

การจัดการพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบ  
ภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร  
HOME OFFICE SPACE MANAGENMENT FOR INTERIOR AND ARCHITECTURE  
OFFICE IN BANGKOK



การจัดการพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและ  
ออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร

HOME OFFICE SPACE MANAGENMENT FOR INTERIOR AND ARCHITECTURE OFFICE IN  
BANGKOK



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรมภายใน  
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ  
ปีการศึกษา 2560



© 2561

พิมลพรรณ กลิ่นกุล

สงวนลิขสิทธิ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ  
อนุมัติให้วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการบริหารจัดการออกแบบภายใน

เรื่อง การจัดการพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็ก สำหรับสำนักงานออกแบบภายในและ  
ออกแบบสถาปัตยกรรม เขตกรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัย พิมลพรรณ กลิ่นกุล

ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

อาจารย์ที่ปรึกษา

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธนธร กิตติกานต์)

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ทรงเกียรติ เที้ยธิทรัพย์)

ผู้แทนบัณฑิตวิทยาลัย

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ฤทธิรงค์ จุฑาพฤตนิกร)

ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก

(ดร.ภิรมย์ แจ่มใส)

(ดร.สุชาดา เจริญพันธุ์ศิริกุล)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

26 พฤษภาคม 2561



พิมลพรรณ กลิ่นกุล. ปริญาสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรมภายใน,  
พฤษภาคม 2561, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.

การจัดการพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและ  
ออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร (148 หน้า)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธนธร กิตติกันต์

#### บทคัดย่อ

ในปัจจุบันการประกอบกิจการสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กมีอัตราการเปิดบริษัทเพิ่มสูง  
มากขึ้นและมักจะเริ่มจากการนำที่พักอาศัยเดิมต่อเติม ตกแต่งให้มีพื้นที่ ที่สามารถใช้สอยทั้งเป็นที่พัก  
อาศัยและเป็นสำนักงานงานวิจัยนี้ ศึกษาและสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงาน  
โฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม การใช้พื้นที่  
ภายในสำนักงาน เพื่อสรุปเสนอแนะในแนวทางการเลือกประเภทที่เหมาะสมของอาคารที่จะทำเป็น  
สำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

โดยจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่าสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน  
ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร จำนวน 6 แห่ง โดยใช้แบบฟอร์ม  
การสัมภาษณ์ สํารวจเป็นระยะเวลา 1 เดือน เก็บข้อมูล 2 ครั้งให้ครบถ้วน ผลการวิจัยนี้จะช่วยเป็น  
ประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่จะเริ่มต้นธุรกิจด้านออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรมที่  
ต้องการสำนักงานที่มีขนาดเล็ก หรือโฮมออฟฟิศเป็นของตัวเอง โดยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 แห่ง จาก  
กลุ่มการสำรวจทั้ง 3 ประเภทอาคาร 1.ประเภทบ้านเดี่ยว 2.ประเภททาวน์โฮม 3.ประเภทอาคาร  
พาณิชย์ ที่มีพนักงาน 1-10 คน ที่เหมาะสมสำหรับสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน  
ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร โดยมีเงื่อนไขการพิจารณาจากกา  
รวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยภายในของสำนักงานและสภาพแวดล้อมทางกายภาพดังนี้ มีที่จอดรถเพียงพอ มี  
การจัดการพื้นที่ใช้สอยทุกส่วนภายในบ้านได้ครบถ้วนจากกลุ่มตัวอย่าง 3 ประเภท คือ โฮมออฟฟิศที่  
เป็นประเภทบ้านเดี่ยว มีการจัดเฟอร์นิเจอร์ชุดสำนักงานแบบเปิดโล่ง ที่พบในกลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 หลัง  
ในโฮมออฟฟิศขนาดเล็ก

อนุมัติ:

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

Kinkul, P. M. Arch. (Interior Architect), May 2018, Graduate School,  
Bangkok University.

Home Office Space Management for Interior and Architecture Office in Bangkok.  
(148 pp.)

Thesis Advisor: Asst.Prof. Thanathorn Kittikarn, Ph.D.

#### ABSTRACT

At present, There are increasing number of home office. Most of Start them start from decorate or renovate their house to be on office. They create a space for both of residencial and an office in one place. This research study investigates the physical environment of small interior and architect. Study about facilities and the area requirement in the office. This document will summary the important subject and can suggest about which type of building will suit to that small interior and architect home offices in Bangkok.

This paper had researched by 6 small interior and architect home offices in Bangkok. It uses interview form and take time for 1 month. It also collects the information twice time to make sure that, every information has completed. This research will be beneficial for entrepreneur to start their small interior and architecture home office. There are single houses, town homes and commercial building with 1 to 10 employees and adequate parking. All home office space is fally managed home office is a type of single house open-plan office furniture as you can found in the sample.

Approved: \_\_\_\_\_

Thesis Advisor

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความอนุเคราะห์ช่วยเหลือจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธนธร กิตติกานต์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ทรงเกียรติ เทียธิทรัพย์ ที่ปรึกษาร่วม วิทยานิพนธ์ซึ่งท่านได้เสียสละเวลาให้คำแนะนำ ช่วยเหลือ ชี้แนะแนวทางในการทำวิจัยรวมถึงการให้กำลังใจ ให้แง่คิด และให้โอกาสในการพัฒนาความสามารถเสมอมา ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านและขอกราบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการทุกท่าน ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ฤทธิรงค์ จุฑาพฤติกร และ ดร.ภิรมย์ แจ่มใส ที่ได้กรุณาตรวจสอบเนื้อหา ให้ข้อเสนอแนะ และชี้แนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัยครั้งนี้ รวมถึงขอขอบคุณอาจารย์ทุกท่าน ที่เคยสั่งสอนอบรมให้ความรู้ต่างๆที่ดีตลอดมา

ขอขอบพระคุณผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการให้ข้อมูลจากบริษัทเอกชนทั้ง 6 แห่ง คุณบอย คุณแอนซ์ คุณปิ่น คุณณัฐ คุณเพ็ญ และคุณลิฟท์ที่สละเวลามาให้สัมภาษณ์และตอบคำถามรวมถึงยังให้ความร่วมมือในการพาชมและแนะนำสถานที่ ขอขอบคุณคุณณัฐเพ็ญที่คอยช่วยแนะนำบริษัทและติดต่อให้เข้าพบได้ ทั้งยังให้ลาหยุดเพื่อทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ให้เสร็จตามกำหนด ขอขอบคุณหน่วยที่ช่วยแปลวิจัยภาษาอังกฤษเพื่อเป็นการทบทวนวรรณกรรม

และที่สำคัญขอขอบพระคุณครอบครัววงกลินกุล คุณพ่อ คุณแม่ และพี่ๆ ที่เป็นผู้สนับสนุนดูแลให้กำลังใจ ทั้งในด้านการศึกษาและการดำเนินชีวิตตลอดมา อีกทั้งขอบคุณเอก อีบ จาร์ และพี่ยืนที่ช่วยเหลือ และให้กำลังใจที่ดีตลอดมาเช่นกัน

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณและคุณค่าอันพึงมีในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แต่ผู้ใช้งานนำมาเป็นข้อเสนอแนะในการเลือกประเภทของอาคารสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

พิมลพรรณ กลิ่นกุล

## สารบัญ

|                                                              | หน้า |
|--------------------------------------------------------------|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย                                              | ง    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ                                           | จ    |
| กิตติกรรมประกาศ                                              | ฉ    |
| สารบัญตาราง                                                  | ณ    |
| สารบัญภาพ                                                    | ญ    |
| บทที่ 1 บทนำ                                                 | 1    |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา                           | 1    |
| 1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย                                     | 2    |
| 1.3 ขอบเขตการวิจัย                                           | 2    |
| 1.4 สมมติฐานการวิจัย                                         | 2    |
| 1.5 คำถามการวิจัย                                            | 3    |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ                                | 3    |
| 1.7 นิยามศัพท์เฉพาะ                                          | 4    |
| บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม                                     | 5    |
| 2.1 ความเป็นมาของโฮมออฟฟิศ                                   | 5    |
| 2.2 ขนาดของสำนักงานและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง                    | 7    |
| 2.3 แนวคิดและเกณฑ์ในการออกแบบของสำนักงานสมัยใหม่ของโฮมออฟฟิศ | 10   |
| 2.4 ลักษณะสภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพของสำนักงานโฮมออฟฟิศ       | 11   |
| 2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                                      | 13   |
| บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย                                  | 16   |
| 3.1 รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล                               | 16   |
| 3.2 กำหนดกลุ่มประเภทอาคาร                                    | 18   |
| 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล                    | 18   |
| 3.4 วิธีการเก็บข้อมูล                                        | 18   |
| 3.5 การตรวจสอบความถูกต้อง                                    | 18   |
| 3.6 เสนอแนะข้อมูล                                            | 18   |

สารบัญ (ต่อ)

|                                                                                                     | หน้า |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล                                                                        | 19   |
| 4.1 อาคารประเภทบ้านเดี่ยว                                                                           | 21   |
| 4.2 อาคารประเภททาวน์โฮม                                                                             | 54   |
| 4.3 อาคารประเภทอาคารพาณิชย์                                                                         | 85   |
| 4.4 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์และสำรวจกลุ่มตัวอย่างทางกายภาพ                                      | 121  |
| 4.5 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์และสำรวจเรื่องของพื้นที่ใช้สอย                                      | 126  |
| 4.6 ผลการสรุปการเสนอแนะการวิเคราะห์ทางกายภาพและพื้นที่                                              | 127  |
| 4.7 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ                                                          | 128  |
| บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ                                                            | 133  |
| 5.1 ข้อสรุปผลจากการศึกษา                                                                            | 133  |
| 5.2 ข้อเสนอแนะในการเลือกประเภทของอาคารสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม | 138  |
| 5.3 ข้อจำกัดการวิจัย                                                                                | 139  |
| 5.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยต่อไป                                                                     | 139  |
| 5.5 ประโยชน์จากการนำผลวิจัยไปประยุกต์ใช้                                                            | 139  |
| บรรณานุกรม                                                                                          | 140  |
| ภาคผนวก                                                                                             | 142  |
| รูปแบบคำถามแบบสำรวจและสัมภาษณ์                                                                      | 143  |
| ประวัติเจ้าของผลงาน                                                                                 | 148  |
| ข้อตกลงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้สิทธิ์ในวิทยานิพนธ์                                                    |      |

สารบัญตาราง

|                                                                                              | หน้า |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ตารางที่ 2.1: ข้อเปรียบเทียบระหว่างโฮมออฟฟิศ ดึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮาส์หรือแมนชั่น | 6    |
| ตารางที่ 4.1: ข้อมูลทางกายภาพประเภทบ้านเดี่ยว                                                | 46   |
| ตารางที่ 4.2: ความแตกต่างทางกายภาพประเภทบ้านเดี่ยว                                           | 47   |
| ตารางที่ 4.3: ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว                                            | 48   |
| ตารางที่ 4.4: ข้อมูลรูปแบบพื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว                                      | 49   |
| ตารางที่ 4.5: การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว                                      | 50   |
| ตารางที่ 4.6: ข้อมูลแสดงพื้นที่ประเภททาวน์โฮม                                                | 78   |
| ตารางที่ 4.7: ข้อมูลทางกายภาพประเภททาวน์โฮม                                                  | 79   |
| ตารางที่ 4.8: ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยประเภททาวน์โฮม                                              | 80   |
| ตารางที่ 4.9: ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยประเภททาวน์โฮม                                              | 81   |
| ตารางที่ 4.10: การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภททาวน์โฮม                                       | 82   |
| ตารางที่ 4.11: ข้อมูลทางกายภาพประเภทอาคารพาณิชย์                                             | 114  |
| ตารางที่ 4.12: ข้อมูลทางกายภาพประเภทอาคารพาณิชย์                                             | 115  |
| ตารางที่ 4.13: แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์                            | 115  |
| ตารางที่ 4.14: รูปแบบพื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์                                         | 117  |
| ตารางที่ 4.15: วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์                                      | 118  |
| ตารางที่ 4.16: ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์                                                 | 121  |
| ตารางที่ 4.17: ผลการสรุปการเสนอแนะการวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพ                                | 122  |
| ตารางที่ 4.18: ผลการสรุปการเสนอแนะการวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอย                                  | 126  |
| ตารางที่ 4.19: ผลการสรุปการเสนอแนะการวิเคราะห์ทางกายภาพและพื้นที่                            | 127  |
| ตารางที่ 4.20: ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ (บ้านเดี่ยว)                           | 128  |
| ตารางที่ 4.21: ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ (ทาวน์โฮม)                             | 130  |
| ตารางที่ 4.22: ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ (อาคารพาณิชย์)                         | 131  |
| ตารางที่ 4.23: ตารางสรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ                               | 132  |
| ตารางที่ 5.1: ตารางสรุปการวิเคราะห์ในสำนักงาน ทั้ง 3 ประเภท                                  | 133  |
| ตารางที่ 5.2: การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียทั้ง 3 ลักษณะอาคาร                                     | 136  |

สารบัญภาพ

|                                                                                                  | หน้า |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ภาพที่ 1.1: กรอบแนวความคิดในการวิจัย                                                             | 3    |
| ภาพที่ 3.1: ผังแสดงความเชื่อมโยงของงานวิจัย                                                      | 17   |
| ภาพที่ 4.1: ภาพตำแหน่งโดยรวมของกลุ่มตัวอย่าง                                                     | 19   |
| ภาพที่ 4.2: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.                                       | 21   |
| ภาพที่ 4.3: ภาพแผนที่โครงการหมู่บ้านสราญสิริ วงแหวน-ประชาอุทิศ                                   | 22   |
| ภาพที่ 4.4: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.                                       | 23   |
| ภาพที่ 4.5: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.              | 24   |
| ภาพที่ 4.6: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ส่วนพักอาศัย                                   | 25   |
| ภาพที่ 4.7: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่การงานบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.                     | 25   |
| ภาพที่ 4.8: ภาพถ่ายจริงส่วนต้อนรับและพักคอยบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.                        | 26   |
| ภาพที่ 4.9: ภาพถ่ายจริงส่วนต้อนรับและพื้นที่ประชุมของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.              | 27   |
| ภาพที่ 4.10: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่อเนกประสงค์ภายนอกของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.            | 28   |
| ภาพที่ 4.11: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่อเนกประสงค์กึ่งภายนอกของ บริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.       | 28   |
| ภาพที่ 4.12: ภาพถ่ายจริงส่วนทำงานและชั้นเก็บของ ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.                | 29   |
| ภาพที่ 4.13: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่เก็บวัสดุในห้องทำงานเจ้าของ ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd. | 30   |
| ภาพที่ 4.14: ภาพถ่ายจริงส่วนห้องทำงานเจ้าของ ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.                   | 31   |
| ภาพที่ 4.15: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่เก็บวัสดุในห้องทำงานเจ้าของ ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd. | 31   |
| ภาพที่ 4.16: ภาพถ่ายจริงส่วนห้องทำงานพนักงาน ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.                   | 32   |
| ภาพที่ 4.17: ภาพถ่ายจริงส่วนทางขึ้นไปชั้น 2 ส่วนพักอาศัย                                         | 33   |

สารบัญภาพ (ต่อ)

|                                                                                                    | หน้า |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ภาพที่ 4.18: ภาพถ่ายจริงภายนอก บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                                       | 34   |
| ภาพที่ 4.19: ภาพแผนที่ บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                                               | 35   |
| ภาพที่ 4.20: ภาพถ่ายจริงภายนอก บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                                       | 35   |
| ภาพที่ 4.21: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                | 36   |
| ภาพที่ 4.22: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ส่วนทำงาน บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.         | 37   |
| ภาพที่ 4.23: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 3 ส่วนพักอาศัย                                    | 37   |
| ภาพที่ 4.24: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่การงานบริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                       | 38   |
| ภาพที่ 4.25: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่จอดรถบริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                              | 39   |
| ภาพที่ 4.26: ภาพถ่ายจริงส่วนตอนรับชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                             | 39   |
| ภาพที่ 4.27: ภาพถ่ายจริงส่วนห้องประชุมชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                         | 40   |
| ภาพที่ 4.28: ภาพถ่ายจริงพื้นที่โถงประสงคกึ่งภายนอกชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.             | 41   |
| ภาพที่ 4.29: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ส่วนเก็บตัวอย่างวัสดุห้องประชุมชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd. | 42   |
| ภาพที่ 4.30: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ทำงานส่วนพนักงานฝ่ายบัญชีชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.       | 43   |
| ภาพที่ 4.31: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ทำงานส่วนพนักงานฝ่ายน้ํากออกแบบชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd. | 43   |
| ภาพที่ 4.32: ภาพถ่ายจริงพื้นที่เตรียมอาหารสำหรับพนักงานชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.        | 44   |
| ภาพที่ 4.33: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานของเจ้าของชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.                    | 45   |
| ภาพที่ 4.34: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานของเจ้าของส่วนพักผ่อนชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.,Ltd.         | 45   |
| ภาพที่ 4.35: ภาพถ่ายจริงภายนอก บริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                                        | 54   |



สารบัญภาพ (ต่อ)

|                                                                                                     | หน้า |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ภาพที่ 4.36: ภาพแผนที่แสดงที่ตั้ง บริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                                      | 55   |
| ภาพที่ 4.37: ภาพถ่ายจริงภายนอกของ บริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                                      | 56   |
| ภาพที่ 4.38: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                  | 57   |
| ภาพที่ 4.39: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                  | 57   |
| ภาพที่ 4.40: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 3 ของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                  | 58   |
| ภาพที่ 4.41: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่การงานบริษัท Chorn Design Co.,Ltd..                        | 58   |
| ภาพที่ 4.42: ภาพถ่ายจริงส่วนต้อนรับและพื้นที่ประชุมของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                  | 59   |
| ภาพที่ 4.43: ภาพถ่ายจริงส่วนเนกประสงค์ของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                               | 60   |
| ภาพที่ 4.44: ภาพถ่ายจริงส่วนเนกประสงค์กึ่งภายนอกของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                     | 61   |
| ภาพที่ 4.45: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุห้องทำงานพนักงานของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd. | 62   |
| ภาพที่ 4.46: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุห้องทำงานเจ้าของของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd. | 62   |
| ภาพที่ 4.47: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานเจ้าของของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                             | 63   |
| ภาพที่ 4.48: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานของพนักงานของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                          | 64   |
| ภาพที่ 4.49: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานของพนักงานของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                          | 64   |
| ภาพที่ 4.50: ภาพถ่ายจริงส่วน Pantry ของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.                                 | 65   |
| ภาพที่ 4.51: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.                                          | 66   |
| ภาพที่ 4.52: ภาพแผนที่บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.                                                 | 67   |
| ภาพที่ 4.53: ภาพถ่ายจริงภายนอก บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.                                        | 68   |

## สารบัญภาพ (ต่อ)

|                                                                                          | หน้า |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ภาพที่ 4.54: ภาพถ่ายจริงภายนอกบริเวณถนนหน้าสำนักงาน<br>บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.     | 69   |
| ภาพที่ 4.55: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Loft Sixteen.<br>Co.,Ltd.   | 70   |
| ภาพที่ 4.56: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Loft Sixteen .<br>Co.,Ltd.  | 70   |
| ภาพที่ 4.57: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่การงานบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.             | 71   |
| ภาพที่ 4.58: ภาพถ่ายจริงส่วนพักผ่อนและประชุม บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.               | 72   |
| ภาพที่ 4.59: ภาพถ่ายจริงส่วนพักผ่อนและประชุม บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.               | 73   |
| ภาพที่ 4.60: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่ลานอเนกประสงค์ภายนอก<br>บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd. | 73   |
| ภาพที่ 4.61: ภาพถ่ายจริงพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.         | 74   |
| ภาพที่ 4.62: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ทำงานของเจ้าของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.              | 75   |
| ภาพที่ 4.63: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ทำงานของพนักงานบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.              | 75   |
| ภาพที่ 4.64: ภาพถ่ายจริงพื้นที่เก็บเอกสารพนักงานบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.            | 76   |
| ภาพที่ 4.65: ภาพถ่ายจริงพื้นที่เตรียมอาหารและห้องน้ำบริษัท Loft Sixteen.<br>Co.,Ltd.     | 77   |
| ภาพที่ 4.66: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ห้องรับประทานอาหารส่วนพักอาศัย                            | 77   |
| ภาพที่ 4.67: ภาพถ่ายจริงทางขึ้นชั้น 2 ส่วนพักอาศัย                                       | 78   |
| ภาพที่ 4.68: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                              | 85   |
| ภาพที่ 4.69: ภาพแผนที่บริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                                     | 86   |
| ภาพที่ 4.70: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                              | 87   |
| ภาพที่ 4.71: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัทและอาคารโดยรอบบริษัท Pure Architect<br>Co.,Ltd.       | 87   |
| ภาพที่ 4.72: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Pure Architect<br>Co.,Ltd.  | 88   |
| ภาพที่ 4.73: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Pure Architect<br>Co.,Ltd.  | 89   |

