ CAFÉ' / CANTEEN / MASSAGE / และ OTOP



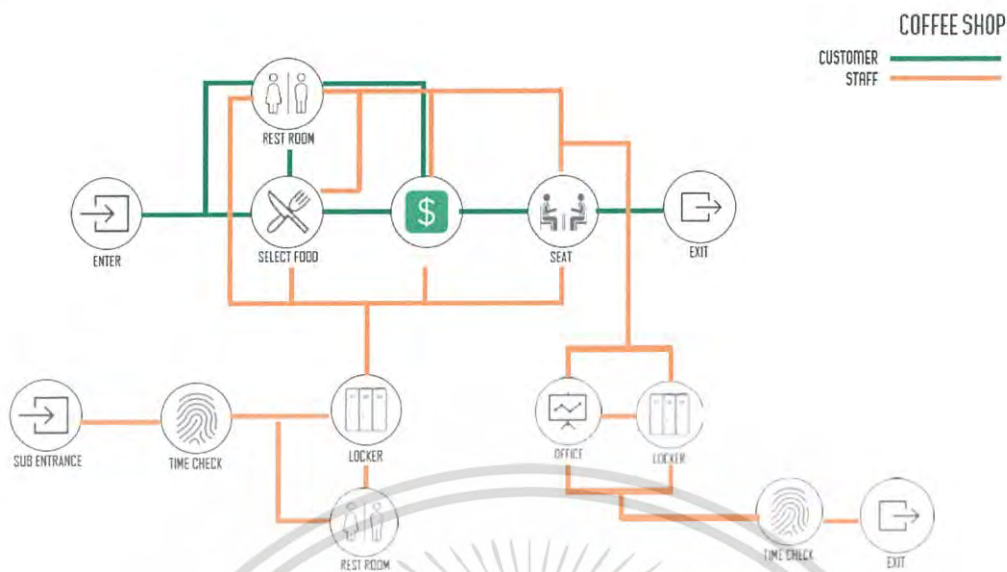
รูปที่ 3.2 USER BEHAVIOR OVERALL

หากเดินทางโดยรถส่วนตัวจะเข้ามาจอดรถภายในโครงการได้เลย แต่หากเดินทางโดยรถสาธารณะจะมีรถเล็กของโครงการมารับที่หน้าโครงการ จากนั้นผู้ใช้ต้องทำการเช็คอินหรือจองที่นั่งที่ส่วนกลางของโครงการ (REGISTER)

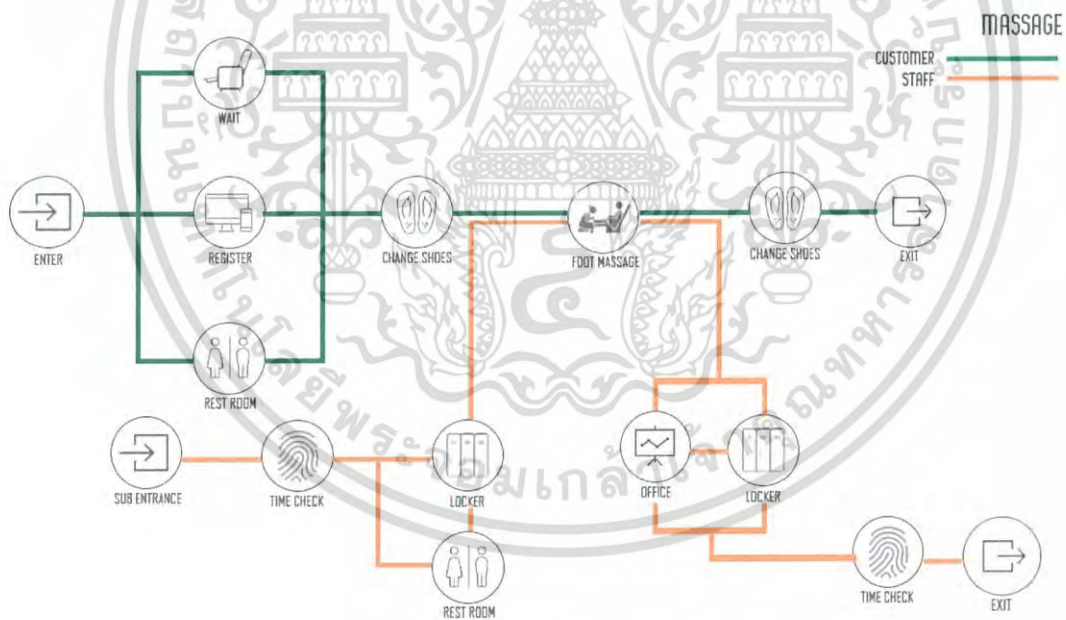


รูปที่ 3.3 USER BEHAVIOR ส่วน WORK SPACE

จากส่วนกลางของโครงการ (REGISTER) เมื่อเข้ามาในพื้นที่แล้วจะสามารถแยกไปส่วนของที่พักก่อน หรือจะเดินเข้าสู่โซนพื้นที่ทำงานในประเภทต่างๆของโครงการได้