## สารบัญภาพ (ต่อ)

|                                                                                                     | หน้า |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ภาพที่ 4.74: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                | 89   |
| ภาพที่ 4.75: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่ของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                          | 90   |
| ภาพที่ 4.76: ภาพถ่ายภายในส่วนพื้นที่พักคอยของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                         | 91   |
| ภาพที่ 4.77: ภาพถ่ายภายในพื้นที่ส่วนแสดงผลงานและที่เก็บตัวอย่างวัสดุ                                | 91   |
| ภาพที่ 4.78: ภาพถ่ายภายในส่วนพื้นที่ประชุมด้านนอกของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                  | 92   |
| ภาพที่ 4.79: ภาพถ่ายภายในส่วนพื้นที่ประชุมด้านในของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                   | 92   |
| ภาพที่ 4.80: ภาพถ่ายภายในส่วนพื้นที่เอกประสงค์ภายในของ บริษัท Pure Architect Co.,Ltd.               | 93   |
| ภาพที่ 4.81: ภาพถ่ายภายในพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุห้องทำงานพนักงานของ บริษัท Pure Architect Co.,Ltd. | 94   |
| ภาพที่ 4.82: ภาพถ่ายภายในพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุในห้องทำงานพนักงาน บริษัท Pure Architect Co.,Ltd.  | 94   |
| ภาพที่ 4.83: ภาพถ่ายภายในพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุในห้องทำงานเจ้าของ บริษัท Pure Architect Co.,Ltd.  | 95   |
| ภาพที่ 4.84: ภาพถ่ายห้องทำงานเจ้าของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                                  | 96   |
| ภาพที่ 4.85: ภาพถ่ายห้องทำงานเจ้าของส่วนเก็บเอกสาร บริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                   | 96   |
| ภาพที่ 4.86: ภาพถ่ายห้องทำงานพนักงานบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                                  | 97   |
| ภาพที่ 4.87: ภาพถ่ายส่วน pantry และเครื่องพิมพ์เอกสารบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.                 | 97   |
| ภาพที่ 4.88: ภาพถ่ายทางสัญจร และทางขึ้นไปส่วนพักอาศัยชั้น 2                                         | 98   |
| ภาพที่ 4.89: ภาพถ่ายภายในห้องน้ำ ชั้น 1                                                             | 99   |
| ภาพที่ 4.90: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                                         | 100  |
| ภาพที่ 4.91: ภาพแผนที่ของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                                             | 101  |
| ภาพที่ 4.92: ภาพถ่ายทางเข้าของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                                        | 102  |

สารบัญภาพ (ต่อ)

|                                                                                      | หน้า |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ภาพที่ 4.93: ภาพถ่ายทางเข้าของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                         | 103  |
| ภาพที่ 4.94: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd. | 104  |
| ภาพที่ 4.95: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd. | 104  |
| ภาพที่ 4.96: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 3                                   | 105  |
| ภาพที่ 4.97: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 4                                   | 105  |
| ภาพที่ 4.98: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่ของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.           | 106  |
| ภาพที่ 4.99: ภาพถ่ายส่วนต้อนรับของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                     | 106  |
| ภาพที่ 4.100: ภาพถ่ายห้องประชุมของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                     | 107  |
| ภาพที่ 4.101: ภาพถ่ายหน้าห้องประชุมซึ่งมีห้องน้ำของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.    | 108  |
| ภาพที่ 4.102: ภาพถ่ายพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.       | 109  |
| ภาพที่ 4.103: ภาพถ่ายห้องทำงานของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                      | 110  |
| ภาพที่ 4.104: ภาพถ่ายห้องทำงานของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                      | 111  |
| ภาพที่ 4.105: ภาพถ่ายหน้าห้องทำงานของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                  | 112  |
| ภาพที่ 4.106: ภาพถ่ายส่วนเตรียมอาหารของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.                | 113  |
| ภาพที่ 5.1: ภาพเปรียบเทียบลักษณะอาคารทั้ง 3 ประเภทจากพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกัน       | 134  |

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การประกอบกิจการแบบโฮมออฟฟิศ ถือเป็นรูปแบบที่ผู้ประกอบการรายใหม่ซึ่งเพิ่งเริ่มต้นกิจการนิยมกันมากในปัจจุบัน ก่อนที่จะขยายไปยังย่านธุรกิจเมื่อกิจการเติบโตขึ้นแล้ว โฮมออฟฟิศที่พบเห็นกันมากนั้นจะมีทั้งที่เป็นตึกแถว ทาวน์โฮมหรืออาคารพาณิชย์ ไปจนถึงการนำอาคารอยู่อาศัย ไปดัดแปลงพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารเช่น ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ให้กลายเป็นพื้นที่ที่สามารถทำงาน นอกจากโฮมออฟฟิศเป็นได้ทั้งที่พักอาศัยและที่ทำงาน โฮมออฟฟิศยังช่วยประหยัดเวลาหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัด และค่าใช้จ่ายเรื่องการเดินทางในแต่ละวัน รวมไปถึงการประหยัดค่าเช่าสถานที่เพื่อทำสำนักงานอีกด้วย

หลักการเลือกโฮมออฟฟิศก็มีหลายปัจจัย จึงต้องดูว่าปัจจัยไหนส่งผลต่อการเลือกโฮมออฟฟิศเป็นอาคารประเภทใดมากที่สุด ให้น้ำหนักเรื่องไหนมากกว่ากัน ถ้าเน้นที่ความเป็นบ้านก็ควรเลือกทำเลที่สงบ ในขณะที่ถ้าเน้นเรื่องการทำงานก็ต้องเลือกทำเลที่มีผู้คนสัญจรไปมาได้สะดวก มีที่เพียงพอสำหรับจอดรถ ซึ่งตำแหน่งที่เอื้อประโยชน์กับการจอดรถนั้น คือ ตำแหน่งหัวมุมที่สามารถจอดรถได้สองด้าน และตำแหน่งท้ายซอยซึ่งจะมีพื้นที่เหลือสำหรับจอดรถได้มากกว่าต้นซอย นอกจากนี้สิ่งที่ควรคำนึงอีกอย่างหนึ่งในการเลือกทำเลสำหรับทำโฮมออฟฟิศ ก็คือ หลักกฎหมาย ต้องศึกษาให้ดีว่าลักษณะบ้านที่จะดัดแปลงเป็นที่ทำงานนั้นสามารถทำได้หรือไม่ และต้องทำการขออนุญาตจัดตั้งให้ชัดเจน

ในปัจจุบันธุรกิจของบริษัทออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรมก็เกิดขึ้นมาจำนวนมากและผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็จะเริ่มต้นจากการหันมานำอาคารที่อยู่อาศัย ทาวน์โฮม ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ คอนโด มาทำเป็นโฮมออฟฟิศ โดยมีปัจจัยหลายๆอย่างในการเลือกรูปแบบของโฮมออฟฟิศขนาดเล็กโดยอาศัยปัจจัยอย่างเช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัย ราคา และดอกเบี้ยของทางธนาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ชื่อเสียง และความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ การบริการพิเศษของทางโครงการ การส่งเสริมการขาย

จากปัจจัยข้างต้นการวิจัยนี้จึงได้ทำการสำรวจพื้นที่ใช้สอยและสภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงานออกแบบภายในและสถาปัตยกรรมโฮมออฟฟิศขนาดเล็ก เพื่อนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์มาเป็นข้อเสนอแนะ ในแต่ละรูปแบบประเภทอาคาร บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์

## 1.2 วัตถุประสงค์ในการการวิจัย

1.2.1 วิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อหาความต่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพของแต่ละอาคาร

1.2.2 วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อหาพื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นต่อสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

1.2.3 เสนอแนะในแต่ละประเภทของอาคารที่เหมาะสมของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 กำหนดให้ขอบเขตของงานวิจัยคือการมุ่งศึกษาเฉพาะสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรมเท่านั้น

1.3.2 ในการศึกษานี้จะทำการศึกษาเกี่ยวกับประเภทของอาคารที่นิยมใช้สำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

1.3.3 จัดทำแบบสำรวจเบื้องต้นเป็นการเก็บข้อมูลกรณีศึกษา

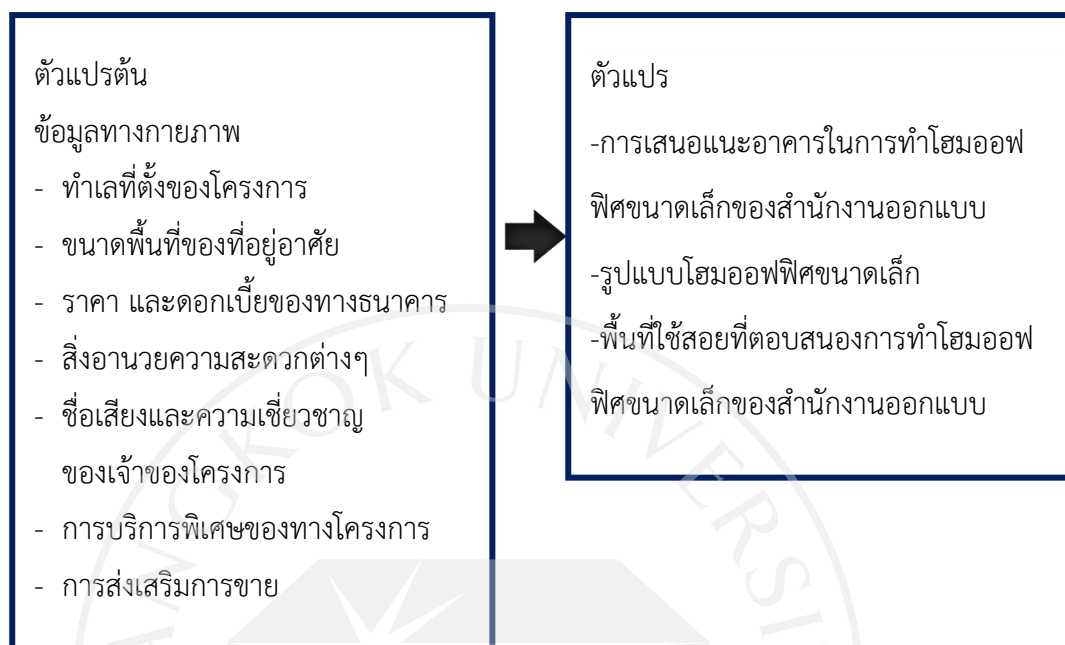
1.3.4 ศึกษาสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขตกรุงเทพมหานคร

## 1.4 สมมติฐานการวิจัย

1.4.1. การเลือกประเภทอาคารของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบที่เพิ่งเริ่มก่อตั้งมักนำประเภทบ้านเดี่ยว มาดัดแปลงทำเป็นโฮมออฟฟิศ

1.4.2. พื้นที่ใช้สอยที่สามารถตอบสนองต่ออาคารสำนักงานออกแบบขนาดเล็ก คือการใช้พื้นที่ร่วมกันของห้องทำงานและห้องประชุม

ภาพที่ 1.1: กรอบแนวความคิดในการวิจัย



## 1.5 คำถามการวิจัย

1.5.1 พื้นที่ใช้สอยใดเหมาะกับประเภทอาคารสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายใน และออกแบบสถาปัตยกรรม

1.5.2 อาคารประเภทใดที่มักนำมาใช้เป็นสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายใน และออกแบบสถาปัตยกรรม

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ได้ทราบถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงานโฮมออฟฟิศสำหรับสำนักงานออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

1.6.2 ได้ทราบถึงพื้นที่ใช้สอยของสำนักงานโฮมออฟฟิศสำหรับสำนักงานออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

1.6.3 ข้อเสนอแนะประเภทอาคารที่มักนำมาใช้เป็นสำนักงานโฮมออฟฟิศสำหรับสำนักงานออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

### 1.7 คำนิยามศัพท์เฉพาะ

1.7.1 โฮมออฟฟิศ คือ เป็นรูปแบบหนึ่งของอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้น เพื่อเป็นสำนักงานกึ่งที่อยู่อาศัย โฮมออฟฟิศมีลักษณะของอาคารที่ไม่มีความสูงหรือพื้นที่ก่อสร้างมากเกินไปถึงกฎหมายกำหนดให้เป็นอาคารสูง จึงทำให้เจ้าของโครงการไม่จำเป็นต้องสร้างพื้นที่จอดรถ และสามารถลดต้นทุนไปได้มากโดยที่ในแต่ละหน่วยผู้อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นทั้งสำนักงานและที่อยู่อาศัยได้พร้อมกัน

1.7.2 สำนักงาน คือ สถานที่ที่ใช้สำหรับปฏิบัติงานในด้านเอกสาร หนังสือหรือข้อมูลข่าวสาร สำนักงานถือเป็นเสมือนหัวใจและมันสมองของการบริหารงานทั่ว ๆ ไปในวงราชการ เอกชน และรัฐวิสาหกิจ สำนักงานเป็นศูนย์รวมของการบริหารงานด้านต่าง ๆ เช่น งานสารบรรณ งานบัญชี บทบาทหน้าที่หลักของงานสำนักงานคือ การให้บริการ แก่หน่วยงานอื่น ทุกองค์การมีความจำเป็นที่จะต้องมีสำนักงานเพื่ออำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ แก่บุคคลภายในและบุคคลภายนอกองค์การ

1.7.3 ออฟฟิศขนาดเล็ก คือ กลุ่มสำนักงานขนาดเล็ก บุคคลากรน้อยกว่า 10 คน (สุมลทิพย์ ฟังกังวาลวงศ์, 2546)



## บทที่ 2

### วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องจากเอกสาร ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งในเอกสารสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ตโดยวรรณกรรมส่วนใหญ่จะนำมาใช้เป็นแนวทางและ กระบวนการศึกษาวิจัย เพื่อหาแนวทางการออกแบบสำนักงานโฮมออฟฟิศสำหรับสำนักงานออกแบบ สถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน เขตกรุงเทพมหานครโดยมีประเด็นดังต่อไปนี้

- 2.1 ความเป็นมาของโฮมออฟฟิศ
- 2.2 ขนาดของสำนักงานและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2.3 แนวคิดและเกณฑ์ในการออกแบบของสำนักงานสมัยใหม่ของโฮมออฟฟิศ
- 2.4 ลักษณะสภาพแวดล้อมภายนอกกายภาพของสำนักงานโฮมออฟฟิศ
- 2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 ความเป็นมาของโฮมออฟฟิศ

จากการศึกษารูปแบบโฮมออฟฟิศ รูปแบบหนึ่งของอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้น เพื่อเป็น สำนักงานกึ่งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้อยู่อาศัยให้ไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางไป กลับระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน และหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัดโดยมีเป้าหมายไปยังกลุ่ม บริษัทที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ ทั้งในพื้นที่อาคารและที่ดิน โฮมออฟฟิศมีลักษณะของอาคารที่ไม่มีความ สูงหรือพื้นที่ก่อสร้างมากเกินระดับที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอาคารสูง จึงทำให้เจ้าของโครงการไม่ จำเป็นต้องสร้างพื้นที่จอดรถ และสามารถลดต้นทุนไปได้มากโดยที่ในแต่ละหน่วยผู้อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นทั้งสำนักงานและที่อยู่อาศัยได้พร้อมกัน

การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารเก่าเพื่อเชิงพาณิชย์นั้น แทนที่ผู้ลงทุนจะทำการรื้อถอนแล้ว สร้างใหม่ หรือทำประเภทการใช้อาคารที่แตกต่างไปจากเดิม เช่น อาคารชุด อาคารสำนักงานต่างๆ อาจจะมีข้อจำกัดในการพัฒนาด้านกฎหมาย เช่น ระยะร่นอาคาร ความสูงอาคาร การซื้อที่ดินจำนวน เพียงพอ ต่อลักษณะประเภทอาคาร เรื่องต้นทุนในการก่อสร้างที่เพิ่มมากยิ่งขึ้น ซึ่งในการปรับปรุง อาคารเพื่อเป็นโฮมออฟฟิศสามารถทำได้ระยะเวลาที่รวดเร็วกว่า ทั้งการใช้งานอาคารที่มีลักษณะเป็น สำนักงานขนาดเล็ก โดยจะมีผู้ใช้โดยเฉลี่ยจำนวน 7-15 คนต่อวัน (วลีรัตน์ ทองพูล, 2554) ซึ่งย่อมมี การใช้พลังงานต่าง ๆ ภายในอาคาร การใช้แสงสว่าง ระบบปรับอากาศและการถ่ายเทพลังงานกับ บริบทโดยรอบ (Littleford, Ryley & Firth, 2014) ดังนั้นการคำนึงถึงการประหยัดต่อการใช้พลังงาน

ที่เกิดขึ้น ส่งผลต่อความคุ้มค่าต่อค่าใช้จ่ายในระยะยาวของผู้ประกอบการ จึงเป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกซื้อ (พรชัย ชัยประทีป, 2553)

#### รูปแบบการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงโฮมออฟฟิศ

การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงโฮมออฟฟิศ สามารถแบ่งแยกที่มาได้เป็น 2 ด้านคือ ทางด้านกายภาพ และทางด้านเศรษฐกิจ (สมพงษ์ กิตติสรยุทธ์, 2535, หน้า 22-24)

##### 1) ทางด้านกายภาพ

การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงโฮมออฟฟิศทางด้านกายภาพ นับได้ว่าการพัฒนารูปแบบมาจากอาคารพักอาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์มาเป็นโฮมออฟฟิศในรูปของวิลล่าออฟฟิศและโฮมออฟฟิศ โดยรูปแบบโฮมออฟฟิศดังกล่าวมีรูปแบบที่คล้ายคลึงกับบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ทั้งในด้านขนาด ที่จอดรถ และสถานที่ตั้งของอาคาร

##### 2) ทางด้านเศรษฐกิจ

การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงโฮมออฟฟิศทางด้านเศรษฐกิจ มีการพัฒนามาจากอาคารตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารเป็นที่ประกอบการค้า และใช้พื้นที่ชั้นบนเป็นสถานที่พักอาศัยในอาคารเดียวกัน

ตารางที่ 2.1: ข้อเปรียบเทียบระหว่างโฮมออฟฟิศ ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่น

| ทางด้านกายภาพ                    |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภท                           | โฮมออฟฟิศ                                                                                                                       | ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์                                                                                                                                                      | ทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่น                                                                                            |
| ขนาดความกว้างของอาคารสถานที่ตั้ง | มีความกว้างประมาณ 6-8 เมตรไม่จำ เป็นที่จะต้องตั้งในทำเลที่สาธารณะแต่ควรอยู่ในบริเวณที่มีระบบทางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดีพอ | มีความกว้างประมาณ 3.5-4 เมตรในส่วนของอาคารพาณิชย์ที่จำ เป็นจะต้องใช้พื้นที่ด้านล่างเป็นที่ตั้งโชว์ สินค้า จึงจำเป็นจะต้องตั้งในทำเลที่ติดกับถนนสาธารณะที่มีการสัญจรของผู้คน | มีความกว้างประมาณ 4-6 เมตรไม่จำ เป็นที่จะต้องตั้งในทำเลที่ติดกับถนนสาธารณะ แต่ควรมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงอาคาร |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 2.1 (ต่อ): ข้อเปรียบเทียบระหว่างโฮมออฟฟิศ ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮาส์หรือแมนชั่น

| ทางด้านกายภาพ             |                                                                                                      |                                                                                                                   |                                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ประเภท                    | โฮมออฟฟิศ                                                                                            | ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์                                                                                            | ทาวน์เฮ้าหรือแมนชั่น                               |
| สถานที่จอดรถ              | จำเป็นต้องมีที่จอดรถเพื่อรองรับการติดต่อกิจการของลูกค้า                                              | ไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ                                                                                           | ควรมีที่จอดรถ                                      |
| การแบ่งส่วนการใช้สอยอาคาร | บริเวณพื้นที่ชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อทำ เป็นสำนักงานและในส่วนชั้นบนจะใช้ประโยชน์ทำเป็นที่อยู่อาศัย | บริเวณพื้นที่ชั้นล่างจะใช้ประโยชน์เพื่อทำ เป็นที่ประกอบการค้า และในส่วนชั้นบนจะใช้ประโยชน์เพื่อทำเป็นที่อยู่อาศัย | พื้นที่ทั้งหมดจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว |
| สถานที่ตั้ง               | ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งธุรกิจที่สำคัญของเมือง                                                      | ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งธุรกิจที่สำคัญของเมือง                                                                   | สถานที่ตั้งส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ตามชานเมือง         |

ที่มา: สมพงษ์ กิตติสรยุทธ์. (2535). รูปแบบการพัฒนาบ้านกึ่งสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

## 2.2 ขนาดของสำนักงานและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.2.1 ขนาดของสำนักงาน

ข้อมูลจากบทความของ (สมลทิพย์ พึ่งกังวาลวงศ์, 2546) ได้กล่าวถึงการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างสถาปนิกแบบเจาะจง โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

- 1) กลุ่มสำนักงานขนาดเล็ก บุคคลากรน้อยกว่า 10 คน
- 2) กลุ่มสำนักงานขนาดกลาง บุคคลากร 11-30 คน
- 3) กลุ่มสำนักงานขนาดใหญ่ บุคคลากร มากกว่า 30 คน

โดยใช้เครื่องมือในการเก็บข้อมูลภาคสนามนี้ เป็นแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงบรรยายโดยอาศัยการแจกแจงความถี่ประกอบการวิเคราะห์และหาเปอร์เซ็นต์ จึงแบ่งได้ทั้ง 3 กลุ่มข้างต้น

### 2.2.2 ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ตามการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อ (เดชะ บุญยะชัย, 2530) และผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ แบ่งออกเป็น 7 ปัจจัย เรียงลำดับตามความสำคัญ ดังนี้

- 1) ปัจจัยที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการ
- 2) ปัจจัยที่เกี่ยวกับการก่อสร้างในเรื่องของคุณภาพของการก่อสร้างและขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัย
- 3) ปัจจัยที่เกี่ยวกับราคา และการเงินในเรื่องของ เงื่อนไขในการชำระและดอกเบี้ยของทางธนาคาร
- 4) ปัจจัยในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น การรักษาความปลอดภัย และร้านค้า
- 5) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับชื่อเสียงและความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ
- 6) ปัจจัยที่เกี่ยวกับการบริการพิเศษของทางโครงการ เช่น การที่มีบ้านตัวอย่างให้ชม และการประกันดูแลซ่อมแซมบ้าน
- 7) ปัจจัยที่เกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย ทั้งการต้อนรับของพนักงานขาย และส่วนลดต่างๆ

### ปัจจัยในด้านของทำเลที่ตั้ง

นอกจากนี้จากการศึกษางานวิจัยในเรื่องของปัจจัยทำเลที่ตั้ง พบว่าในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนจะเน้นความเหมาะสมและสะดวกต่อชีวิตประจำวันของตนเอง ในงานวิจัยของ มิลล์ และ เรย์เนลด์ (Mill & Reynold, 1992) ได้กล่าวว่า ทำเลที่ดีควรจะต้องอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกสำคัญ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ร้านค้า เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีงานวิจัยของไทยที่กล่าวคล้ายคลึงกับงานวิจัยข้างต้น ได้แก่ ฉวีวรรณ เต่นไพบุลย์ (2536) กล่าวว่า การเลือกที่อยู่อาศัยควรเลือกให้เหมาะสมกับการดำเนินชีวิตของตน

### ปัจจัยในด้านของสิ่งอำนวยความสะดวก

ในการศึกษาการวิจัยของ นิสแฮม (Needham, 1977) พบว่าในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้อาศัยจะทำการพิจารณาในเรื่องของบริเวณโดยรอบของที่อยู่อาศัย ต้องมีสาธารณูปโภคที่ครบครัน มีการเข้าถึงที่สะดวก และนอกจากนี้ ตามหลักทฤษฎีของ ของ มิลล์ และ เรย์เนลด์ (Mill & Reynold, 1992) กล่าวว่าทำเลที่ดีควรจะใช้ระยะเวลาในการติดต่อกับย่านอื่นๆ ได้สะดวกเพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง

ปัจจัยในเรื่องของพื้นที่ใช้สอย และขนาดที่ดิน

จากการศึกษางานวิจัยของ ขวัญชัย อรรถวิภาณนธ์ (2535) พบว่า พื้นที่ใช้สอยและขนาดที่ดินมีผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของคนมีรายได้น้อย ซึ่งสอดคล้องกับในการวิจัยของ พาร์ค, เบอร์เกส และแมคเคนซี (Park, Burgess & Mckenzie, 1925) ซึ่งกล่าวว่า รายได้มีความสัมพันธ์กับการเลือกพื้นที่ใช้สอยและขนาดที่ดิน โดยคนรายได้สูงต้องการบริเวณพื้นที่มากกว่าคนรายได้น้อย เนื่องจากความสามารถในการซื้อ

ปัจจัยทางด้านบุคคล

ซึ่งได้แก่ อายุ และรูปแบบชีวิต ซึ่งเป็นตัวแปรที่ใช้ในการพิจารณาในเรื่องของความเหมาะสมในการเลือกใช้สินค้า รูปแบบชีวิตที่เปลี่ยนไป จะทำให้เกิดการบริโภคแบบใหม่ และนอกจากนี้ ผู้ที่หย้าย้าย ย้ายที่อยู่อาศัยจากที่อยู่เดิม มักจะหาที่อยู่อาศัยใหม่ไม่เกิน 10 กิโลเมตร (ดาว สุนทรเกส, 2558)

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮาส์

อภิสนันท์ เชื้อถือเจริญกิจ (2553) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อทาวน์เฮาส์ของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ผลจากการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการซื้อทาวน์เฮาส์ของผู้บริโภคมากที่สุดนั้นคือ ปัจจัยในด้านของราคา รองลงมาคือ ปัจจัยในด้านของผลิตภัณฑ์ ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนผสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อราคาขายต่อหลังที่ตัดสินใจซื้อทาวน์เฮาส์ พบว่า การตัดสินใจซื้อจะเพิ่มมากขึ้นหากผู้ประกอบการมีการปรับปรุงจำนวนเงินดาวน์ก่อนการโอนที่เหมาะสม ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยบุคคลและปัจจัยทางการเงินที่ส่งผลต่อราคาขายต่อหลังที่ตัดสินใจซื้อทาวน์เฮาส์ พบว่า การตัดสินใจซื้อจะเพิ่มขึ้นหากผู้ซื้อมีสถานภาพสมรส

ขนาดที่ดินและศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

เอกภณ จีวะสุวรรณ (2553) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ ขนาดของที่ดินขนาดเล็กที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในกรุงเทพ ผลการศึกษาพบว่า ขนาดของอาคาร การจัดเรียงผังของโครงการ และกฎหมายของอาคารในส่วนของระยะร่น มีผลกระทบต่อขนาดที่ดิน และได้แสดงเป็นผลการจัดวางโครงการในลักษณะต่าง ๆ โดยที่ดินที่มีขนาดเหมาะสมต่อการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้หลายประเภทและจัดวางโครงการได้หลายรูปแบบ มีดังนี้ ที่ดินขนาดเล็กรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง ในส่วนของขนาดของที่ดินควรที่จะอยู่ในช่วง หน้ากว้าง 15-40 ม. ลึก 15-20 ม. ที่ดินขนาดเล็กรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้าแคบ ในส่วนของขนาดที่ดินควรอยู่ในช่วง หน้ากว้าง 20-25 ม. ลึก 15-45 ม. ที่ดินขนาดเล็กรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส ในส่วนของขนาดที่ดินควรอยู่ในช่วง หน้ากว้าง 15-35 ม. ลึก 15-35 ม. ผลการวิจัยนำไปสู่การเสนอขนาดของที่ดินขนาดเล็กที่มีศักยภาพและกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาที่ดินขนาดเล็กและส่งผลดีต่อผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## 2.3 แนวคิดและเกณฑ์ในการออกแบบของสำนักงานสมัยใหม่ของโฮมออฟฟิศ

อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นในยุคแรกนั้นเป็นเพียงตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่เจ้าของได้ดัดแปลงตกแต่งให้มีสภาพเป็นสำนักงานเพื่อใช้ติดต่อกับลูกค้า แต่เมื่อกิจการของบริษัทขยายตัวจำนวนบุคลากรก็เพิ่มขึ้นตาม เจ้าของกิจการต่างก็ขยายสถานที่ทำงานของตนเอง และเป็นที่แน่นอนสำนักงานใหม่จะต้องมีสภาพที่ดีกว่าเดิม ซึ่งส่งผลให้เกิดอาคารสำนักงานในรูปแบบของออฟฟิศคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตามยังมีบุคคลอีกกลุ่มหนึ่งที่เรียกตนเองว่า “New Generation” บุคคลเหล่านี้มีวิสัยทัศน์ของการเป็นเจ้าของธุรกิจ โฮมออฟฟิศจึงเป็นแนวโน้มใหม่ที่เกิดขึ้นหลังยุคคอนโดมิเนียม ซึ่งส่วนมากจะยึดทำเลที่ไม่แออัดมากนัก และมีแนวโน้มของการเจริญเติบโตสูง เช่น บริเวณถนนศรีนครินทร์ ถนนรัชดา ถนนบางนา-ตราด เป็นต้น

### 2.3.1 ลักษณะสำคัญของสำนักงานสมัยใหม่สำนักงานสมัยใหม่มีลักษณะที่สำคัญดังนี้

- 1) ผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องล้วนใช้อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ที่เชื่อมต่อกันเป็นระบบเครือข่ายขนาดเล็ก หรือระบบเครือข่ายแลน
- 2) มีการวางแผนระบบแฟ้มข้อมูลอัตโนมัติเพื่อให้ผู้ใช้สามารถค้นหาข้อมูลและเอกสารได้อย่างสะดวก รวดเร็ว
- 3) ผู้บริหารสนับสนุนการใช้ระบบสำนักงานสมัยใหม่และลงมือใช้งานเอง
- 4) ซอฟต์แวร์ต่าง ๆ ใช้ง่าย และเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งองค์กร
- 5) อุปกรณ์ต่าง ๆ เป็นมาตรฐานและทำงานร่วมกันได้
- 6) ระบบงานประยุกต์ต่าง ๆ ได้รับการติดตั้งหรือพัฒนาขึ้นให้ตรงกับความต้องการ

### 2.3.2 วิธีการพัฒนาสำนักงานสมัยใหม่

โดยที่สำนักงานสมัยใหม่มีลักษณะเหมือนการประยุกต์คอมพิวเตอร์แบบหนึ่ง ดังนั้นจึงตรวจสอบดูก่อนว่าหน่วยงานต่าง ๆ มีวิธีใดบ้างในการพัฒนางานประยุกต์คอมพิวเตอร์ เช่น ระบบบุคลากร หรือ ระบบบัญชีต่าง ๆ เมื่อพิจารณาการประยุกต์คอมพิวเตอร์ตามแนวทางที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว อาจกล่าวได้ว่าหน่วยงานสามารถพัฒนาหรือจัดหาระบบงานคอมพิวเตอร์มาใช้งานได้ 6 แบบ ดังนี้

- 1) การจัดทำระบบงานเองโดยเจ้าหน้าที่คอมพิวเตอร์ การพัฒนาหรือจัดหาระบบงานแบบนี้เป็นการพัฒนาโดยเจ้าหน้าที่คอมพิวเตอร์ในศูนย์คอมพิวเตอร์ของหน่วยงาน การจัดทำระบบงานคอมพิวเตอร์โดยวิธีนี้ ปกติต้องใช้เวลาและสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายมาก นอกจากนั้นระบบที่พัฒนาได้ยังอาจจะมีประสิทธิภาพต่ำ
- 2) การจัดทำระบบงานเองโดยกลุ่มผู้ใช้ระบบ การพัฒนาหรือจัดหาระบบงานแบบนี้เป็นการพัฒนาโดยอาศัยผู้ใช้ระบบเป็นผู้สร้างระบบขึ้นเอง วิธีนี้เป็นวิธีที่เสียเวลาค่อนข้างมาก ใช้ได้

เฉพาะงานขนาดเล็กที่ไม่ซับซ้อนนัก และเมื่อทำการเสร็จแล้วผลงานที่ได้ก็มักจะไม่ได้มาตรฐาน หรือไม่อาจจะทำงานร่วมกับระบบหลักอื่น ๆ ได้

3) การว่าจ้างบริษัทภายนอก การพัฒนาหรือจัดหาระบบงานแบบนี้ เป็นการพัฒนา โดยว่าจ้างบริษัทภายนอกให้จัดทำระบบงานให้ วิธีนี้ใช้กันทั่วไปในเวลานี้เพราะเริ่มมีบริษัทที่รับ ให้บริการพัฒนาระบบงานคอมพิวเตอร์มากขึ้น การว่าจ้างบริษัทมาพัฒนาระบบให้ นั้นมักจะใช้เวลา ดำเนินการค่อนข้างนาน และยังไม่แน่ใจว่าผลที่ได้จะถูกใจผู้เป็นเจ้าของงานหรือไม่

4) การซื้อระบบงานมาตรฐาน การพัฒนาหรือจัดหาระบบงานแบบนี้ เป็นการพัฒนา โดยการจัดซื้อระบบงานมาตรฐานมาใช้โดยไม่ต้องทำการปรับเปลี่ยน ปัจจุบันนี้มีผู้จัดทำระบบงาน คอมพิวเตอร์เอาไว้มาก บางระบบมีราคาไม่สูงนักอาจหาซื้อมาใช้ได้ทันที แต่โดยทั่วไประบบเหล่านี้ มักจะทำงานได้จำกัดมากและอาจจะไม่สนองตอบความต้องการของผู้ใช้ได้อย่างสมบูรณ์

5) การซื้อระบบงาน การพัฒนาหรือการจัดหาระบบงานแบบนี้ เป็นการพัฒนาโดย การจัดซื้อระบบงานมาใช้โดยมีการปรับเปลี่ยนการทำงานภายในของระบบให้ตรงกับที่ผู้ต้องการ ระบบงานในลักษณะนี้มักจะมีราคาแพงและเป็นระบบที่ซับซ้อน จำเป็นจะต้องปรับเปลี่ยนการทำงาน ให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของหน่วยงานก่อน การจัดหาระบบงานมาใช้โดยวิธีนี้มักจะใช้เวลา ดำเนินการไม่นานนัก และสามารถเลือกระบบต่าง ๆ ได้อย่างกว้างขวาง หากเห็นว่าระบบใดตรงกับที่ ต้องการมากที่สุดอาจเลือกระบบนั้น แล้วขอให้ผู้ขายปรับแต่งการทำงานภายในให้ตรงกับลักษณะงาน ของหน่วยงานได้อีก

6) การจัดซื้อบริการ การพัฒนาหรือจัดหาระบบงานแบบนี้ เป็นการพัฒนาโดย การจัดซื้อบริการการทำงานจากบริษัทภายนอก (outsourcing) เป็นรูปแบบการจัดหาระบบงานมาใช้ ที่เพิ่งได้รับความนิยมมากขึ้นเมื่อไม่นานมานี้ โดยหลักการคือ การยกระบบการทำงานไปให้บริษัท ภายนอกดำเนินการให้ ตัวอย่างที่เห็นชัดได้แก่ ตามสำนักงานต่าง ๆ เวลานี้จะเห็นได้ว่าจ้างบริษัท รักษาความปลอดภัยมาทำหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยให้แก่ สำนักงานมากขึ้น อีกตัวอย่างหนึ่งคือ การซื้อบริการรถยนต์พร้อมคนขับจากบริษัทภายนอกมาไว้ใช้งานในสำนักงาน การซื้อบริการทางด้าน ระบบงานคอมพิวเตอร์จากบริษัทภายนอกนั้นในประเทศไทยเริ่มมีการทำกันบ้างแล้ว แต่ยังค่อนข้าง จำกัดอยู่บ้าง เนื่องจากบางองค์การระมัดระวังเรื่องความปลอดภัยของข้อมูล

## 2.4 ลักษณะสภาพแวดล้อมภายนอกด้านกายภาพของสำนักงานโฮมออฟฟิศ

โฮมออฟฟิศมาจาก Home+Office คือการที่เป็นทั้งบ้านและที่ทำงาน การแบ่งพื้นที่การใช้ สอยหลักๆโดยทั่วไปก็จะแบ่งเป็น 3 ส่วน

### 2.4.1 ส่วนสาธารณะ (Public Zone)

โดยทั่วไปคือส่วนด้านหน้า ที่คนจากภายนอกเข้าถึงได้



1) ส่วนต้อนรับ (Reception) เป็นส่วนแรกที่เราเจอ และเป็นส่วนหน้าตาของออฟฟิศกว่าได้ออฟฟิศจะดูดีในสายตาของแขกเมื่อแรกเจอก็คือส่วนนี้ เป็นทั้งส่วนให้ข้อมูลต่าง ๆ รวมไปถึงการรับเชื้อความบิล

2) ส่วนพักคอย (Waiting Area) เป็นส่วนที่ต่อเนื่องโดยตรง กับส่วนต้อนรับการจัดที่นั่งพักคอยไว้สำหรับผู้มาติดต่อ อาจจะเป็น Indoor หรือ Outdoor ก็แล้วแต่จุดประสงค์ความสะดวกแต่ละสไตล์ของการตกแต่ง หรืออาจออกแบบเป็นโต๊ะประชุมเล็ก ๆ ประมาณ 3-4 ที่แบบสบาย ๆ

#### 2.4.2 กึ่งสาธารณะ (Semi Public Zone)

เป็นส่วนที่เชื่อมต่อเข้ามาจากส่วน Public Zone ใช้สำหรับเป็นส่วนติดต่อ พูดคุย กันระหว่างผู้มาเยือนกับพนักงาน

1) ห้องประชุม (Meeting Room) ควรจะเป็นห้องที่สามารถ เปิด-ปิด ได้โดยสะดวก เพื่อในกรณีที่ต้องการความเป็นส่วนตัวยิ่งขึ้น เช่นกันด้วยผนังกระจกก็ตอบสนองเรื่องความเป็นส่วนตัวได้ แต่ก็ไม่ได้ทำให้รู้สึกอึดอัด และก็จะเตรียมอุปกรณ์เสริมต่าง ๆ ที่ใช้ในการประชุม เช่น ไวท์บอร์ด, โทรทัศน์ หรือจอสไลด์ ฯลฯ

2) ส่วนเอนกประสงค์ (Multifunction) จะเห็นอยู่บ่อยๆ กับการออกแบบตกแต่งออฟฟิศในสมัยนี้ที่หา เป็นมุมกาแฟเล็ก ๆ ไว้รองรับสำหรับลูกค้าและพนักงาน ถ้าออฟฟิศมีพื้นที่เพียงพอ อาจเพิ่มประโยชน์ใช้สอยให้หลากหลายขึ้นโดยทำเป็นห้องสมุดเพิ่มไปในนั้นเลย ไม่ว่าจะใช้เป็นที่พักผ่อนพูดคุย หาข้อมูล เอาไว้เปลี่ยนบรรยากาศการโต๊ะทำงาน

#### 2.4.3. ส่วนตัว (Private Zone)

ส่วนนี้ก็คือส่วนของพนักงาน ถ้าไม่จำเป็นจริง ๆ ออฟฟิศส่วนใหญ่จะไม่อนุญาตให้ลูกค้าเข้ามาในส่วนนี้