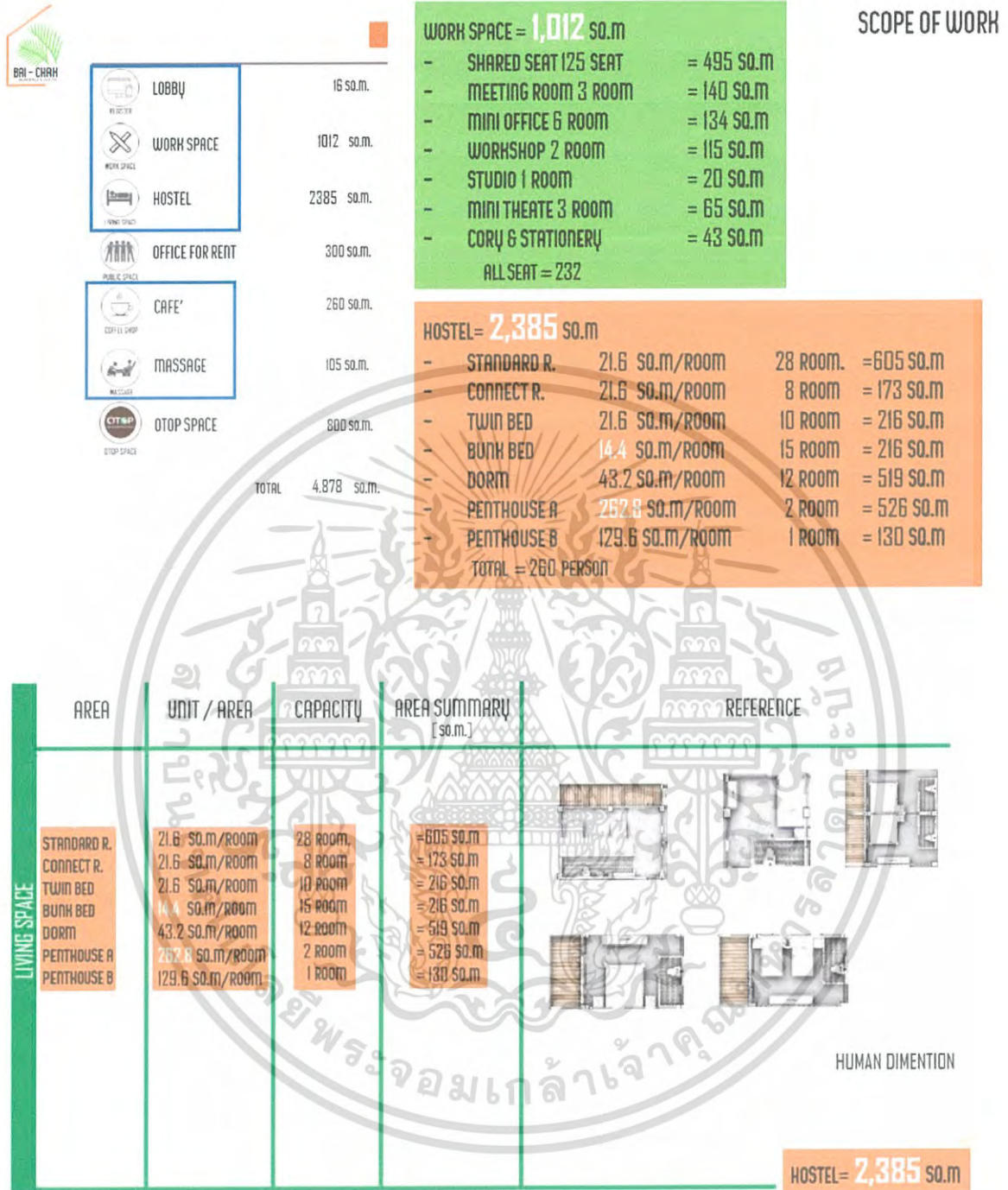


รูปที่ 3.4 USER BEHAVIOR ส่วน COFFEE SHOP
เป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าใช้ได้โดยไม่ต้องผ่านส่วนกลางของโครงการ เปิดบริการ 10.00 – 22.00 น.


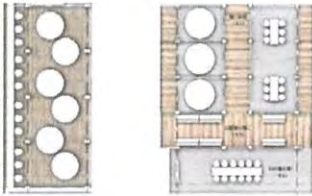


รูปที่ 3.5 USER BEHAVIOR ส่วน MASSAGE
เป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าใช้ได้โดยไม่ต้องผ่านส่วนกลางของโครงการ เปิดบริการ 9.00 – 21.00 น.

3.3 พื้นที่รองรับพฤติกรรม



ตารางที่ 3.1 AREA REQUIREMENT ส่วน LIVING SPACE

AREA	UNIT / AREA	CAPACITY	AREA SUMMARY (SQ.M.)	REFERENCE
WORK SPACE	SHARED SEAT 125 SEAT	=	495 SQ.M	
	MEETING ROOM 3 ROOM	=	140 SQ.M	
	MINI OFFICE 6 ROOM	=	134 SQ.M	
	WORKSHOP 2 ROOM	=	115 SQ.M	
	STUDIO 1 ROOM	=	20 SQ.M	
	MINI THEATE 3 ROOM	=	65 SQ.M	
	MINI THEATE 3 ROOM	=	65 SQ.M	
CORU & STATIONERY	=	43 SQ.M		
				WORK SPACE = 1,012 SQ.M

ตารางที่ 3.2 AREA REQUIREMENT ส่วน WORK SPACE

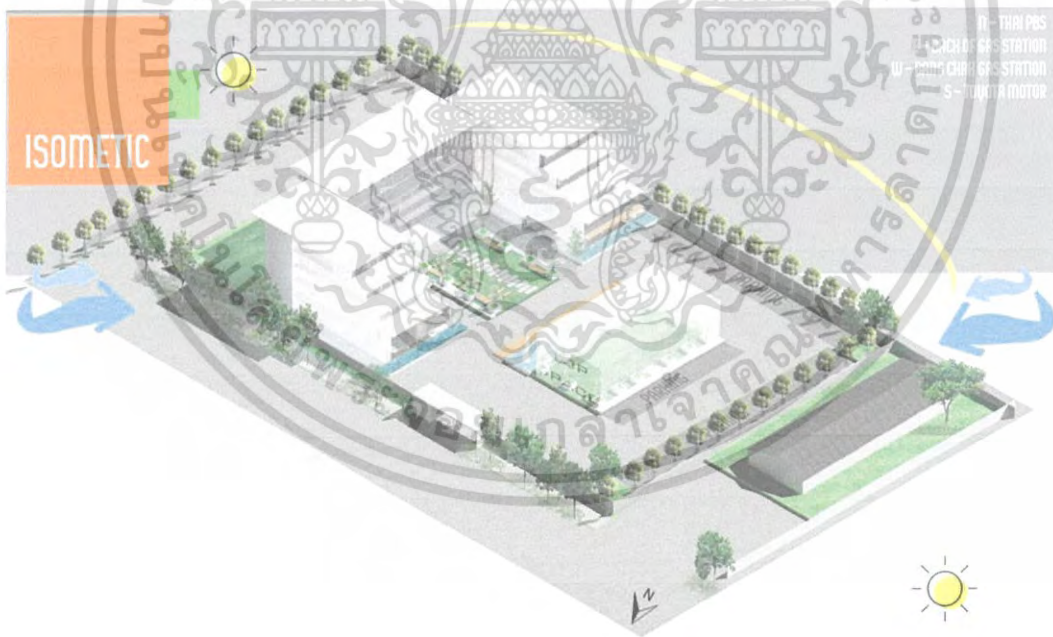


4.1.2 การวิเคราะห์อาคารของโครงการ



รูปที่ 4.3 BUILDING ANALYSIS

" มอลล์วิลลา " อาคารอพาร์ทเมนต์
ตั้งอยู่ที่ หมู่บ้านบัวขาว ซอย รามคำแหง174 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10240
อพาร์ทเมนต์ 80 ห้อง สูง 5 ชั้น ขนาดพื้นที่ภายในรวม 5 ชั้น เท่ากับ 2,925 ตร.ม.



รูปที่ 4.4 BUILDING ANALYSIS

จากที่กล่าวไว้เบื้องต้น ว่าต้องใช้อาคารทั้งหมด 3 ชุด โดยนำมาวางในลักษณะเป็นรูปตัว U เพื่อเกิดการเชื่อมต่อกันที่บริเวณด้านหลังของอาคาร และได้สร้างทางเชื่อมเข้าหากันในทุก ๆ ชั้น

ลักษณะการวางผังอาคาร



รูปที่ 4.5 BUILDING ANALYSIS

แสดงตำแหน่งโดยรอบของโครงการ โดยบริการด้านหน้าของโครงการเป็นถนนวิภาวดีขาเข้า และแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง(เข้ม)



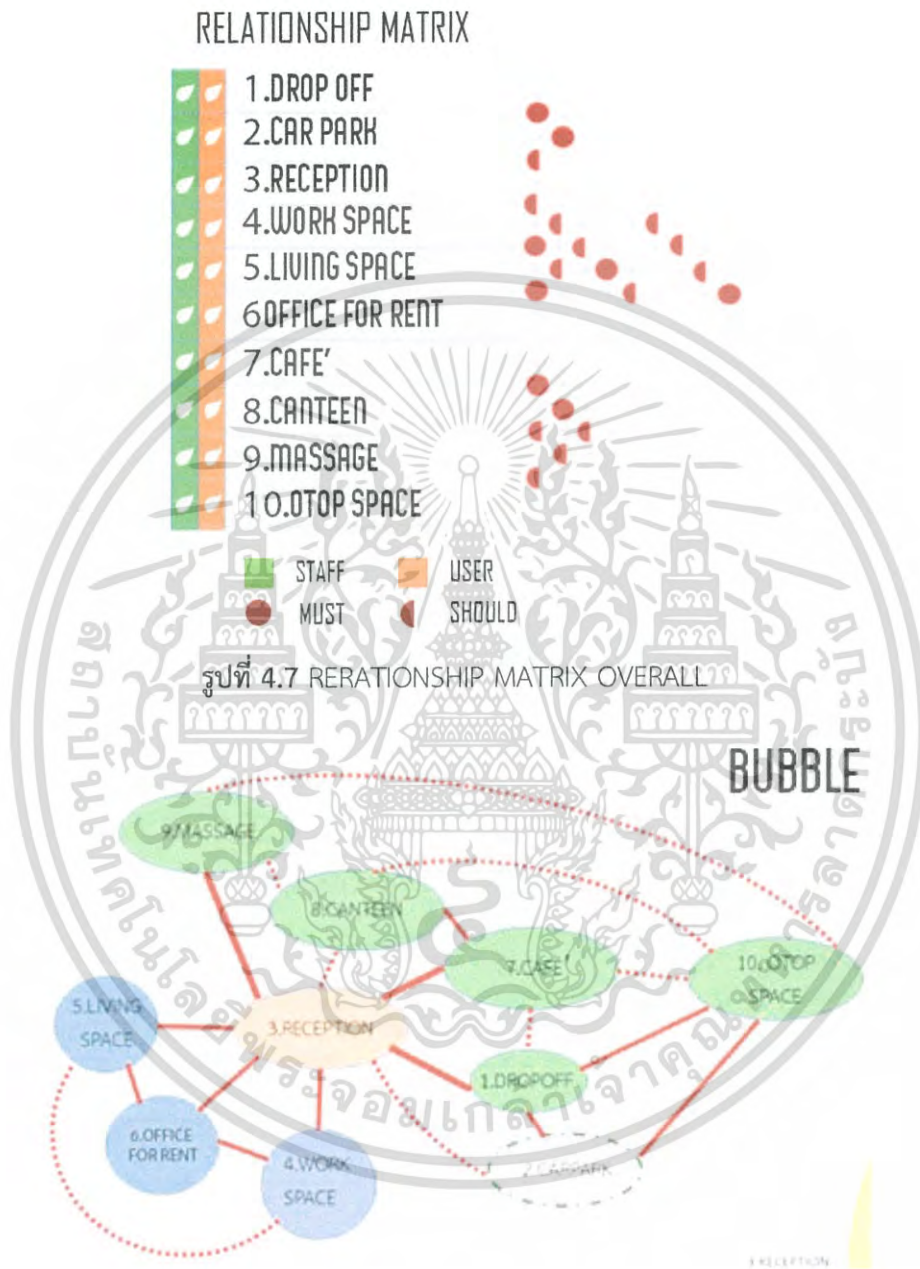
รูปที่ 4.6 BUILDING ANALYSIS

แสดงตำแหน่งโดยรอบของโครงการ โดยบริการด้านหน้าของโครงการเป็นถนนวิภาวดีขาเข้า และแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง(เข้ม)

4.2 การวิเคราะห์พื้นที่ในโครงการ

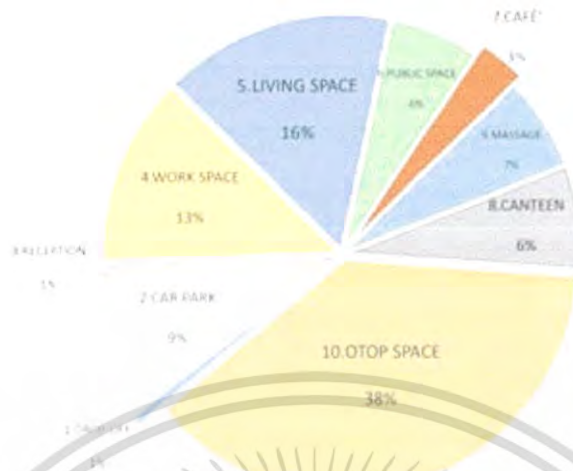
4.2.1 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของพื้นที่

(RELATIONSHIP MATRIX & BUBBLE DIAGRAM)



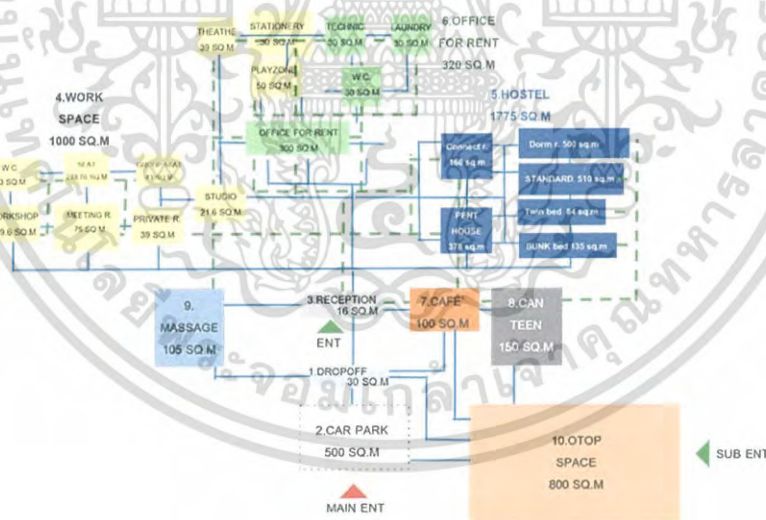
รูปที่ 4.8 BUBBLE DIAGRAM OVERALL

4.2.2 สัดส่วนของขนาดของพื้นที่ (PIE CHART)



รูปที่ 4.9 PIE CHART

4.2.3 ขนาดพื้นที่ที่สัมพันธ์ และการสัญจร (FUNCTIONAL DIAGRAM)