1) ส่วนทำงาน (Working Area) ควรออกแบบให้มีบรรยากาศให้หน้าทำงานควรออกแบบให้ไม่อุดอู่มากนัก เพื่อสร้างบรรยากาศทำงานให้มีสมาธิ และสดชื่น และสิ่งที่สำคัญอีกอย่างที่ไม่ได้และต้องวางแผนออกแบบไว้ตั้งแต่แรก คือพวกงานระบบที่รองรับเทคโนโลยีต่าง ๆ ในการทำงาน และควรเผื่อขยายในอนาคตไว้ด้วย เพื่อที่เวลาใช้งานจะได้สะดวกและไม่เกิดปัญหาในการทำงาน

2) ที่เก็บเอกสาร (File Storage) นับวันยิ่งทำงานนานขึ้น พวกเอกสารก็ยิ่งมากขึ้นตามปริมาณงาน แม้สมัยนี้การจัดเก็บจะเป็น Soft File กันส่วนใหญ่แล้วก็จริง แต่ก็ต้องมีเผื่อไว้บ้างอย่างน้อยก็ต้องหาที่เก็บพวก Server/ PABX

3) ส่วนเตรียมอาหาร (Pantry) อาจจะใช้ร่วมกับห้องครัวของส่วนพักอาศัยด้วยก็ได้ ส่วนนี้เป็น Private Zone อยู่แล้ว อาจจะแค่เพิ่มโต๊ะ เก้าอี้ไว้เพื่อ พนักงาน



#### 2.4.4 การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมการใช้สอย

พื้นที่ใช้สอยตามความต้องการของโครงการ (Facility) เป็นสภาพทางกายภาพหรือสถานที่ (Place) ที่ถูกกำหนด หรือมีที่มาจากความต้องการของโครงการ (Need of Project) โดย Facility หรือ Place มักถูกใช้แทน Function หรือ Activity เพื่อบ่งบอกลักษณะทางกายภาพ ส่วนหน้าที่ใช้สอยหรือประโยชน์ใช้สอย (Function) บ่งบอกลักษณะหน้าที่การทำงาน หรือประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยหรือว่าพื้นที่ใช้สอยนั้นใช้ทำอะไรได้บ้าง และกิจกรรมการใช้สอย (Activity) บ่งบอกลักษณะการกระทำ ของผู้ใช้ต่อพื้นที่ อันนำไปสู่การบอกว่า ใคร ทำอะไร ที่ไหน อย่างไร ก็คือเกี่ยวกับผู้ใช้ (User) สถานที่ (Place) และพฤติกรรม (Behavior) เพราะ Facility เป็นตัวกำหนดขอบเขตโครงการ (Space of Project) อย่างคร่าว ๆ แล้วนำไปสู่การกำหนดหน้าที่ใช้สอย (Function) หลังจากนั้น หน้าที่ใช้สอยจะบ่งบอกว่าจะเกิดกิจกรรมแบบไหน อย่างไร บนพื้นที่และไปกำหนดว่ารูปแบบ หน้าที่าของพื้นที่ใช้สอยนั้นควรจะเป็นอย่างไร ในหนังสือการทำรายละเอียดประกอบโครงการการออกแบบสถาปัตยกรรมภายในแสดงความสัมพันธ์ของ Facility Function และ Activity ดังนี้ (จันทน์เพชรานนท์, 2542)

#### 2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

##### ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้าและให้หมายรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจการทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์ ธรรมดา เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โปะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

(ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือ ศาสนสถาน

(ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส

(ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคา ช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสี ตามกฎหมายว่าด้วยกรณีนั้น

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ (กฎกระทรวงฉบับ 55 พ.ศ.2543, หน้า 1-2)

กฎหมายดัดแปลงอาคาร

ข้อ 1 การกระทำดังต่อไปนี้ ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ

(1) การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวนและชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็ก โครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็น การเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นที่หนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน หรือ

(5) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตาราง เมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

(6) การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา อาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน 160 ตารางเมตร และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน 20 กิโลกรัมต่อ ตารางเมตร โดยต้องมีการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงที่กระทำและรับรองโดยวิศวกรโยธาตาม กฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่าสามารถติดตั้งได้อย่างปลอดภัย และแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อน ดำเนินการ

ทั้งนี้ การกระทำตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 ข้อบัญญัติ ท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา 13 หรือ มาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 2 การรื้อส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารดังต่อไปนี้ ถือเป็นการรื้อถอนอาคาร คือ

- (1) กั้นสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- (2) ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร หรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก
- (3) บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- (4) พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่ชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

ในกรณีที่มีการรื้อส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารตามวรรคหนึ่งเพื่อกระทำการตามข้อ 1 ใน ส่วนที่เป็นการดัดแปลงอาคาร มิให้ถือว่าการรื้อส่วนนั้นเป็นการรื้อถอนอาคาร (กฎกระทรวงฉบับ 11 พ.ศ.2528)

จากการศึกษากฎหมายผู้วิจัยพบว่า การนำบ้านเดี่ยวมาดัดแปลงอาคารสามารถสามารถใช้ พื้นที่ทั้งหมดของบ้านได้เต็มประสิทธิภาพมากกว่าบ้านทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ในเรื่องของระยะ รันอาคาร

### บทที่ 3

#### ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษานี้เป็นการวิจัยโดยใช้วิธีที่ทำการศึกษจากการสัมภาษณ์ การสังเกตและสำรวจสภาพแวดล้อม รวมถึงพื้นที่ใช้สอย ทำการสำรวจโดย การสังเกตและจดบันทึกข้อมูลลงในแบบสำรวจ เพื่อพิจารณาถึงเรื่องของ พื้นที่การใช้สอยส่วนต่าง ๆ ลักษณะทางกายภาพ ประเภทอาคาร ภายในสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม โดยทำการสัมภาษณ์ เพื่อวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอย และสภาพแวดล้อมของอาคารประเภทใดที่นิยมใช้ของสำนักงานโฮมออฟฟิศสำหรับสำนักงานออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน เขตกรุงเทพมหานคร เป็นข้อมูลในการจัดเก็บข้อมูลจากกลุ่มสำนักงานแต่ละประเภท ซึ่งข้อมูลจากสำนักงานได้ถูกจัดการนำไปเป็นเสนอแนะเพื่อหาประเภทอาคารที่นิยมทำโฮมออฟฟิศ สำหรับสำนักงานออกแบบข้อสรุปจากการศึกษาโดยมีขั้นตอนดังนี้ในการศึกษา

- 3.1 รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล
- 3.2 กำหนดกลุ่มประเภทอาคาร
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 วิธีการเก็บข้อมูล
- 3.5 การตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล
- 3.6 เสนอแนะข้อมูล

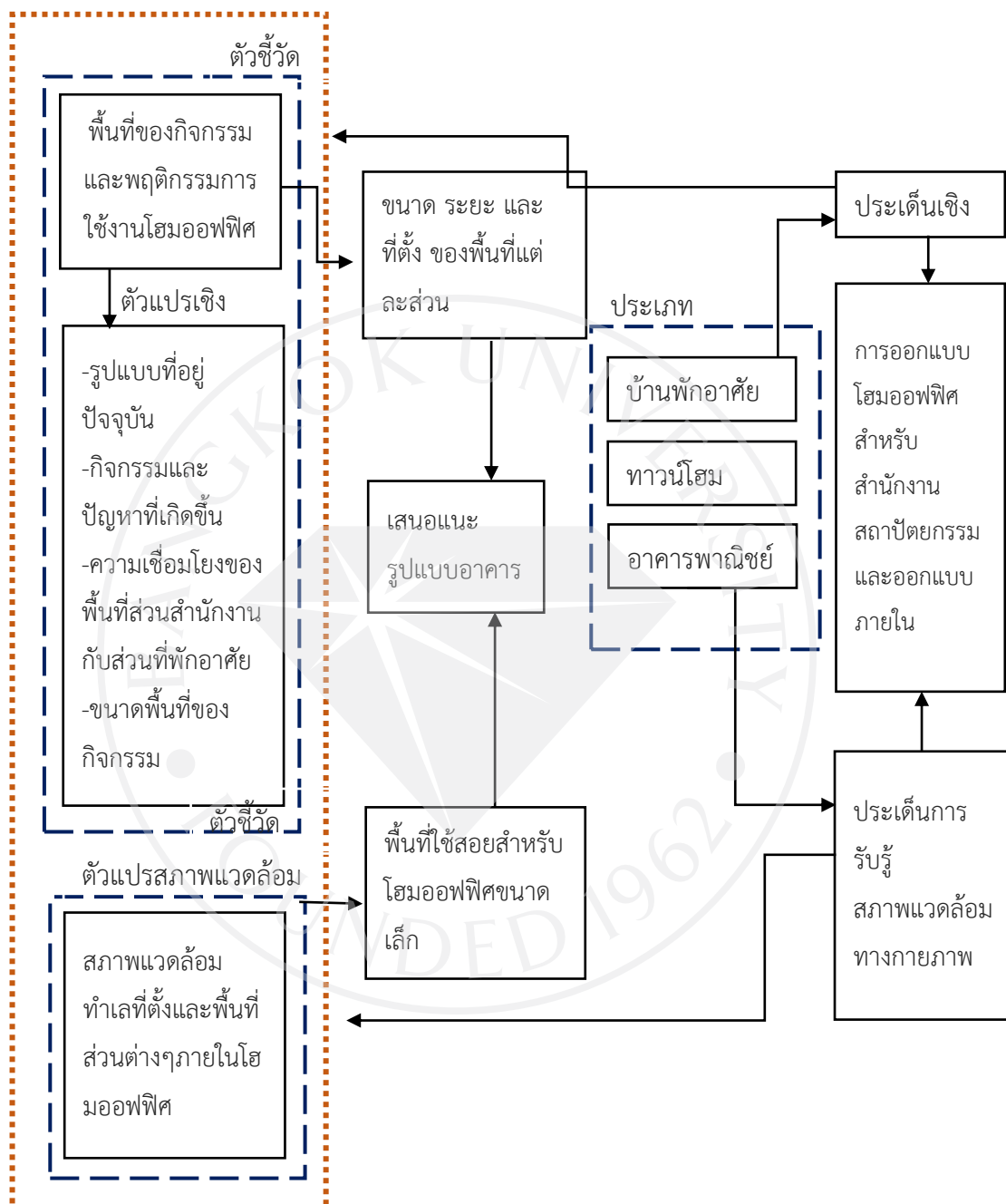
#### 3.1 รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล

แหล่งข้อมูลในการศึกษาสำหรับงานวิจัยชิ้นนี้ ประกอบด้วย 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่ แหล่งข้อมูลทุติยภูมิและแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ

3.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลจากการศึกษางานวิจัย และการทบทวนวรรณกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับขอบเขตของงานวิจัย โดยนำข้อมูลที่สำคัญมาใช้อ้างอิงในการศึกษางานวิจัยชิ้นนี้ และใช้ประกอบกับการศึกษากรณีตัวอย่างของงานวิจัยในอดีตที่ผ่านมาด้วย

3.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ข้อมูลจากการสอบถาม สัมภาษณ์พื้นที่ สัมภาษณ์พนักงาน และเจ้าของกิจการ ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในการศึกษาครั้งนี้ โดยการสอบถามและการสัมภาษณ์นำข้อมูลที่ได้จากการสอบถามและสัมภาษณ์นั้นมารวบรวม และจัดหมวดหมู่เพื่อทำการเสนอแนะ

ภาพที่ 3.1: ผังแสดงความเชื่อมโยงของงานวิจัย



### 3.2 กำหนดกลุ่มประเภทอาคาร

อาคารที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มดังนี้

กลุ่มที่ 1 บ้านพักอาศัย

กลุ่มที่ 2 ทาวน์โฮม

กลุ่มที่ 3 อาคารพาณิชย์

ภายในสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบ

สถาปัตยกรรม จำนวน 3 กลุ่ม กลุ่มละ 2 แห่ง รวมทั้งหมด 6 แห่งพิจารณาจากสำนักงานที่มีพนักงาน 1 – 10 คน รวมทั้งสิ้น 28 คน

### 3.3 เครื่องมือที่ใช้เก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยนี้เป็นการสำรวจอาคาร สภาพแวดล้อมทางกายภาพ พื้นที่ใช้สอย ของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขตกรุงเทพมหานคร

### 3.4 วิธีการเก็บข้อมูล

ทำการลงพื้นที่สำรวจ สัมภาษณ์ เจ้าของและพนักงานของอาคารแต่ละประเภท จากกลุ่มตัวอย่าง สำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 6 แห่ง

### 3.5 การตรวจสอบความถูกต้อง

นำบทสัมภาษณ์และข้อมูลการสำรวจมาตรวจสอบความต่างของของอาคารแต่ละประเภท

### 3.6 วิเคราะห์ข้อมูล

3.6.1 รวบรวมข้อมูลจากการสำรวจและประมวลผลเบื้องต้นโดยการศึกษาจากกรณีตัวอย่างของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 6 แห่ง

3.6.2 ทำการสัมภาษณ์ด้านความต้องการที่มีต่อสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขตกรุงเทพมหานคร

3.6.3 เก็บรวบรวมข้อมูลและเสนอแนะ

3.6.4 เสนอแนะประเภทอาคารที่มักนำมาใช้เป็นสำนักงานโฮมออฟฟิศสำหรับสำนักงานออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

#### บทที่ 4

#### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลของการสำรวจข้อมูลและสัมภาษณ์ที่ได้รับมาจากการเก็บรวบรวมเก็บข้อมูล เรื่องการจัดการพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและ ออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร โดยผลจากการสังเกตการณ์ สัมภาษณ์และสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพศึกษากิจกรรรม และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ ของผู้ใช้งานในอาคารแต่ละประเภทของกลุ่มตัวอย่าง สำนักงานโฮม

ออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและ ออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากสำนักงานที่มีพนักงาน 1- 10 คน จำนวน 6 แห่ง ประชากรรวมทั้งหมด 28 คน สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มประเภทอาคาร จากกลุ่มตัวอย่างจากสำนักงาน 6 แห่งดังนี้

1. บริษัท Lofttid Design. Co.,Ltd.
2. บริษัท Riroem Design. Co.,Ltd.
3. บริษัท Chorn Design. Co.,Ltd.
4. บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.
5. บริษัท Pure Architect. Co.,Ltd.
6. บริษัท Tertra Concept. Co.,Ltd.

ภาพที่ 4.1: ภาพตำแหน่งโดยรวมของกลุ่มตัวอย่าง





## 1. รูปแบบการวิจัย

1.1 ทำการสำรวจและสัมภาษณ์รวบรวมข้อมูลเบื้องต้นโดยทำการศึกษาจากกรณีตัวอย่างสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม จำนวน 6 แห่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาแบบสำรวจ

1.1.1 ใช้วิธีการสำรวจภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

1.1.2 สำรวจพื้นที่ใช้สอยของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

1.2 สร้างแบบฟอร์มการสัมภาษณ์ภาพแวดล้อมทางกายภาพและพื้นที่ใช้สอยของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

1.2.1 กำหนดประเภทอาคารที่ต้องการศึกษา โดยใช้การสัมภาษณ์และการสำรวจตัวอย่างอาคาร 6 แห่ง พนักงานทั้งหมด 28 คน

1.2.2 กำหนดขอบเขตเป็นการทบทวนวรรณกรรม (ต่อทอง ทองหล่อ, 2560) โดยกล่าวว่าจะมีพื้นที่ธุรกิจเพิ่มขึ้นของชานเมือง ในอีก 4 ปีข้างหน้าเช่น ย่านลาดพร้าว, ประชาอุทิศ, นวมินทร์ และรามคำแหง ทางผู้วิจัยจึงหาสำนักงานที่เปิดอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว และเนื้อหาแบบฟอร์มการสัมภาษณ์เป็นการอ้างอิงจาก พรชัย ชัยประทีป (2553) ที่ได้ทำการสัมภาษณ์เบื้องต้นโดยผู้วิจัยมีการแก้ไขบ้างเพื่อให้ข้อมูลตอบวัตถุประสงค์

1.3 เก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์

1.4 สรุปผลเสนอแนะ

2. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลประเภทของอาคารทางกายภาพและพื้นที่ใช้สอยของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขตกรุงเทพมหานคร

2.1 วิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อหาความต่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพของแต่ละอาคาร

2.2 วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อหาพื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นต่อสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

2.3 เสนอแนะในแต่ละประเภทของอาคารที่เหมาะสมของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม



#### 4.1 อาคารประเภทบ้านเดี่ยว

##### 4.1.1. บริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.

ภาพที่ 4.2: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



ผู้วิจัยได้ไปทำการสำรวจพื้นที่และเก็บข้อมูลภายในสำนักงานจำนวน 2 ครั้งโดยครั้งแรกไปสำรวจเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 เวลา 10.00-12.00 น. และครั้งที่ 2 วันที่ 26 มีนาคม 2561 เวลา 14.00-16.00 น.

ประเภทธุรกิจ

- ออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

พนักงานทั้งหมด

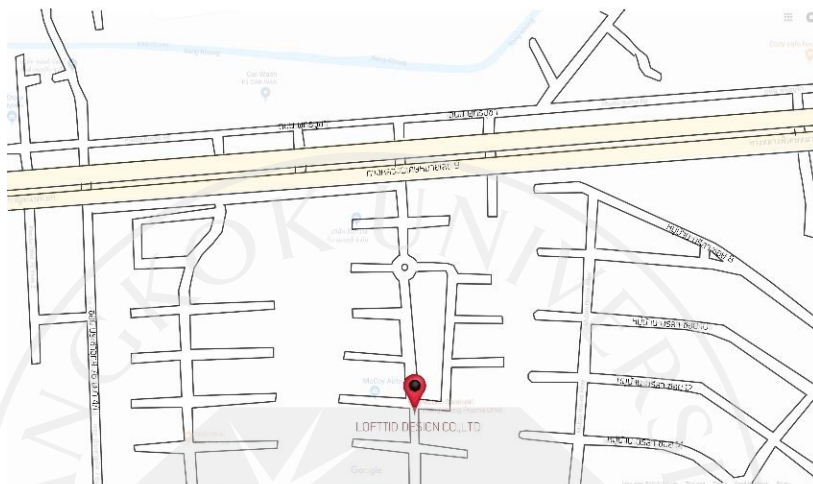
พนักงานทั้งหมด จำนวน 6 คนแบ่งออกเป็น

- เจ้าของสำนักงานเพศหญิง 1 คน ตำแหน่ง ออกแบบภายใน

- พนักงานเพศชาย 3 คน ตำแหน่งสถาปนิก 1 คน และตำแหน่งคนเขียนแบบ 2 คน

- พนักงานหญิง 2 คน ตำแหน่งออกแบบภายใน 1 คนและตำแหน่งทำภาพ 3 มิติ 1 คน

ภาพที่ 4.3: ภาพแผนที่โครงการหมู่บ้านสรณสิริ วงแหวน-ประชาอุทิศ



สถานที่ตั้ง

88/161 หมู่บ้านสรณสิริ วงแหวน-ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ 10140 ตัวอาคารอยู่ในหมู่บ้านสรณสิริ ในเครือแสนสิริ แยก 3 บ้านเลขที่ 88/116 ลักษณะตัวบ้านเป็นอาคาร 2 ชั้น โครงสร้างบ้านเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ต่อเติมพื้นที่ทำงานเป็นโครงสร้างเหล็กอยู่ข้างบ้าน เดิมเป็นบริเวณสวน จึงทำให้มีพื้นที่สวนเล็ก