รูปที่ 4.10 FUNCTIONAL DIAGRAM

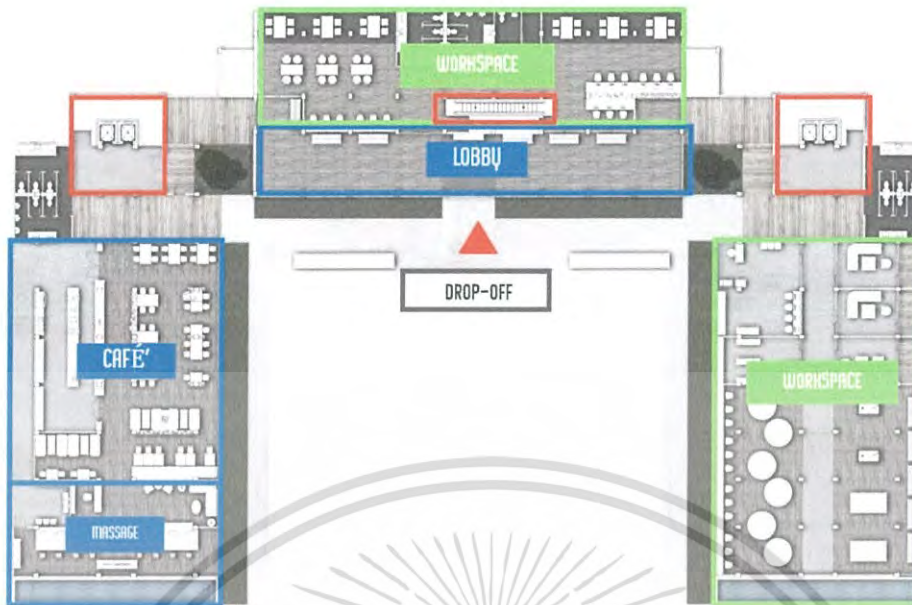
แสดงการเชื่อมต่อกันของแต่ละโซนของโครงการ โดยจะมีส่วนกลางเป็นตัวกระจายหลัก และได้แยกโซนที่พัก และพื้นที่ทำงานออกจากกันอย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกให้บริการและรักษาความปลอดภัย

4.2.4 การวิเคราะห์กลุ่มพื้นที่สัมพันธ์ (ZONING OR STACKING DIAGRAM)



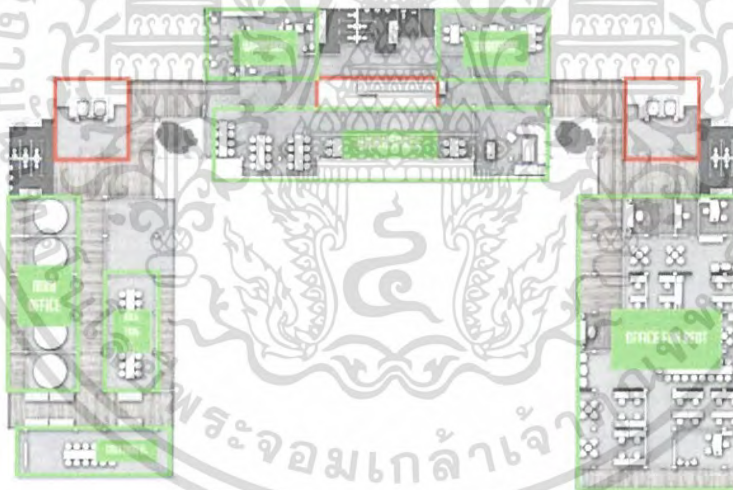
รูปที่ 4.11 LAY-OUT

ภาพแสดงลักษณะการวางโซนนิ่งจากภาพรวมของโครงการ โดยกำหนดให้พื้นที่แคบด้านหน้าสุดเป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน พื้นที่ตรงกลางเป็นพื้นที่ OTOP SPACE และด้านหลังของพื้นที่เป็นอาคารตัว U ของทางโครงการ



รูปที่ 4.12 ZONING ชั้น 1

กำหนดให้ DROP-OFF อยู่ตรงกลางที่ช่องพื้นที่โครงการเพื่อเป็นตัวกระจายไปสู่พื้นที่ต่าง ๆ โดยแยกตึกซ้ายเป็นพื้นที่สาธารณะ ส่วนตึกกลาง และ ตึกขวา เป็นพื้นที่ทำงาน



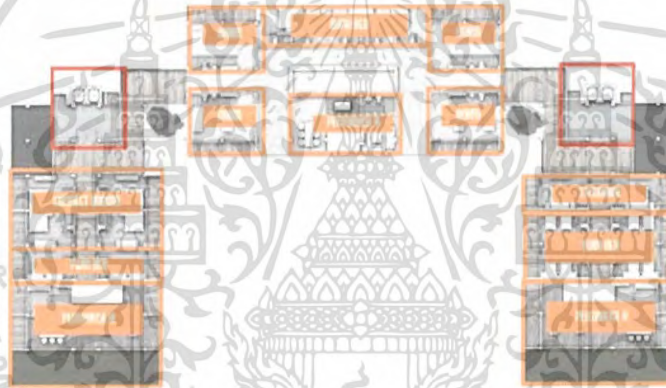
รูปที่ 4.13 ZONING ชั้น 2

กรอบสีแดง แสดงถึงการเชื่อมจากชั้น1 โดยมีลิฟต์อยู่ที่ตึกข้าง ส่วนตรงกลางเป็นบันไดเลื่อน บริเวณชั้น2 ของทั้งสามตึกนั้นเป็นพื้นที่ทำงานทั้งหมด โดยแยกประเภทตามการใช้งาน



รูปที่ 4.14 ZONING ชั้น 3

พื้นที่ชั้น 3 เป็นพื้นที่พักอาศัยชั่วคราว โดยตึกข้างเป็นห้อง STANDARD 24 ห้อง ตึกกลางเป็นห้อง DORM 4 ห้อง และ BUNK BED 5 ห้อง



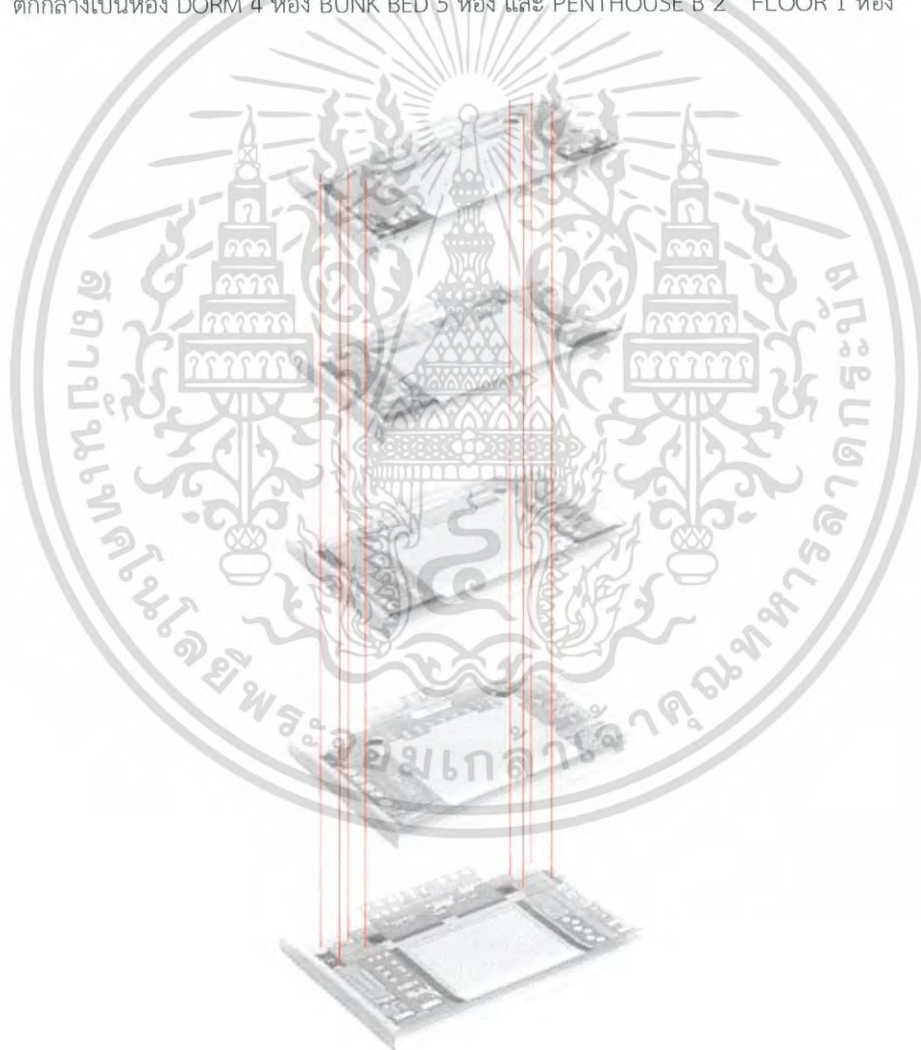
รูปที่ 4.15 ZONING ชั้น 4

พื้นที่ชั้น 4 เป็นพื้นที่พักอาศัยชั่วคราว โดยตึกข้างเป็นห้อง STANDARD 2 ห้อง CONNECT ROOM 4 ห้อง TWIN BED 6 ห้อง และ ห้อง PENTHOUSE TYPE A 1st FLOOR 2 ห้อง ตึกกลางเป็นห้อง DORM 4 ห้อง BUNK BED 5 ห้อง และ PENTHOUSE B 1st FLOOR 1 ห้อง



รูปที่ 4.16 ZONING ชั้น 5

พื้นที่ชั้น 4 เป็นพื้นที่พักอาศัยชั่วคราว โดยตึกข้างเป็นห้อง STANDARD 2 ห้อง CONNECT ROOM 4 ห้อง TWIN BED 4 ห้อง และ ห้อง PENTHOUSE TYPE A 2nd FLOOR ตึกกลางเป็นห้อง DORM 4 ห้อง BUNK BED 5 ห้อง และ PENTHOUSE B 2nd FLOOR 1 ห้อง



รูปที่ 4.17 STACKING DIAGRAM

แสดงการเชื่อมต่อตามแนวตั้งของโครงการ

4.3 แนวคิดการออกแบบ

4.3.1 ภาพลักษณ์ของโครงการ



รูปที่ 4.18 IMAGE OF PROJECT

ทางโครงการได้นำแบรนด์เดิมของบางจาก (ไปจากมาร์ท) มาสร้างแนวธุรกิจใหม่
ดังนั้นจึงอยากสร้างความคุ้นชินโดยหยิบนำเอาภาพลักษณ์ของบริษัทที่เป็นโรงกลั่นน้ำมันมาใช้
แนวทางการออกแบบจะเป็นไปในสไตล์ของ INDUSTRIAL DESIGN

4.3.2 แนวคิดการออกแบบ



รูปที่ 4.19 CONCEPT :: LIVING IN GREEN LEAF

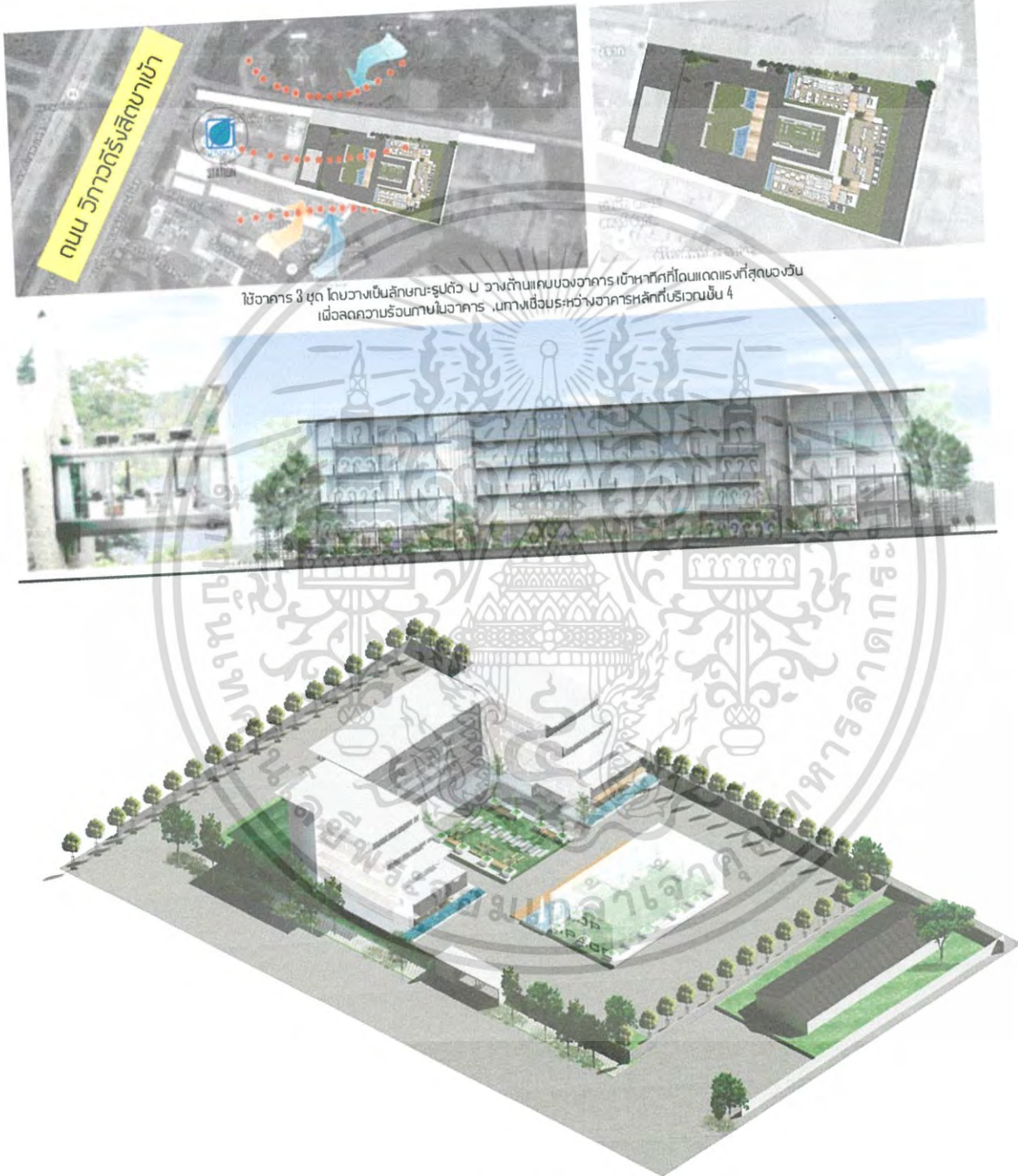
แนวความคิดหลักมาจาก การให้ความหมายจากโลโก้ของโครงการ
นอกจากนี้ยังหมายแนวทางการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การก่อกมลพิษให้แก่โลกน้อยที่สุด