ภาพที่ 4.4: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



สภาพแวดล้อมโดยรอบ

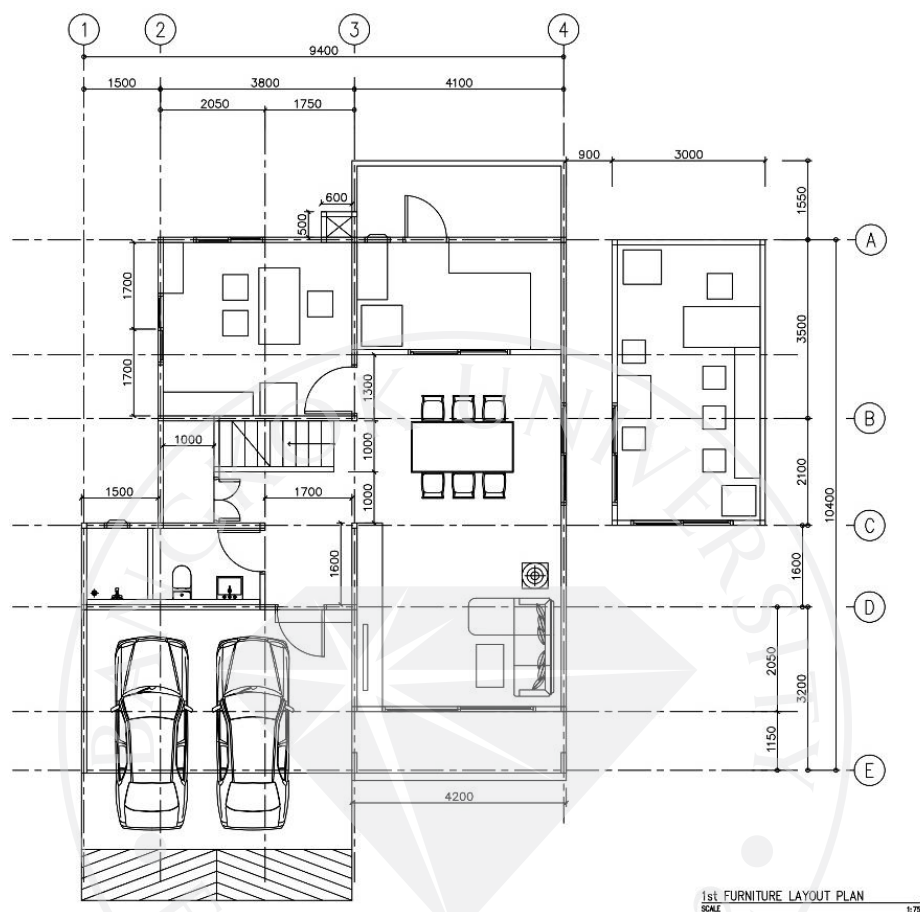
บ้านตั้งอยู่ตรงหัวมุมของแยก 3 ทำให้ไม่รู้สึกอึดอัดเวลามองออกมาภายนอกบ้านและมีพื้นที่สวนข้างบ้านที่ค่อนข้างใหญ่ ด้านซ้ายติดกับบ้านลักษณะคล้ายกัน หน้าบ้านและด้านข้างขวามีพื้นที่ถนนโล่งคนส่วนใหญ่มักใช้เป็นที่พักจอดรถชั่วคราว

ผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์

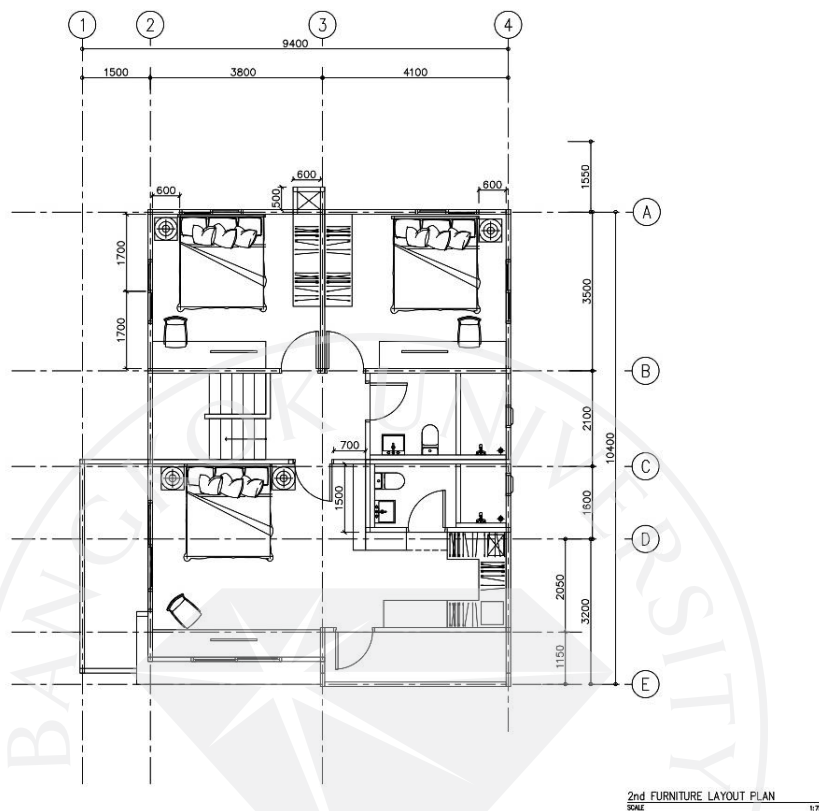
ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจพื้นที่และทำการจดบันทึกผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ดังภาพที่ 4.5 และ

4.6

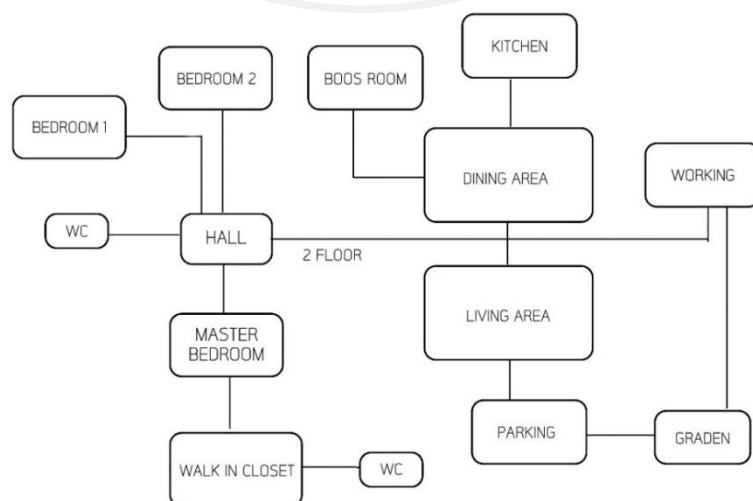
ภาพที่ 4.5: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.6: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ส่วนพักอาศัย



ภาพที่ 4.7: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่การงานบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd. พื้นที่ส่วนสาธารณะ (ชั้น1)



ภาพที่ 4.8: ภาพถ่ายจริงส่วนต้อนรับและพักคอยบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



จากการที่ผู้วิจัยได้เข้าไปสำรวจและสัมภาษณ์ คุณแอนซ์ เจ้าของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd. และพนักงาน จำนวน 6 คน

ส่วนต้อนรับของบริษัทนี้ไม่ได้มีการจัดเป็นเคาน์เตอร์ติดต่อ มีเพียงพื้นที่ส่วนพักคอย หรือ ห้องรับแขกของตัวบ้านที่ให้ผู้มาติดต่อใช้นั่งพักคอย ไม่ว่าจะเป็นลูกค้าหรือเซลล์ที่มานำเสนอผลิตภัณฑ์ โดยบริเวณนี้ไม่ค่อยได้ใช้งานเนื่องจากการนัดลูกค้าส่วนมากจะเป็นการนัดภายนอก จากการที่สัมภาษณ์ทางเจ้าของและพนักงานของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd. และพื้นที่แสดงผลงานของทางบริษัท ก็จะมีเป็นโมเดลชิ้นต้นไว้ให้ลูกค้าได้ดูภาพรวม ในขนาดไม่เกินขนาด เอ3 และจะวางรวมกันอยู่ที่ชั้นเก็บของในห้องทำงานพนักงาน



ภาพที่ 4.9: ภาพถ่ายจริงส่วนต้อนรับและพื้นที่ประชุมของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



พื้นที่ส่วนกิ่งสาธารณะ

ห้องประชุม สำนักงานนี้ไม่มีส่วนห้องประชุมที่เป็นทางการ มีเพียงส่วนห้องประชุมที่ไม่เป็นทางการจากการสัมภาษณ์ทางเจ้าของและพนักงานส่วนใหญ่หากเป็นการประชุมกับลูกค้าหรือประชุมเรื่องทั่วไปที่ต้องประชุมครบกันทุกคนจะใช้พื้นที่ส่วนห้องกินข้าว เป็นห้องประชุมที่ไม่เป็นทางการ หากจะประชุมย่อยแต่ละงานก็จะมีประชุมในส่วนห้องทำงาน หรือ ห้องเจ้าของแล้วแต่งาน

พื้นที่อเนกประสงค์ภายในก็จะใช้รวมกับส่วนพักผ่อนหรือรับรองแขก และพื้นที่อเนกประสงค์ภายนอกก็จะอยู่บริเวณด้านข้างขวาของบ้านซึ่งติดกับพื้นที่ทำงานและส่วนพักผ่อน ส่วนมากพนักงานจะใช้เป็นพื้นที่สูบบุหรี่หรือนั่งเล่น ซึ่งพื้นที่ห้องนั่งเล่นและห้องรับแขกหากหลังเวลาเลิกงานก็จะเป็นห้องที่เจ้าของใช้ดูทีวีหรือนั่งเล่นพักผ่อน โต๊ะประชุมก็จะเปลี่ยนการใช้งานเป็นโต๊ะรับประทานอาหารเย็น หรือในกรณีที่มีแขกมาเยี่ยมบ้านประตูที่เชื่อมไปทางห้องทำงานพนักงานก็จะมีม่านปิดเพื่อความส่วนตัว

ภาพที่ 4.10: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่อเนกประสงค์ภายนอกของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.11: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่อเนกประสงค์กึ่งภายนอกของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.





พื้นที่อเนกประสงค์กึ่งภายนอกจะใช้สำหรับเก็บวัสดุเหลือจากหน้างาน เช่น อุปกรณ์ก่อสร้าง จำพวกไฟฟ้า , แผ่นลามิเนต เป็นต้น หรือจะใช้ในการจัดงานสังสรรค์ของคนในสำนักงานตามเทศกาลต่างๆเนื่องจากเป็นลานจอดรถด้วยจึงมีพื้นที่กว้างสามารถนำโต๊ะมาวางและรับรองคนทั้งบริษัทได้

ภาพที่ 4.12: ภาพถ่ายจริงส่วนทำงานและชั้นเก็บของ ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



พื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ จะไม่มีเป็นห้องเก็บตัวอย่างวัสดุแบบเป็นห้องทางสำนักงานจะเก็บตัวอย่างวัสดุไว้ในห้องทำงานเจ้าของ หรือบางส่วนก็จะถูกเก็บไว้ในชั้นห้องทำงาน ไม่มีการแบ่งหมวดหมู่ของวัสดุจากการสัมภาษณ์พนักงาน จึงทราบว่าของที่ห้องวัสดุอยู่ห้องเจ้าของส่วนใหญ่ค่อนข้างมีปัญหาเพราะห้องเจ้าของกับห้องทำงานอยู่ค่อนข้างใกล้ต้อง และไม่มีหมวดหมู่ข้างวัสดุที่ชัดเจนจึงทำให้ต้องค้นหาเวลาจะใช้งาน จึงเสียเวลาในการทำงานไป

ภาพที่ 4.13: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่เก็บวัสดุในห้องทำงานเจ้าของ ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



#### พื้นที่ส่วนตัว

ส่วนทำงาน จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนทำงานของเจ้าของสำนักงานและส่วนทำงานของพนักงานที่มีห้องประชุมไม่เป็นทางการและพื้นที่รับรองแขกเป็นห้องคั่นกลางจึงแยกความเป็นส่วนตัวออกได้ดี

ห้องทำงานเจ้าของสำนักงาน มี พื้นที่สำหรับทำงานเป็นโต๊ะทำงาน ขนาดใหญ่ มีเก้าอี้ผิงตรงข้ามสำหรับคุยกับลูกค้า หรือเคลียร์งานกับพนักงาน รวมถึงเป็นห้องสัมภาษณ์งานด้วย และมีชั้นเก็บเอกสารสำคัญเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้าง และเอกสารทางบัญชี รวมไปถึงชั้นเก็บตัวอย่างวัสดุ

ภาพที่ 4.14: ภาพถ่ายจริงส่วนห้องทำงานเจ้าของ ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.

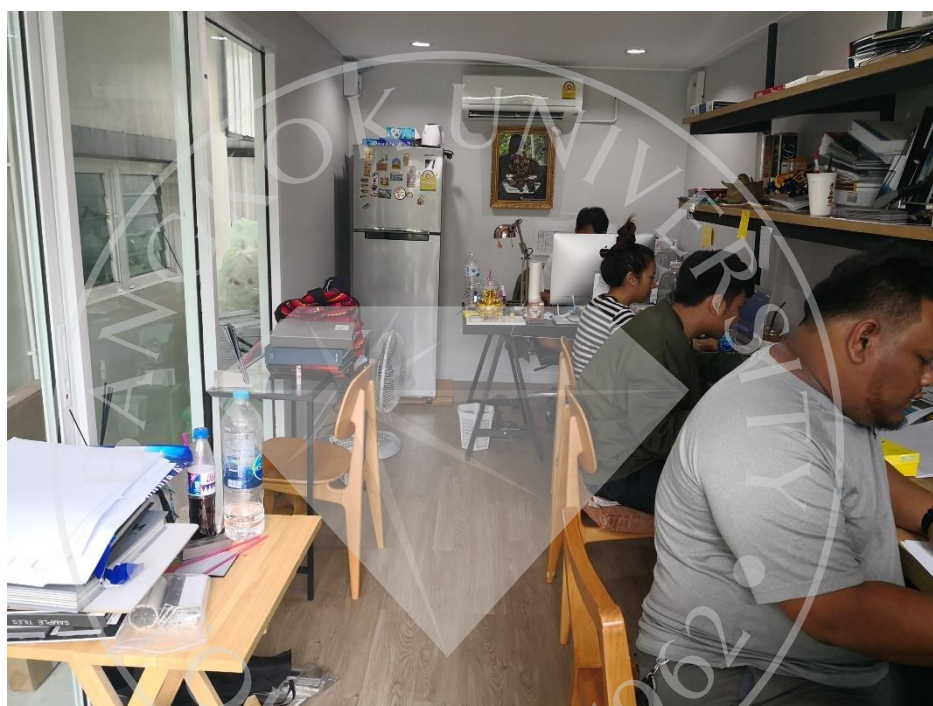


ภาพที่ 4.15: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่เก็บวัสดุในห้องทำงานเจ้าของ ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



ห้องทำงานพนักงาน เป็นส่วนที่ต่อเติมแยกออกมาจากโครงสร้างบ้าน โดยเป็นการต่อเติมที่หลัง จากการซื้อบ้านภายในมีพื้นที่ทำงาน ที่นั่งทำงานประจำทั้งหมด 4 ที่นั่ง จากภาพ 4.16 ทางด้านขวามือจะเป็นที่สำหรับผนังอีก 1 ทานที่ส่วนใหญ่จะไปประจำอยู่หน้าไซต์ก่อสร้าง ในห้องทำงาน นอกจากจะมีส่วนนั่งทำงานแล้วยังมีส่วน pantry ไว้ในห้องเพื่อสะดวกต่อการใช้งาน

ภาพที่ 4.16: ภาพถ่ายจริงส่วนห้องทำงานพนักงาน ของบริษัท Lofttid Design Co.,Ltd.



พื้นที่เก็บเอกสารและสัมภาระ

จะไม่มีเป็นตู้เอกสารส่วนตัวหากต้องการเก็บของก็จะวางไว้บนโต๊ะทำงานของตัวเองรวมถึง สัมภาระ จากการสัมภาษณ์พนักงาน ทางพนักงานไม่รู้สึกรจำเป็นต้องมีเพราะทุกคนจะเข้ามาที่สำนักงานแค่เวลาประชุมงาน ส่วนใหญ่จะอยู่กันหน้าไซต์งาน เพราะด้วยพื้นที่ห้องทำงานเล็ก หากมีตู้ส่วนตัวของทุกคน คงทำให้เกะกะเวลาทำงาน

พื้นที่ทางสัญจร เนื่องจากห้องทำงานกับตัวบ้านแยกออกจากกันโดยมีพื้นที่เชื่อมประสงค์ ภายในเชื่อมทางสัญจร จากการสัมภาษณ์พนักงาน มีเพียงเรื่องการเลือกหาตัวอย่างวัสดุที่ค่อนข้างลำบากต่อการใช้งานและการเดินสัญจรไปมาเพราะ ตัวอย่างวัสดุกระจายอยู่ทั้ง 2 ห้อง ห้องของเจ้าของและห้องทำงานพนักงาน หากรวมอยู่ที่เดียวกันก็จะช่วยลดระยะเวลาในการหาได้ ไม่จำเป็นต้องมีเป็นห้องตัวอย่างวัสดุ เพียงแต่อยู่ที่เดียวกันก็เพียงพอ



พื้นที่เตรียมอาหาร เป็นเพียงตู้เย็นที่ไว้เก็บน้ำและของกินต่างๆ ของพนักงาน โดยไม่ได้ใช้ร่วมกับครัวในบ้าน ไม่จำเป็นต้องมีเป็นบาร์เพราะส่วนใหญ่ไม่ค่อยได้เข้าสำนักงาน ตำแหน่งก็จะอยู่ด้านหลังของห้องทำงานซึ่งสะดวกสบายต่อการเดินไปหยิบ

## ชั้น 2

พื้นที่ส่วนพักอาศัย จะเป็นเพียงของทางเจ้าของ ซึ่งชั้น 2 มีห้องนอนของทางเจ้าของเพียงอย่างเดียว ไม่มีส่วนพนักงานรวมอยู่ด้วย จากการสัมภาษณ์คุณแอนซ์ เพียงแค่อายากจะแยกชั้น 1 ให้เป็นพื้นที่ทำงาน และชั้น 2 เป็นพื้นที่ส่วนตัว หากพนักงานต้องการพักสายตา ก็จะใช้พื้นที่ห้องอเนกประสงค์ภายใน ชั้น1ที่เป็นส่วนรับรองด้วยในการพักสายตา

ภาพที่ 4.17: ภาพถ่ายจริงส่วนทางขึ้นไปชั้น 2 ส่วนพักอาศัย



#### 4.1.2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.

ภาพที่ 4.18: ภาพถ่ายจริงภายนอก บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



ผู้วิจัยได้ไปทำการสำรวจพื้นที่และเก็บข้อมูลภายในสำนักงานจำนวน 2 ครั้งโดยครั้งแรกไปสำรวจเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 เวลา 10.00-12.00 น. และครั้งที่ 2 วันที่ 20 มีนาคม 2561 เวลา 13.00-15.00 น.