บทที่ 5

ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน

5.1 ผังบริเวณของโครงการ

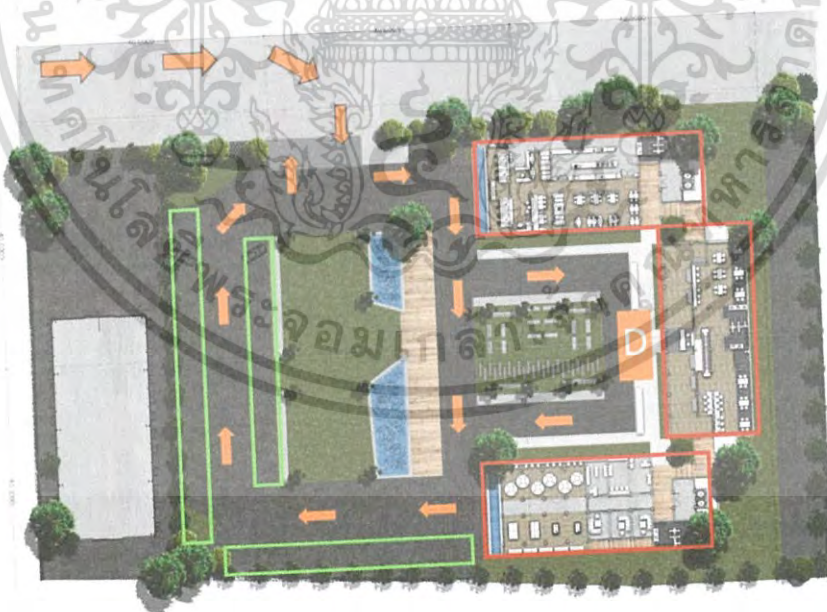
ลักษณะการวางอาคาร



รูปที่ 5.1 ผังบริเวณ ISOMETRIC



รูปที่ 5.2 LAYOUT PLAN



รูปที่ 5.3 ผังบริเวณและการสัญจร

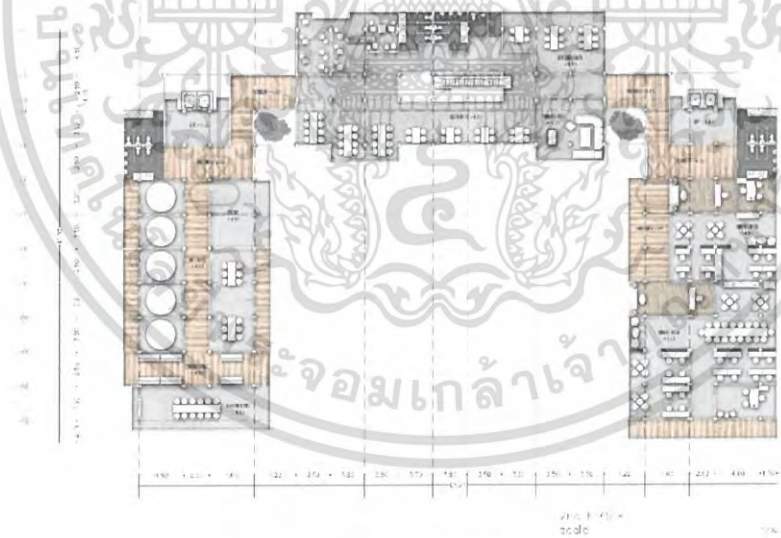
ภาพแสดงการสัญจรของโครงการ โดยเริ่มจากการเดินทางเข้ามาจากด้านหน้าของโครงการ จุด D คือ DROP-OFF และพื้นที่ในกรอบสีเขียวคือลานจอดรถ

5.2 ผังเฟอร์นิเจอร์ของอาคารโครงการ



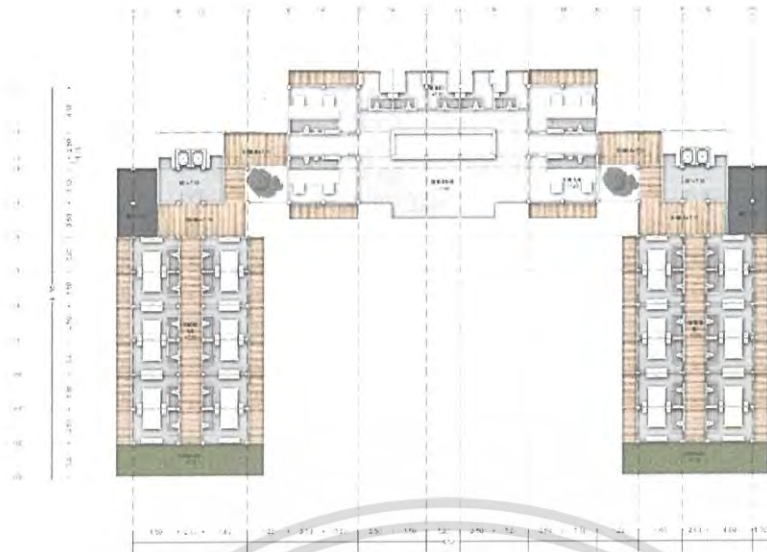
รูปที่ 5.4 FIRST FLOOR PLAN

ถูกจัดให้เป็น PUBLIC SPACE เป็นพื้นที่สาธารณะที่มีผู้คนหลายประเภทเข้าใช้งานได้ รวมทั้ง FUNCTION ที่เป็น CAFÉ' MASSAGE RECEPTION รวมไปถึง WORKSPACE บางส่วน