ประเภทธุรกิจ

- ออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

พนักงานทั้งหมด

พนักงานทั้งหมด จำนวน 8 คนแบ่งออกเป็น

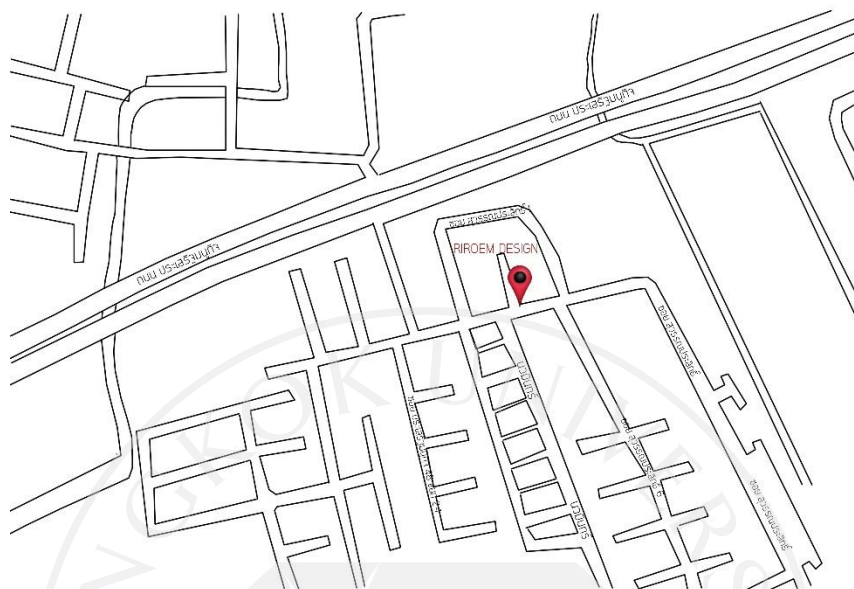
- เจ้าของสำนักงานเพศชาย 1 คน ตำแหน่ง ออกแบบภายใน

- พนักงานเพศชาย 4 คน ตำแหน่งสถาปนิก 1 คน และตำแหน่งคนเขียนแบบ 3 คน

- พนักงานหญิง 3 คน ตำแหน่งออกแบบภายใน 1 คนและตำแหน่งบัญชี 1 คน Admin 1

คน

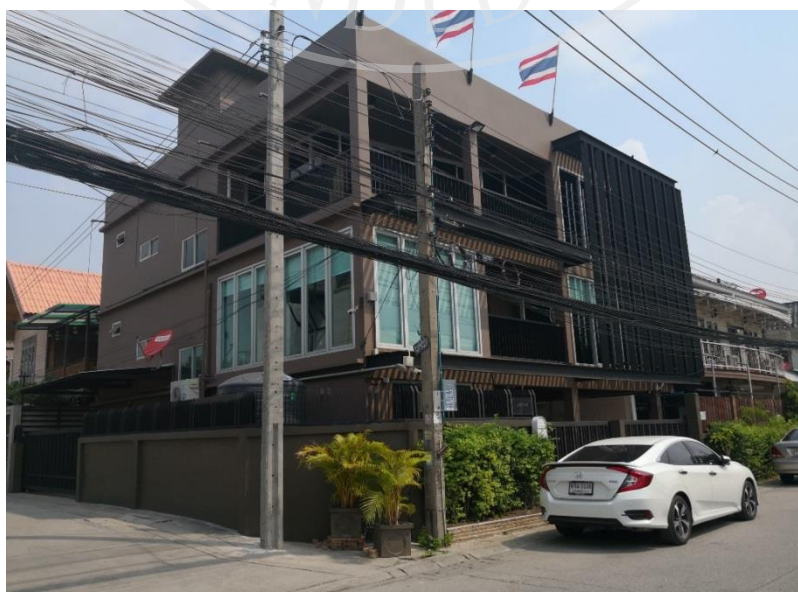
ภาพที่ 4.19: ภาพแผนที่ บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



สถานที่ตั้ง

46/5-6 ถนนนวมินทร์ หมู่ 9 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10230 ตัวอาคารเป็นลักษณะบ้านเดี่ยว ลักษณะตัวบ้านเป็นอาคาร 3 ชั้น โครงสร้างบ้านเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก สร้างบ้านเต็มพื้นที่ ไม่มีบริเวณสวนรอบบ้าน

ภาพที่ 4.20: ภาพถ่ายจริงภายนอก บริษัท Riroem Design Co.Ltd





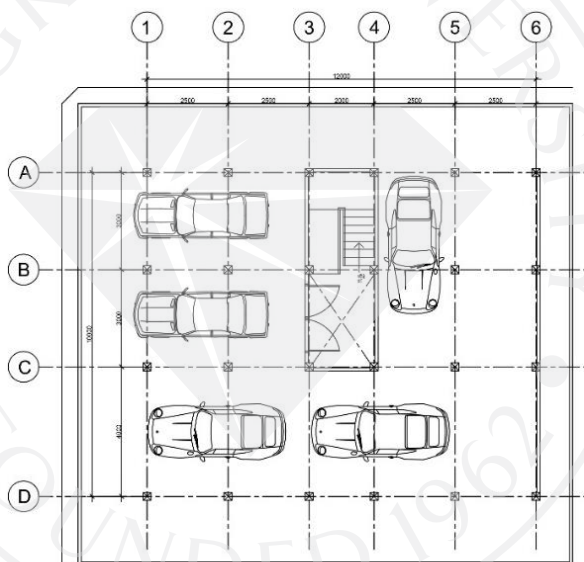
สภาพแวดล้อมโดยรอบ

บ้านตั้งอยู่หัวมุมทำให้รู้สึกไม่อึดอัด ตรงข้ามเป็นหมู่บ้านจัดสรร ทางเข้าบ้านสามารถเข้าได้จากทั้ง 2 ทาง ทางถนนประเสริฐมนูกิจ และ ทางถนนนวมินทร์ เนื่องจากถนนซอยนวมินทร์ค่อนข้างใหญ่จึงสามารถจอดรถได้ชั่วคราวทั้งหน้าและข้างบ้าน

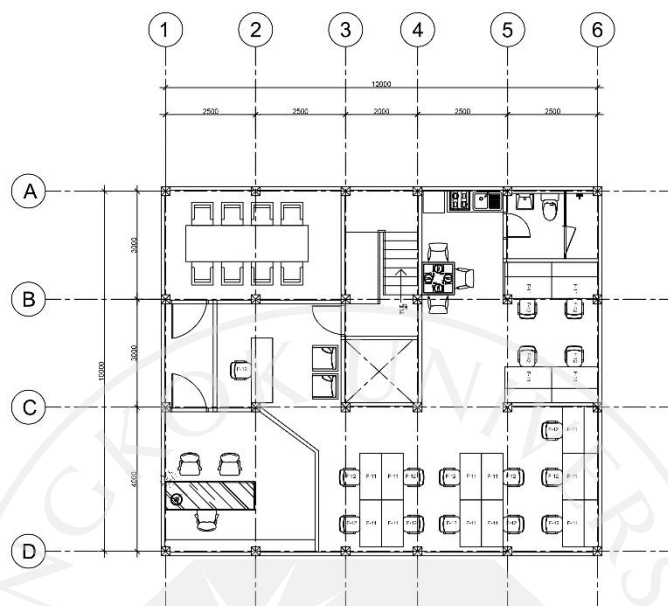
ผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจพื้นที่และทำการจดบันทึกผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ดังภาพที่ 4.21 , 4.22 และ 4.23

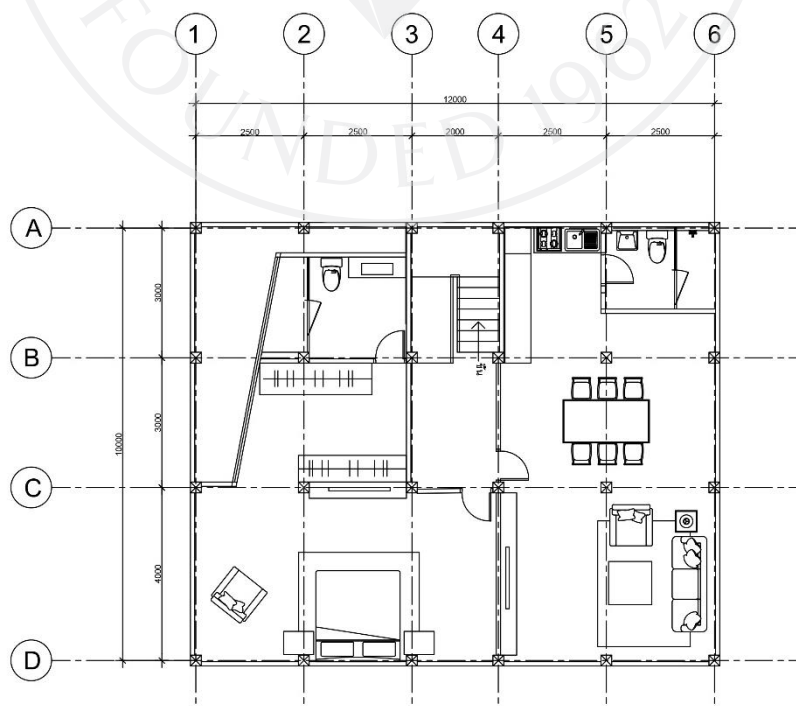
ภาพที่ 4.21: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Riroem Design Co.Ltd.



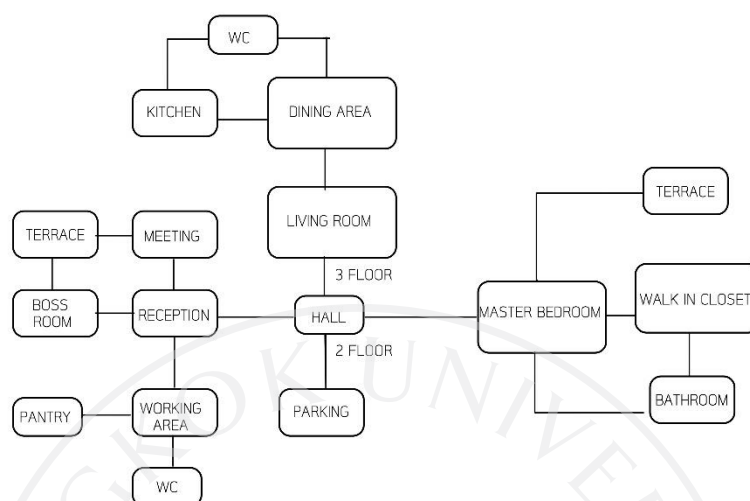
ภาพที่ 4.22: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ส่วนทำงานบริษัท Riroem Design Co.Ltd.



ภาพที่ 4.23: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 3 ส่วนพักอาศัย



ภาพที่ 4.24: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่การงานบริษัท Riroem Design Co.Ltd.



โดยชั้น 1 เป็นส่วนที่จอดรถ และ Service ทั้งหมด

ชั้น 2 เป็นส่วนทำงานและห้องประชุม

ชั้น 3 เป็นส่วนพักอาศัย

ชั้น 1

พื้นที่สาธารณะ

จากการที่ผู้วิจัยได้เข้าไปสำรวจและสัมภาษณ์ คุณลิขิต เจ้าของบริษัท Riroem Design Co.Ltd. และพนักงาน จำนวน 7 คน

ส่วนตอนรับของบริษัทนี้ ไม่ได้มีส่วนเคาน์เตอร์ติดต่อกับชั้น 1 ส่วนเคาน์เตอร์ตอนรับจะอยู่บริเวณชั้น 2 และชั้น 1 จะเป็นเพียงพื้นที่จอดรถของพนักงาน เจ้าของและลูกค้า จอดได้ถึง 5-6 คัน โดยลูกค้าที่ติดต่อ ต้องผ่านการนัดหมายวันและเวลาที่แน่นอน รวมถึงเซลล์ที่จะเข้ามานำเสนอสินค้า หากมาถึงแล้วต้องกดกริ่งเพื่อเรียกพนักงานจากด้านบนชั้น 2 ลงมาเปิดประตูให้เท่านั้น ซึ่งค่อนข้างมีความเป็นส่วนตัว และก่อนจะขึ้นไปพื้นที่ทำงานชั้น 2 ก็จะมีโถงบันไดทางเข้าที่ต้องใช้การ สแกนนิ้วของพนักงานในบริษัทเท่านั้นเพราะทางคุณลิขิต ต้องการความเป็นส่วนตัวทั้งในส่วนพักอาศัยและส่วนทำงานเนื่องจากทางคุณลิขิตมีของสะสมหลายอย่างจึงต้องมีความปลอดภัยอย่างมาก

ภาพที่ 4.25: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่จอดรถบริษัท Riroem Design Co.Ltd.



ชั้น 2

ภาพที่ 4.26: ภาพถ่ายจริงส่วนตอนรับชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



ส่วนตอนรับหรือพักคอยก็จะใช้ร่วมกับห้องประชุมเป็นห้องเดียวกัน เนื่องจากขึ้นมาจากชั้น 1 ก็จะเจอประตูสแกนนิ้วเพื่อเข้ามาส่วนทำงาน และมีโต๊ะสำหรับ admin ที่จะเชิญให้ไปนั่งในห้องประชุม

ภาพที่ 4.27: ภาพถ่ายจริงส่วนห้องประชุมชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



#### พื้นที่กึ่งสาธารณะ

ห้องประชุม การจัดห้องประชุมเป็นแบบทางการ แต่สามารถใช้ได้หลายรูปแบบ เนื่องจาก การนัดหมายเพื่อมาที่ นี้ค่อนข้างเป็นเวลา จึงไม่มีการให้ลูกค้าต้องยื่นรอกหากมีคนใช้ห้องประชุม และ หากต้องการประชุมแบบไม่เป็นทางการก็จะใช้รูปแบบการนั่งคุยกันที่โต๊ะทำงานของพนักงาน หรือ ห้องทำงานของเจ้าของในการประชุมโปรเจ็ค

พื้นที่อเนกประสงค์ภายใน ก็จะใช้ร่วมกับห้องประชุม เป็นทั้งห้องรับรองแขก ห้องประชุม หรือห้องจัดงานสังสรรค์ภายในสำนักงาน โดยพื้นที่ห้องประชุมก็จะเชื่อมต่อกับพื้นที่อเนกประสงค์กึ่ง ภายนอก คือระเบียงสำหรับนั่งเล่น หรือออกไปสูบบุหรี่ โดยระเบียงนี้จะเชื่อมระหว่างห้องประชุม และ ห้องเจ้าของ



ภาพที่ 4.28: ภาพถ่ายจริงพื้นที่อเนกประสงค์กึ่งภายนอกชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



พื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ จะไม่มีเป็นห้องเก็บวัสดุแต่จะเก็บไว้ตามพื้นที่ว่าง เช่น ห้องประชุม หรือ พื้นที่โล่งส่วนที่ทำงาน จากการสัมภาษณ์พนักงานเนื่องจากที่นี่รับทั้งออกแบบและก่อสร้าง จึงต้องมีตัวอย่างหลายยี่ห้อทำให้ไม่มีพื้นที่เพียงพอในการเก็บตัวอย่างวัสดุ จากการใช้งานของพนักงาน อยากจะให้มียุ้งเก็บตัวอย่างวัสดุ เนื่องจากหากห้องนี้ใช้เป็นห้องประชุม หากมีการประชุมก็ไม่สามารถเข้ามาเลือกตัวอย่างวัสดุได้และไม่ได้จัดการแยกเป็นหมวดหมู่ และกระจายอยู่หลายตำแหน่ง ในบริษัท จึงอยากให้มียุ้งเก็บตัวอย่างเฉพาะเพื่อลดเวลาการหาตัวอย่าง

ภาพที่ 4.29: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ส่วนเก็บตัวอย่างวัสดุห้องประชุมชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



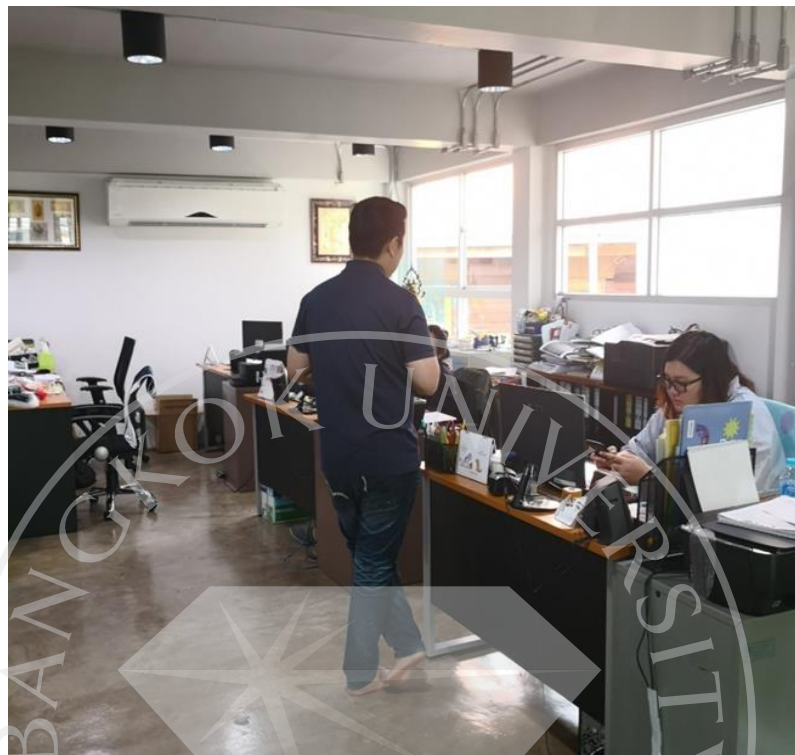
#### พื้นที่ส่วนตัว

ส่วนทำงาน จะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ พื้นที่ทำงานของพนักงาน และห้องทำงานของเจ้าของ โดยอยู่ชั้นเดียวกันพื้นที่ติดกัน โดยห้องเจ้าของจะมีผนังเพรึมกระจกฝ้ากันเพื่อความเป็นส่วนตัว และสามารถเดินออกมาคุยงาน หรือตรวจงานได้สะดวก

พื้นที่ทำงานพนักงาน จะมีทั้งหมด 9 โต๊ะโดยจากการสัมภาษณ์คุณลิขิตก็จะมีโต๊ะสำหรับรับพนักงานเพิ่มในอนาคตหากงานเยอะกว่านี้ การใช้งานส่วนใช้เป็นโน้ตบุค ยกเว้น บัญชีและ Admin ทุกโต๊ะจะมีพื้นที่เก็บของส่วนตัวในส่วนของพื้นที่น้กออกแบบ ก็จะมีตู้ข้างเป็นของ 1 อันพร้อมลิ้นชักได้ และฝั่งพนักงานบัญชีและ Admin จะมีตู้เก็บเอกสารทั้งส่วนตัวและส่วนกลางอยู่ด้านหลังทำให้การทำงานคล่องตัว



ภาพที่ 4.30: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ทำงานส่วนพนักงานฝ่ายบัญชีชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



ภาพที่ 4.31: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ทำงานส่วนพนักงานฝ่ายนักออกแบบชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



ภาพที่ 4.32: ภาพถ่ายจริงพื้นที่เตรียมอาหารสำหรับพนักงานชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



ห้องทำงานเจ้าของ เป็นห้องที่ใช้งานสำหรับเจ้าของเพียงอย่างเดียว หรือมักใช้เป็นห้องประชุมส่วนตัวมีความเป็นส่วนตัวระหว่างพนักงานและเจ้าของ แต่หากเป็นการสัมภาษณ์งานก็จะมักใช้ห้องประชุมเป็นห้องสัมภาษณ์งาน ภายในห้องมีพื้นที่พักผ่อนที่เป็นโซฟา 2 ที่นั่งอยู่ภายในห้องทำงานเจ้าของ

ภาพที่ 4.33: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานของเจ้าของชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



ภาพที่ 4.34: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานของเจ้าของส่วนพักผ่อนชั้น 2 บริษัท Riroem Design Co.Ltd.



พื้นที่เก็บเอกสารและสัมภาระ พนักงานทุกคนจะมีตู้ข้างโต๊ะเป็นที่เก็บเอกสารส่วนตัวหรือเก็บกระเป๋าโดยไม่ร่วมกับลิ้นชักที่ติดกับโต๊ะ ทำให้พื้นที่ทำงานไม่รกเพราะมีพื้นที่เก็บเอกสารและของใช้ส่วนตัว เนื่องจากพนักงานที่สำนักงานต้องออกไปหน้าไซต์บ่อยจึงไม่ค่อยมีของเลยทำให้สำนักงานเป็นระเบียบเรียบร้อย

พื้นที่สัญจร เนื่องจากที่นี่เป็นอาคารที่สร้างใหม่ โดยเจ้าของออกแบบให้เป็นโฮมออฟฟิศเรื่องของการสัญจรจึงดี ทุกพื้นที่สามารถใช้งานได้สอดคล้องกัน

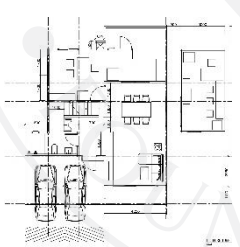
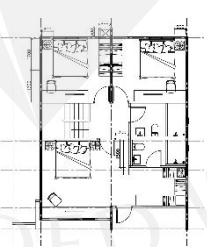
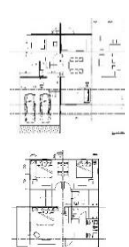
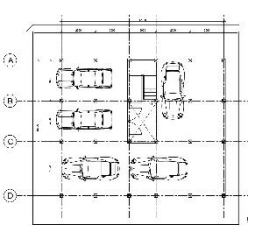
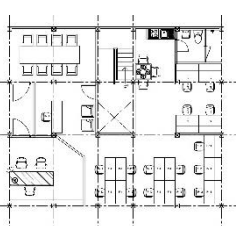
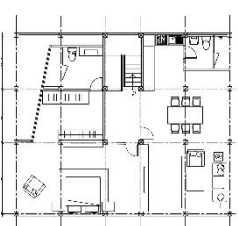
### ชั้น 3

พื้นที่ส่วนพักอาศัย จะเป็นพื้นที่ส่วนตัวของเจ้าของโดย เป็นเพียงห้องนอน และห้องนั่งเล่น รวมถึงห้องน้ำ ห้องแต่งตัว เป็นพื้นที่ไว้พักผ่อนเท่านั้น พนักงานไม่สามารถขึ้นไปได้โดย โถงบันไดชั้น 2 ที่จะขึ้นไปชั้น 3 จะมีประตูที่สแกนนิ้ว โดยมีทางเจ้าของเท่านั้นที่สามารถเข้าได้

### 4.1.3.ผลการรวบรวมข้อมูลอาคารประเภทบ้านเดี่ยว

#### 4.1.3.1 ข้อมูลทางกายภาพประเภทบ้านเดี่ยว

ตารางที่ 4.1: ข้อมูลทางกายภาพประเภทบ้านเดี่ยว

| บ้านเดี่ยว             | แปลนชั้น 1                                                                          | แปลนชั้น 2                                                                          | แปลนชั้น 3                                                                           | รวม ตร.ม.                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Loftid Design co.,Ltd. |  |  | ไม่มีชั้น 3                                                                          |  |
| พื้นที่                | 126 ตร.ม.                                                                           | 91 ตร.ม.                                                                            | -                                                                                    | 217 ตร.ม.                                                                             |
| Rioem Design co.,Ltd.  |  |  |  |  |
| พื้นที่                | 210 ตร.ม.                                                                           | 120 ตร.ม.                                                                           | 120 ตร.ม.                                                                            | 342 ตร.ม.                                                                             |

เนื่องจากอาคารประเภทเดียวกันแต่จำนวนชั้นต่างกันทำให้ บริษัท Rioem Design มีขนาดของพื้นที่ตัวอาคารมากกว่าและจำนวนพนักงานที่ไม่เท่ากัน ทำให้พื้นที่ทำงานต่างกัน

#### 4.1.3.2. ตารางข้อมูลทางกายภาพประเภทบ้านเดี่ยว

ตารางที่ 4.2: ความแตกต่างทางกายภาพประเภทบ้านเดี่ยว

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ความเหมือนกันทางกายภาพ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลักษณะอาคารทั้ง 2 จะเป็นลักษณะอาคารบ้านเดี่ยว</li> <li>- มีพื้นที่พักอาศัยด้านบนสุด</li> <li>- มีพื้นที่ทำงานพนักงาน</li> <li>- มีพื้นที่จอดรถชั้นล่าง</li> <li>- สถานที่ตั้งใกล้ทางด่วนต่อการสัญจร</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ความต่างกันทางกายภาพ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท Lofttid Design จะมีเพียง 2 ชั้นต่างจากบริษัท Rioem Design ที่มีจำนวนทั้งหมด 3 ชั้น ทำให้พื้นที่ภายในบ้านของบริษัท Rioem Design เยอะกว่าสามารถจัดพื้นที่และการใช้งานได้หลากหลาย</li> <li>- ขนาดความกว้างของบ้าน บริษัท Lofttid Design มีขนาดบ้าน 9 x 10 M. และบริษัท Rioem Design มีขนาด 12 x 10 M.</li> <li>- จำนวนพนักงานของทั้ง 2 บริษัทไม่เท่ากันโดย Lofttid Design มีพนักงาน 6 คน และพนักงานบริษัท Rioem Design มี 8 คน ทำให้จำนวนโต๊ะและพื้นที่ใช้งานเยอะกว่า</li> <li>- จำนวนรถที่สามารถจอดรถได้</li> </ul> |

#### 4.1.3.3 ตารางแสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว



ตารางที่ 4.3: ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว

| บริษัท                          | Lofttid Design co.,ltd.    | Rioem Design co.ltd. |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------|
| พื้นที่                         |                            |                      |
| พื้นที่<br>เชื่อมโยง<br>กัน     |                            |                      |
| สีเขียว คือ พื้นที่ส่วนพักอาศัย | สีส้ม คือ พื้นที่ส่วนทำงาน | สีฟ้า คือ พื้นที่    |
| สาธารณะ                         |                            |                      |

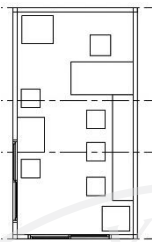
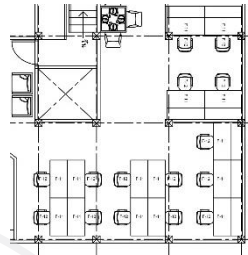
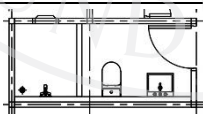
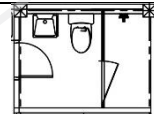
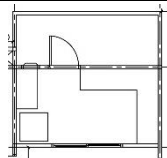
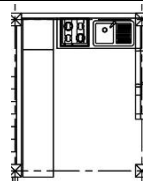
จากตารางด้านบนจะเห็นถึงการใช้พื้นที่ทับซ้อนกันของบริษัท Lofttid Design ระหว่างพื้นที่ทำงานของพนักงานและเจ้าของ กับพื้นที่รับประทานอาหารหรือพื้นที่ประชุมชั่วคราว เนื่องจากบ้านมี 2 ชั้น และโดยจำกัดด้วยพื้นที่ของบ้าน ทำให้ต้องใช้พื้นที่ภายในบ้านหลายรูปแบบ ต่างจากบริษัท Rioem Design ซึ่งออกแบบให้พื้นที่ทำงานและพื้นที่พักอาศัยไม่เชื่อมโยงกันโดยให้พื้นที่พักอาศัยมีความส่วนตัวสูงสุด เนื่องจากพื้นที่บ้านที่บอกว่า และจำนวนชั้นที่ต่างกัน แต่ถ้าหากตัดเรื่องจำนวนรถที่มีมากกว่าออกจะสังเกตได้ว่าทั้ง 2 บริษัท มีพื้นที่ทำงานชั้นล่าง และพื้นที่พักอาศัยอยู่ชั้นบนสุดเหมือนกัน

#### 4.1.3.4. ตารางรูปแบบพื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว



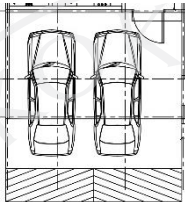
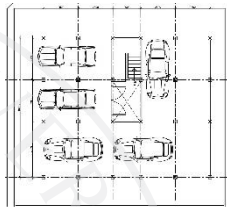
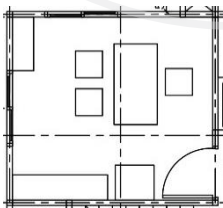
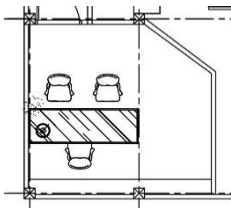


ตารางที่ 4.5: ข้อมูลวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว

| บริษัท                 | Lofttid Design co.,ltd.                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rioem Design co.ltd.                                                                                                                                                                                                         | หมายเหตุ           |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| การใช้สอย              |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| 1.ห้องทำงาน<br>พนักงาน |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                            | พื้นที่ใช้สอยเฉพาะ |
| พื้นที่(ตร.ม.)         | 16.80 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                                                                | 44 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                     |                    |
| การใช้งาน              | เนื่องจากจำนวนคนทีน้อย เพียง 6 คน และการททำงานส่วนใหญ่ต้องไปอยู่หน้างาน ทางเจ้าของจึงให้ สัดส่วนพื้นที่ทำงานน้อยกว่าพื้นที่พักอาศัยและเรื่องอื่นๆในบริษัทเช่น บันชีทางเจ้าของเป็นคนจ้าง บุคคลภายนอกดูแล จำนวนที่นั่งของพนักงานจึงมีเพียง 6 ที่นั่งโดยม การสำรองที่นั่งเพื่อการเพิ่ม สามชิก | ทางบริษัทมีพนักงานทั้งหมด 8 เนื่องจากทางบริษัทเป็นคน จัดการเองทั้งหมดไม่มีการจ้าง บุคคลภายนอก จึงมีพื้นที่ทำงานขนาดใหญ่ และเนื่องจาก ในอนาคตจะมีการขยายเพิ่ม จำนวนพนักงานจึงทำให้มีพื้นที่ สำหรับรับพนักงานเพิ่ม 5-7 ที่นั่ง |                    |
| 2.ห้องน้ำ              |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                         |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.)         | 6.15 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5.4 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| การใช้งาน              | ใช้สำหรับให้พนักงานปัสสาวะและอาบน้ำเวลาที่ต้องทำงานถึงเช้า                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| 3.ห้องครัว             |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                         |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.)         | 14.4 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.38 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                   |                    |

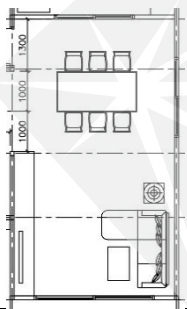
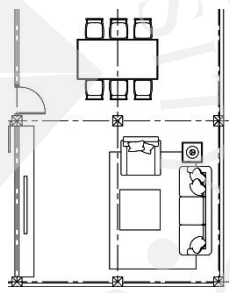
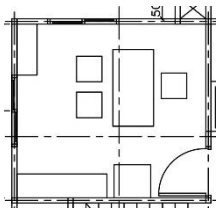
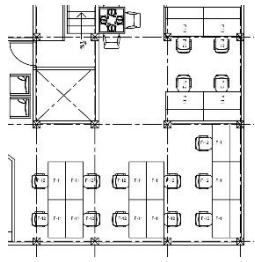
(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.5 (ต่อ): ข้อมูลวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว

| บริษัท                 | Lofttid Design co.,ltd.                                                                                                                                                                                           | Rioem Design co.ltd.                                                                                                                                                                           | หมายเหตุ           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| การใช้สอย              |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                |                    |
| การใช้งาน              | ครัวไทยจะมีเพียงเจ้าของที่ใช้งาน<br>จะอยู่บริเวณชั้น 1 ติดห้องกินข้าว<br>และมีครัวไทยอยู่ด้านนอก                                                                                                                  | ครัวจะอยู่บริเวณชั้น 3 ส่วนพัก<br>อาศัยจะมีเพียงเจ้าของที่ใช้โดย<br>ส่วนใหญ่ไม่ค่อยทำอาหารกิน<br>เอง                                                                                           | พื้นที่ใช้สอยเฉพาะ |
| 4.ที่จอดรถ             |                                                                                                                                  |                                                                                                             |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.)         | 30.74 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                       | 180 ตร.ม.                                                                                                                                                                                      |                    |
| การใช้งาน              | เนื่องจากบ้านที่ซื้อมาเป็นบ้าน<br>จัดสรรจึงจำกัดเรื่องที่จอดรถและ<br>เป็นปัญหาของการจอดรถลูกค้า<br>และพนักงาน ต้องไปจอดบริเวณ<br>ด้านข้างบ้าน แต่ทางเจ้าของคิดว่า<br>ไม่ใช่ปัญหาเพราะยังจอดอยู่บริเวณ<br>ใกล้บ้าน | เนื่องจากบ้านหลังนี้ทางเจ้าของ<br>สร้างใหม่และเป็นการย้าย<br>สำนักงานจึงออกแบบให้มีที่<br>จอดรถเพียงพอการใช้งานทั้ง<br>เจ้าของ พนักงาน และลูกค้า<br>เพราะสำนักงานเดิมมีปัญหา<br>เรื่องที่จอดรถ |                    |
| 5.ห้องทำงาน<br>เจ้าของ |                                                                                                                                |                                                                                                           |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.)         | 14.04 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                       | 17.2 ตร.ม.                                                                                                                                                                                     |                    |

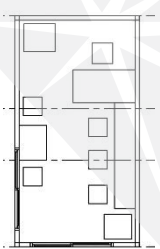
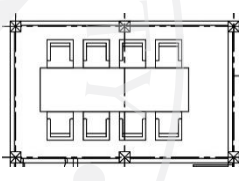
(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.5 (ต่อ): ข้อมูลวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว

| บริษัท                      | Lofttid Design co.,ltd.                                                                                                                                                                   | Rioem Design co.ltd.                                                                                                                                  | หมายเหตุ         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| การใช้สอย                   |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                       |                  |
| การใช้งาน                   | ห้องทำงานเจ้าของมีขนาดใหญ่ สะดวกแต่เรื่องการสัญจร คุยกับพนักงานค่อนข้าง ลำบากเนื่องจากตำแหน่งห้อง เจ้าของและพนักงานมีห้อง ทานข้าว+นั่งเล่นกันกลางทำ ให้ค่อนข้างเสียเวลาในการเดิน ไปใช้งาน | ห้องทำงานเจ้าของขนาดเล็กใช้งาน สะดวกสามารถออกไปคุยงานกับ พนักงานได้อย่างสะดวกสบาย เพราะห้องเจ้าของและพนักงาน ติดกัน                                   | พื้นที่ใช้สอยรวม |
| 6.ห้องนั่งเล่น+ ห้องกินข้าว |                                                                                                         |                                                                    |                  |
| พื้นที่(ตร.ม.)              | 28.70 ตร.ม.                                                                                                                                                                               | 35 ตร.ม.                                                                                                                                              |                  |
| การใช้งาน                   | บริเวณห้องนี้จะอยู่ชั้น 1 เป็น ส่วนตอนรับของทางเจ้าของ และเป็นที่ประชุมชั่วคราว สำหรับประชุมบริษัท พนักงานสามารถใช้งานห้องนี้ได้                                                          | ห้องนี้จะอยู่บริเวณชั้น 3 ส่วนพัก อาศัยโดยเจ้าของเป็นคนใช้งาน ห้องนี้ได้เท่านั้นทางคุณลิฟท์อยาก ให้พื้นที่เชื่อมกันและเป็นการลด ค่าก่อสร้างไม่ทับซ้อน |                  |
| 7.ห้องทำงาน+ ห้องวัสดุ      |                                                                                                        |                                                                   |                  |
| พื้นที่(ตร.ม.)              | 14.40 ตร.ม.                                                                                                                                                                               | 44 ตร.ม.                                                                                                                                              |                  |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.5 (ต่อ): ข้อมูลวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทบ้านเดี่ยว

| บริษัท                | Lofttid Design co.,ltd.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Rioem Design co.ltd.                                                                                                                                                                                      | หมายเหตุ         |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| การใช้สอย             |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                           |                  |
| การใช้งาน             | ห้องทำงานเจ้าของจะมีชั้นสำหรับเก็บวัสดุตัวอย่างเนื่องจากเป็นห้องที่มีพื้นที่เพียงพอต่อการเก็บวัสดุ เพราะด้วยพื้นที่บ้านที่มีจำกัดทำให้ต้องมาเก็บไว้ในห้องนี้ จากการสัมภาษณ์ค่อนข้างมีปัญหาในเรื่องของการเดินมาใช้งานของพนักงาน และทำให้ห้องทำงานของเจ้าของในบางครั้งไม่มีความเป็นส่วนตัว | เนื่องจากไม่มีห้องเก็บวัสดุอย่างเดียวยังทำให้วัสดุต้องกระจายอยู่ตามชั้นเก็บของทั้งห้องทำงาน พนักงานและห้องประชุม การใช้งานค่อนข้างลำบากเนื่องจากวัสดุกระจายไม่อยู่ในพื้นที่เดียวกันทำให้ลำบากต่อการใช้งาน | พื้นที่ใช้สอยรวม |
| 8.ห้อง<br>อเนกประสงค์ |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                      |                  |
| พื้นที่(ตร.ม.)        | 16.80 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                  |                  |
| การใช้งาน             | ห้องทำงานพนักงานจะเป็นห้องอเนกประสงค์เนื่องจากในห้องนี้จะใช้งานในการทำงานแล้วยังเป็นที่ประชุมชั่วคราว ด้านหลังสุดจะมีมุม pantry ของพนักงานโดยเฉพาะทำให้ห้องนี้สามารถใช้งานได้หลากหลาย                                                                                                    | ห้องประชุมจะเป็นห้องที่คอยรับรองแขก และยังเป็นห้องเก็บตัวอย่างวัสดุแต่การใช้งานหลักคือห้องประชุมดังนั้นหากมีการประชุมจะไม่สามารถเข้ามาในห้องนี้ได้ทำให้เกิดปัญหาล่าช้า                                    |                  |

จากการวิเคราะห์พื้นที่ภายในบ้าน พื้นที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดคือ พื้นที่ทำงานของพนักงานซึ่งรวมถึงห้องประชุมแบบไม่เป็นทางการ ในการใช้พื้นที่รวมกัน พื้นที่ตรงนี้ส่วนมากทั้งพนักงานและเจ้าของจะออกมาใช้เพื่อไม่ให้เสียเวลาในการทำงานจึงปรับห้องทำงานเป็นห้องประชุมแบบไม่เป็นทางการ ซึ่งความคิดเห็นของผู้วิจัยเป็นการประหยัดเวลาจริงในการทำงานแต่ถ้าในกรณีที่

พนักงานท่านอื่นที่ไม่ได้ร่วมในโปรเจกต์นั้นก็จะกลายเป็นการรบกวน เวลาทำงาน และสมาธิของพนักงานท่านอื่นในขณะทำงาน ทางผผู้วิจัยเห็นว่าสมควรมีห้องประชุมทางการในโฮมออฟฟิศเหมือน บริษัท Riroem Design Co.Ltd.

## 4.2. อาคารประเภททาวน์โฮม

### 4.2.1. บริษัท Chorn Design co.,ltd.

ภาพที่ 4.35: ภาพถ่ายจริงภายนอก บริษัท Chorn Design Co.,Ltd.



ผู้วิจัยได้ไปทำการสำรวจพื้นที่และเก็บข้อมูลภายในสำนักงานจำนวน 2 ครั้งโดยครั้งแรกไปสำรวจเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2561 เวลา 10.00-12.00 น. และครั้งที่ 2 วันที่ 24 มีนาคม 2561 เวลา 13.00-15.00 น.

#### ประเภทธุรกิจ

- ออกแบบภายใน

#### พนักงานทั้งหมด

พนักงานทั้งหมด จำนวน 3 คนแบ่งออกเป็น

- เจ้าของสำนักงานเพศหญิง 1 คน ตำแหน่ง ออกแบบภายใน



- พนักงานเพศชาย 2 คน ตำแหน่งสถาปนิก 1 คน และตำแหน่งคนเขียนแบบ 1 คน

ภาพที่ 4.36: ภาพแผนที่แสดงที่ตั้ง บริษัท Chorn Design Co.Ltd.



#### สถานที่ตั้ง

23/244 โชคชัย 4 ซอย 59 แขวง ลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230 ตัวอาคารเป็นทาวนโฮม สูง 3 ชั้น ลักษณะตัวบ้านเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก อยู่หัวมุมสุดซอย

ภาพที่ 4.37: ภาพถ่ายจริงภายนอกของ บริษัท Chorn Design Co.Ltd.