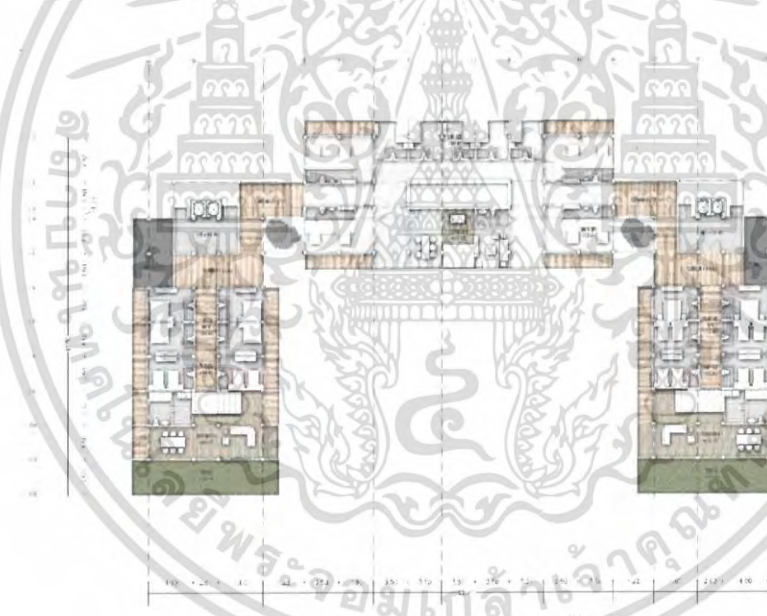
รูปที่ 5.3 SECOND FLOOR PLAN

เป็นส่วน SEMI-PUBLIC เป็นส่วนที่ผู้ใช้ต้องผ่านส่วนกลางของโครงการก่อนจึงจะสามารถเข้ามาใช้บริการได้ เป็นชั้นของส่วน WORKSPACE ทั้งสามตึก



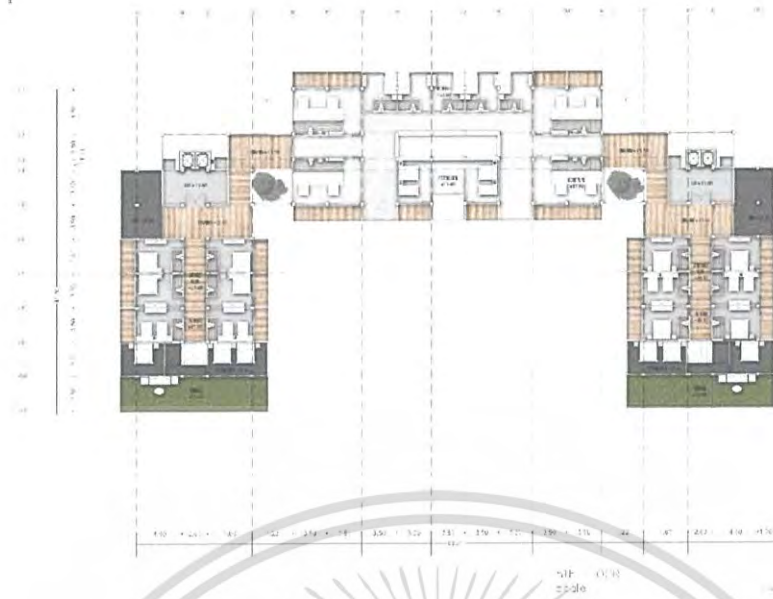
รูปที่ 5.4 THIRD FLOOR PLAN

ส่วน PRIVATE เป็นชั้นแรกของส่วนพื้นที่ที่พัก โดยให้ตึกกลางเป็นห้องพักรวม ส่วนตึกทั้งสองข้างเป็นห้องที่มีลักษณะส่วนตัวขึ้น



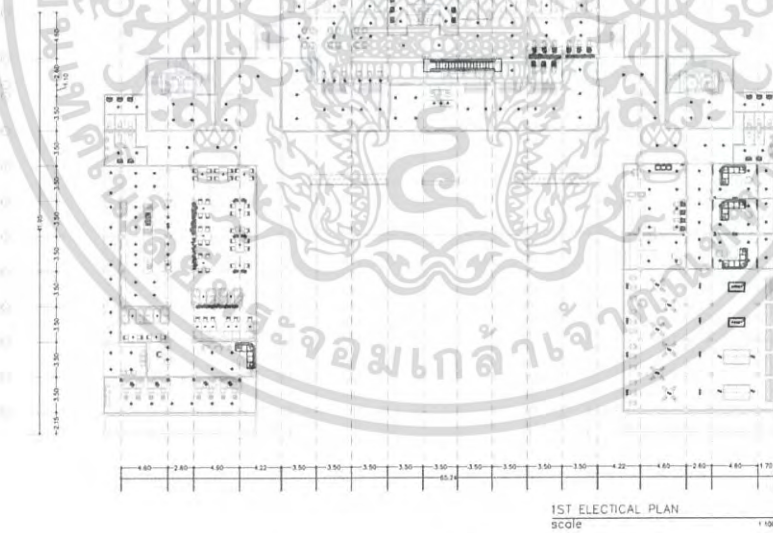
รูปที่ 5.5 FOURTH FLOOR PLAN

มีโซนนิ่งคล้ายกับชั้นที่ 3 แต่ส่วนกลางและปลายของตึกทั้งสองข้าง จะเป็นห้อง SUITE ขนาดใหญ่ที่มีสองชั้น มีห้องน้ำและห้องทำงานในตัว เป็นห้องพักที่ไม่ต้องซื้อส่วน WORKSPACE เพิ่ม

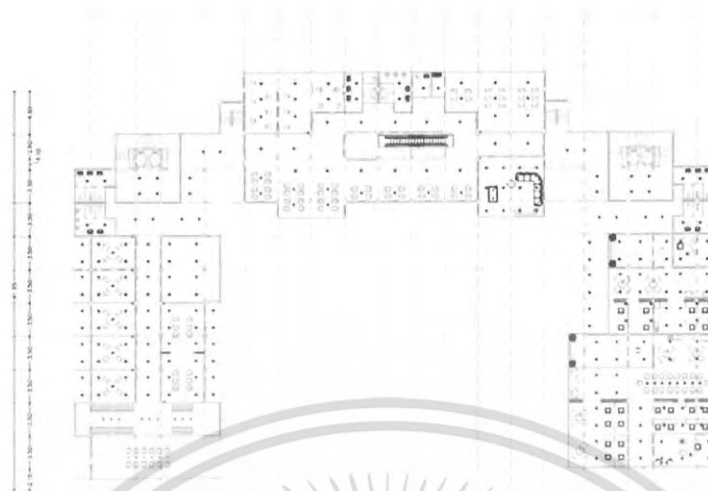


รูปที่ 5.6 FIFTH FLOOR PLAN

5.3 ผังไฟฟ้าและเพดานของอาคารโครงการ



รูปที่ 5.7 1ST ELECTRICAL PLAN



รูปที่ 5.7 2ND ELECTRICAL PLAN



รูปที่ 5.7 3RD ELECTRICAL PLAN



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.7 4TH ELECTRICAL PLAN

รูปที่ 5.7 5TH ELECTRICAL PLAN

5.4 รูปตัดของอาคารโครงการ



รูปที่ 5.8 SECTION A
แสดงความต่อเนื่องระหว่างอาคารทั้งสามหลัง และทางเชื่อมระหว่างอาคาร

5.5 ภาพทัศนียภาพภายในโครงการ



รูปที่ 5.9 RECEPTION
พื้นที่ส่วนกลางที่ไว้สำหรับต้อนรับผู้ใช้งาน และเป็นจุดแจกจ่ายผู้ใช้บริการไปส่วนอื่นๆของโครงการ



รูปที่ 5.10 CAFÉ & MASSAGE

ส่วนของร้านอาหารและร้านนวดเท้าที่ทางโครงการมีไว้ให้บริการแก่ลูกค้าทุกประเภท



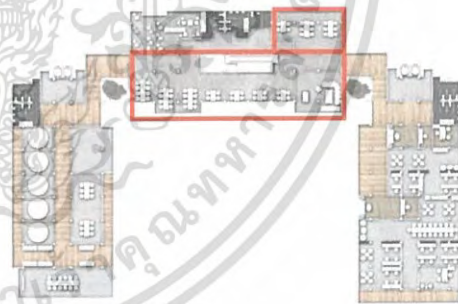
รูปที่ 5.11 WORK SPACE & PLAY ZONE

ส่วนของพื้นที่ทำงานที่มีพื้นที่พักผ่อน ไวโนโซนเดียวกัน
เพื่อให้ผู้ใช้ได้มีพื้นที่ไว้ผ่อนคลายและสร้างความสัมพันธ์กับบุคคลอื่น



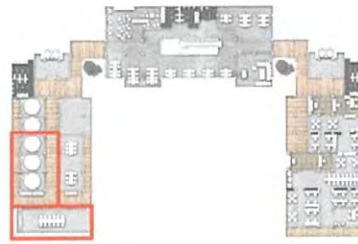
รูปที่ 5.12 WORK SPACE

พื้นที่ทำงานที่มีที่นั่งแบบใช้ร่วมกัน ไม่ได้แบ่งเป็นห้อง มีให้เลือกการนั่งได้หลายประเภท



รูปที่ 5.13 WORK SPACE & WORKSHOP

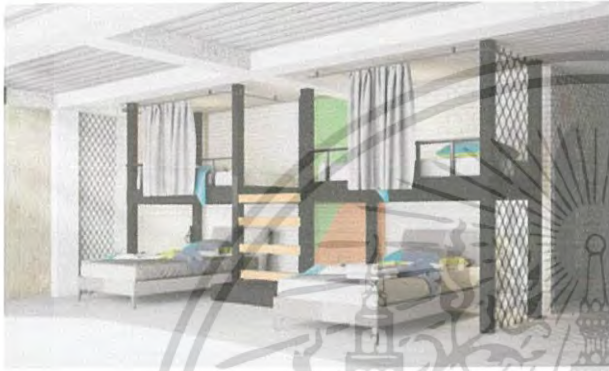
พื้นที่ทำงานที่ให้เข้าสำหรับงานหรืออีเวนต์เฉพาะ เช่น ห้องเพนท์ ห้องปั้น เป็นต้น



รูปที่ 5.14 MINI OFFICE & MEETING ROOM
 ห้องทำงานและห้องประชุมขนาดเล็ก ขนาดไม่เกิน 12 คน
 สำหรับผู้ที่ต้องการเช่าเป็นห้องทำงานระยะสั้นและระยะยาว



รูปที่ 5.15 HOSTEL :: STANDARD TYPE / BUNK BED
 ห้องราคาถูกที่สุดของโครงการ เป็นห้องพักขนาด 2 ท่าน
 เป็นแบบเตียงคู่และเตียงสองชั้น ทั้งสองประเภทมีห้องน้ำในตัว



รูปที่ 5.16 HOSTEL :: TWIN BED / DORM TYPE
ห้องแบบ 2 เตียง และ ห้องพักรวมขนาด 4 ท่าน



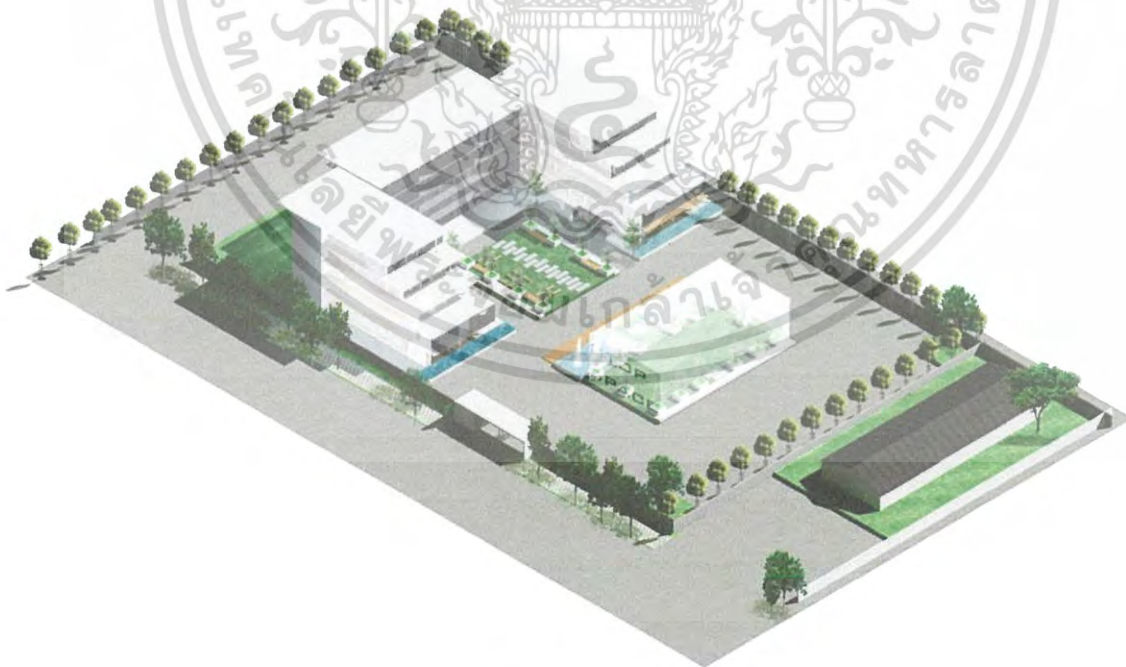
รูปที่ 5.17 HOSTEL :: SUITE TYPE A
ห้องพักที่ราคาสูงที่สุดของห้องพัก มี 2 ชั้น มีห้องรับแขกและห้องทำงานในตัว
จะอยู่ที่ปลายสุดทั้งตึกข้างทั้งสองข้าง เพื่อให้ได้รับบรรยากาศที่ดีที่สุด



รูปที่ 5.17 HOSTEL :: SUITE TYPE B

ห้อง suite ของตึกกลางเป็นห้องที่มีห้องรับแขกและห้องทำงานในตัวเช่นกัน อยู่ตรงกลางตึกของตึกกลาง เพื่อให้ได้รับบรรยากาศที่ดี

5.6 ภาพไอโซเมตริก



รูปที่ 5.9 ISOMETRIC