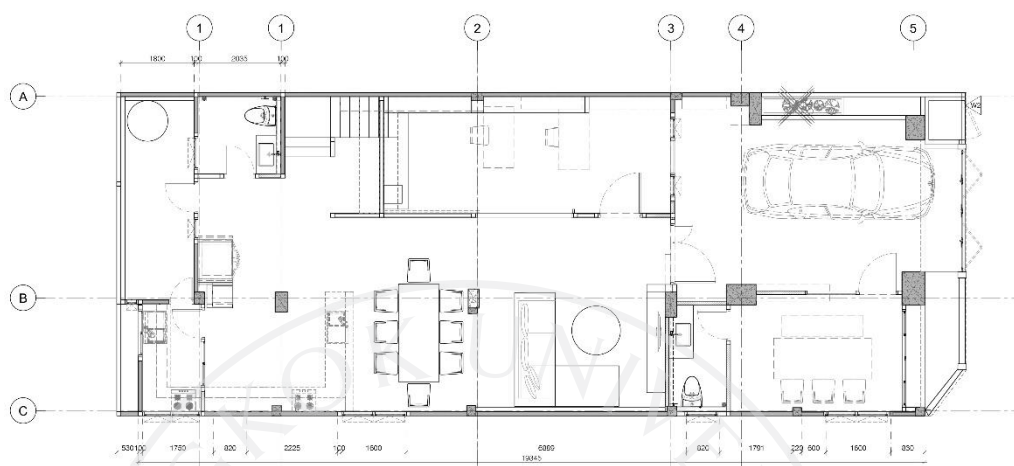
#### สภาพแวดล้อมโดยรอบ

บ้านตั้งอยู่ตรงหัวมุมท้ายซอยทำให้มีพื้นที่จอดรถชั่วคราวบริเวณข้างบ้านเพิ่ม จากการสัมภาษณ์เจ้าของบ้านหลังนี้เป็นการรีโนเวท ต่อเติมและตกแต่งใหม่ เพื่อให้ใช้งานเป็น โฮมออฟฟิศได้ ซึ่งในซอยนี้มีโฮมออฟฟิศค่อนข้างเยอะจึงมากจะมีปัญหาเรื่องที่ดินจอดรถ เพราะจะมีการจอดรถลามาหน้าบ้านคนอื่นทำให้ลูกค้า ไม่สามารถจอดรถได้

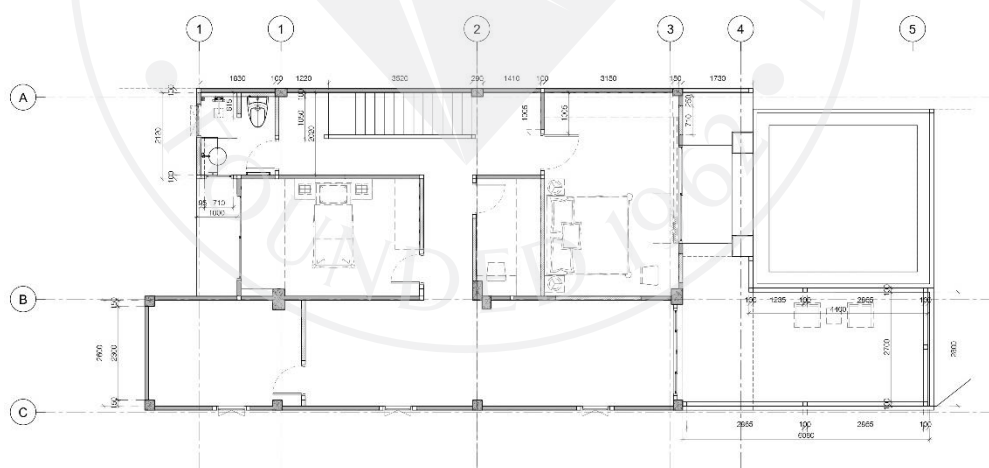
#### ผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจพื้นที่และทำการจดบันทึกผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ดังภาพที่ 4.38, 4.39 และ 4.40

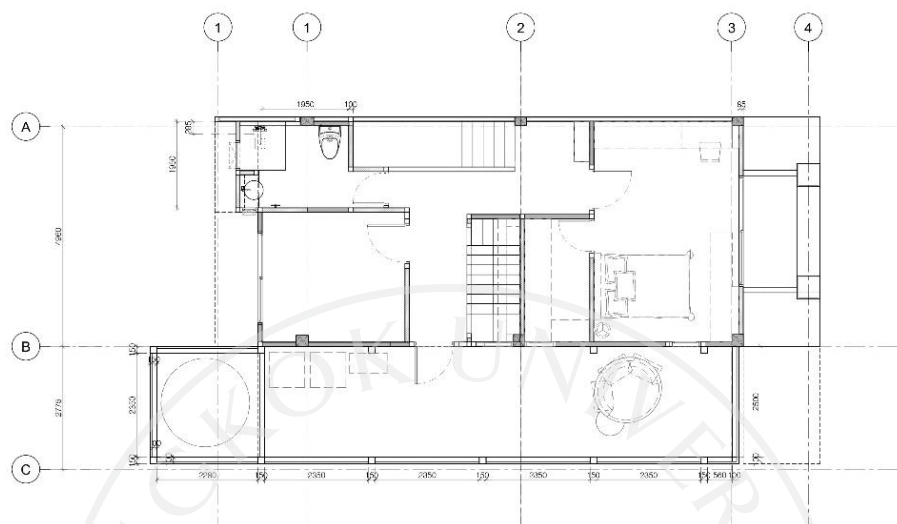
ภาพที่ 4.38: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Chorn Design Co.Ltd.



ภาพที่ 4.39: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Chorn Design Co.Ltd.



ภาพที่ 4.40: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 3 ของบริษัท Chorn Design Co.Ltd.

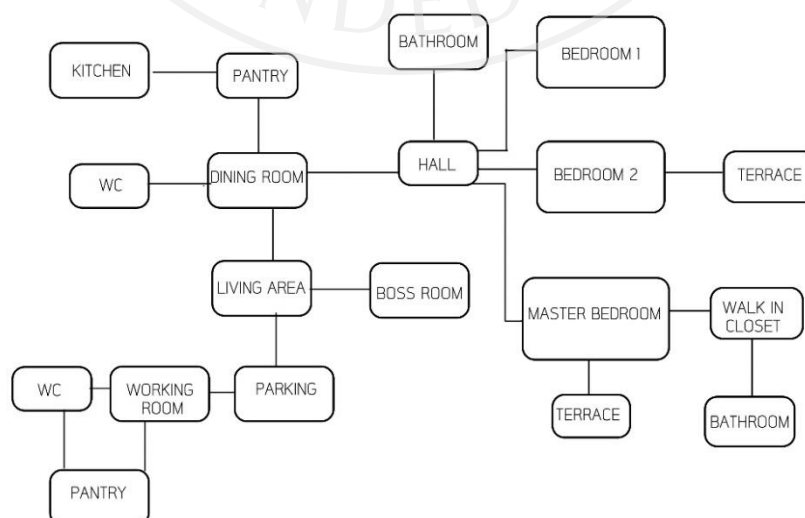


โดยชั้น 1 - เป็นพื้นที่ทำงาน

ชั้น 2 - เป็นส่วนพักอาศัยคุณแม่

ชั้น 3 - เป็นส่วนพักอาศัยเจ้าของ

ภาพที่ 4.41: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่การงานบริษัท Chorn Design Co.Ltd.



ชั้น 1

### พื้นที่สาธารณะ

จากการที่ผู้วิจัยได้เข้าไปสำรวจและสัมภาษณ์ คุณปิ่นเจ้าของบริษัท Chorn Design Co.Ltd. และพนักงาน จำนวน 2 คน

ส่วนตอนรับ ของสำนักงานจะเป็นส่วนของห้องอเนกประสงค์ ที่เป็นทั้งห้องทำงานพนักงาน ห้องประชุม และห้องรับรองแขก เนื่องจาก พนักงานจำนวนค่อนข้างน้อย และส่วนใหญ่จะเป็นการจ้าง outsource ในการเขียนแบบ หรือขึ้นภาพ 3 มิติในการนำเสนอลูกค้า

พื้นที่จัดแสดงงาน เนื่องจากทางบริษัท Chorn Design Co.Ltd. รับออกแบบตกแต่งภายใน อย่างเดียวผลงานส่วนใหญ่คือภาพ 3 มิติ จึงไม่จำเป็นต้องมีชั้นวางโมเดล หรือ Mock Up ห้องผลงาน ทั้งหมดจะนำไปลง Facebook และเว็บไซต์ของทางบริษัท

ภาพที่ 4.42: ภาพถ่ายจริงส่วนตอนรับและพื้นที่ประชุมของบริษัท Chorn Design Co.Ltd.





### พื้นที่ส่วนกึ่งสาธารณะ

ห้องประชุม ของบริษัท Chorn Design Co.Ltd. เป็นแบบไม่เป็นทางการเพราะห้องประชุมก็ใช้เป็นห้องทำงานของพนักงานโดยจากการสัมภาษณ์ทางเจ้าของคุณปิ่น หลังต่อเติมและตกแต่งใหม่ ห้องนี้ไว้เป็นห้องเอนกประสงค์สำหรับเรื่องงานทั้งหมด ทั้งติดต่องาน ทำงาน หรือประชุมงาน แต่โดยส่วนใหญ่ หากเจ้าของจะนัดคุยงานกับลูกค้ามักจะนัดไปนอกสถานที่ จึงรู้สึกว่าการที่ห้องมราสามารถใช้งานหลายรูปแบบไม่ได้เป็นปัญหา

พื้นที่เอนกประสงค์ภายในก็จะใช้ร่วมกับห้องทำงานแต่ปัญหาสำหรับพนักงาน จากการสัมภาษณ์ คือ หากมีการติดต่อจากเซลล์หรือประชุมงานที่ตนไม่ได้รับผิดชอบ ก็จะต้องนั่งทำงานและฟังการประชุมไปด้วย ทำให้เสียสมาธิ ในการทำงาน

ภาพที่ 4.43: ภาพถ่ายจริงส่วนเอนกประสงค์ของบริษัท Chorn Design Co.Ltd.



พื้นที่เอนกประสงค์กึ่งภายนอก จะใช้ร่วมกับลานจอดรถ และสำหรับเก็บวัสดุจากหน้างาน เนื่องจากสำนักงานนี้รับเหมาก่อสร้าง จึงมีวัสดุที่เหลือเก็บสำรองไว้ที่สำนักงาน หรือบางเวลาก็จะใช้เป็นพื้นที่จัดงานสังสรรค์เนื่องจากพอจบงาน 1 งานก็จะมีการจัดฉลองกับคนงานและพนักงาน โดยปรกติวันทำงานธรรมดาพื้นที่จอดรถจะไม่นำรถเข้ามาจอด จะจอดไว้ข้างบ้าน เพราะทำให้พื้นที่การใช้งานในบ้านสะดวกไม่รู้สึกอึดอัด จะใช้ประโยชน์ได้หลากหลายรูปแบบ



ภาพที่ 4.44: ภาพถ่ายจริงส่วนนอกประสงค์กึ่งภายนอกของบริษัท Chorn Design Co.Ltd.



พื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ จะไม่มีเป็นห้องเก็บตัวอย่างวัสดุมีเพียงชั้นเก็บตัวอย่างวัสดุที่แยกเก็บไว้ 2 ที่คือ ห้องทำงานพนักงาน และห้องทำงานเจ้าของหรือพื้นที่จอดรถโดยไม่มีการแบ่งประเภทหรือหมวดหมู่ จากการสัมภาษณ์เจ้าของ ส่วนใหญ่ทางเจ้าของจะเป็นคนเลือกและหาวัสดุเพียงคนเดียวจึงไม่มีปัญหาสำหรับการที่ไม่มีห้องเก็บวัสดุ

ภาพที่ 4.45: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุห้องทำงานพนักงานของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.46: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุห้องทำงานเจ้าของของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.

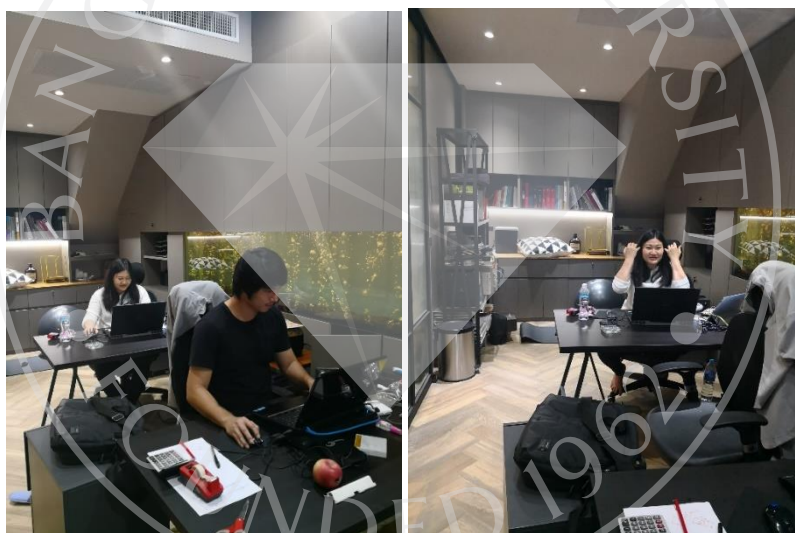


### พื้นที่ส่วนตัว

ส่วนทำงาน จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนทำงานของเจ้าของและส่วนทำงานของพนักงาน ที่มีพื้นที่ลานจอดรถกันทำให้มีการแบ่งสัดส่วนอย่างชัดเจน

ห้องทำงานของเจ้าของสำนักงาน จะอยู่ภายในตัวบ้านติดทางเข้าหลักของบ้าน ภายในห้อง จะมีโต๊ะทำงาน 2 ตัวโดยภายในห้องจะมีที่เก็บตัวอย่างวัสดุ และชั้นเก็บเอกสารทั่วไป เอกสารทางบัญชี จากการสัมภาษณ์เจ้าของห้องทำงานสามารถใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ เช่น สัมภาษณ์ พนักงานใหม่ หรือเรียกประชุมส่วนตัวกับพนักงาน และไม่รู้สึกรบกวนที่ห้องทำงานเจ้าของอยู่ ภายในบ้าน

ภาพที่ 4.47: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานเจ้าของของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.



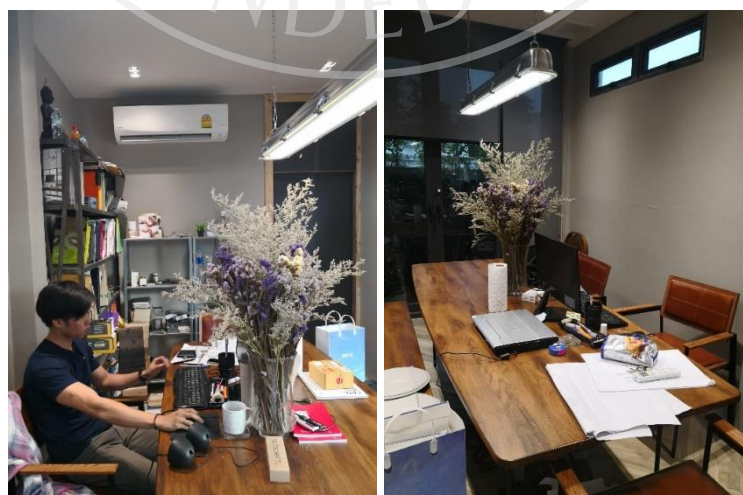
และห้องทำงานพนักงานอยู่ภายนอกบ้าน จะเป็นปัญหาในการติดต่อหรือสื่อสารกัน เพราะ ตอนออกแบบยังอยากให้พื้นที่ภายในบ้านเป็น ส่วนพักอาศัยตั้งแต่ ชั้น 1-3 ส่วนบริเวณที่ต่อเติมเพิ่ม เป็นห้องสำหรับใช้ในการทำงาน เนื่องจากที่บ้านจะมีแม่ของทางคุณปิ่นพักอาศัยอยู่ด้วย โดยในอนาคตหากคิดจะขยายอยากจะไปเช่าเป็นสำนักงานอยู่แทน เพราะจะได้ไม่มีปัญหาเรื่องที่ดินจอดรถ

ภาพที่ 4.48: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานของพนักงานของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.



ห้องทำงานพนักงาน จะอยู่ภายนอกตัวบ้านโดยห้องทำงาน สามารถใช้ร่วมกับห้องประชุม หรือที่พักคอยของแขกหรือเซลล์ จากการสัมภาษณ์พนักงานหากมีการประชุมหรือนัดเซลล์ มาคุยงาน จะรู้สึกไม่เป็นส่วนตัวและไม่มีความสามารถในการทำงาน ลักษณะการนั่งทำงาน จะมีโต๊ะใหญ่ขนาด 2.20 x 1.00 ม.มีที่นั่งจำนวน 6 ที่นั่ง และด้านข้างจะเป็นพื้นที่ pantry อยู่หน้าห้องน้ำ และมีห้องน้ำในตัวไม่ต้องเข้าไปในบ้านเพื่อเข้าห้องน้ำ

ภาพที่ 4.49: ภาพถ่ายจริงห้องทำงานของพนักงานของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.



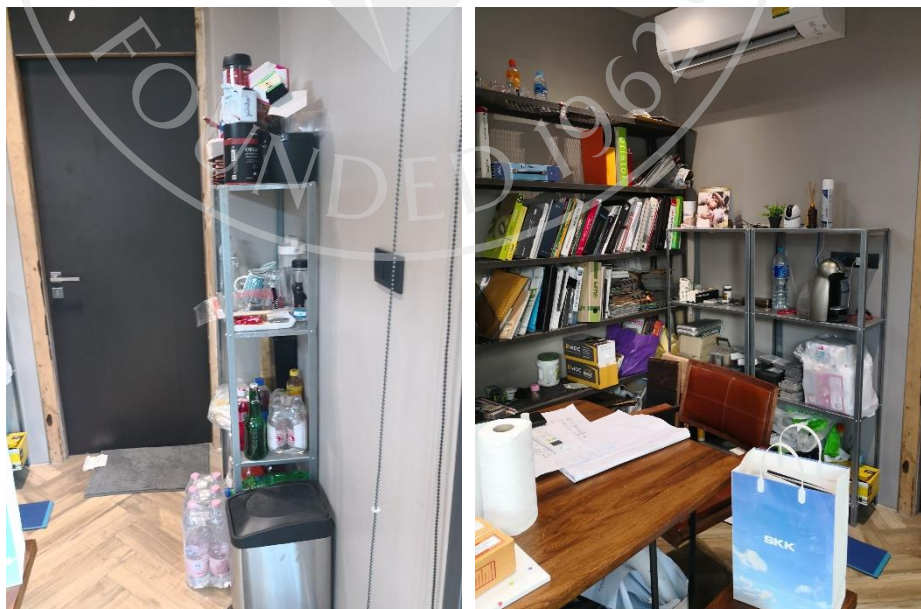


พื้นที่เก็บเอกสารและสัมภาระ จะไม่มีตู้เก็บเอกสารส่วนตัวมีเพียง ชั้นเก็บตัวอย่างวัสดุ ด้านหลัง แต่เนื่องจากในห้องมีเพียงพนักงานใช้คนเดียว จึงไม่มีปัญหาเรื่องของไม่มีที่เก็บ จากการ สัมภาษณ์พนักงานตู้เก็บของยังไม่มี ความจำเป็นมากนัก เพราะภายในห้องมีคนใช้งานเพียง 1 คน แต่ ถ้าทางเจ้าของรับสมัครพนักงานเพิ่ม ก็อยากให้มีที่เก็บของส่วนตัวหรือลิ้นชักเอกสาร เพื่อความเป็น ส่วนตัว

พื้นที่สัญจรภายใน พื้นที่การสัญจรเนื่องจากสำนักงานนี้แบ่งพื้นที่ทำงานของพนักงานและ เจ้าของอย่างชัดเจนโดยมีลานจอดรถเป็นตัวคั่นกลาง ทำให้จากการสัมภาษณ์พนักงาน แจ้งว่ามีปัญหา เรื่องการสอบถามงานหรือพูดคุยกัน ถ้าเป็นการประชุมแบบร่างงาน ทางเจ้าของจะเข้ามาคุยภายใน ห้องทำงาน แต่ถ้าหากมีงานส่วนไหนที่ไม่เข้าใจ ก็จะเป็นการถามผ่านทางโปรแกรม line ซึ่งบางครั้ง จะมีการตอบข้อความช้า สำหรับงานที่เร่งจึงต้องเดินเข้าไปถามภายในบ้าน ทางพนักงานจึงรู้สึกว่าการ ห้องอยู่ติดกันในเรื่องของทางสัญจรคงดีว่านี้

พื้นที่เตรียมอาหาร เป็นเพียงชั้นวางเครื่องชงกาแฟขนาดเล็ก และชั้นที่มีขนม ไม่มีตู้เย็นโดย ส่วนของพนักงานจะไม่ได้ใช้ร่วมกับ pantry ในบ้านจึงไม่ได้มี Pantry จริงจังเพราะจากการสัมภาษณ์ เจ้าของพนักงานมีเพียง 1 คนจึงคิดว่าที่เพียงเท่านั้นก็เพียงพอสำหรับใช้งาน

ภาพที่ 4.50: ภาพถ่ายจริงส่วน Pantry ของบริษัท Chorn Design Co.,Ltd.



ชั้น 2 เป็นส่วนพักอาศัยของทางแม่เจ้าของและห้องนอนแขก โดยห้องที่เหลืออยากจะทำเป็นห้องเด็กในอนาคตเพราะเจ้าของมีแผนซื้อบ้านเพื่อทำเป็นโฮมออฟฟิศ เพื่อขยายพื้นที่ในบ้านรับรองเด็ก

ชั้น 3 เป็นส่วนพักอาศัยของเจ้าของ และพื้นที่นั่งเล่นกึ่งภายนอก

4.2.2 บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.

ภาพที่ 4.51: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



ผู้วิจัยได้ไปทำการสำรวจพื้นที่และเก็บข้อมูลภายในสำนักงานจำนวน 2 ครั้งโดยครั้งแรกไปสำรวจเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2561 เวลา 09.30-12.00 น. ครั้งที่ 2 วันที่ 28 มีนาคม 2561 เวลา 13.00-15.00 น.

ประเภทธุรกิจ

- ออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

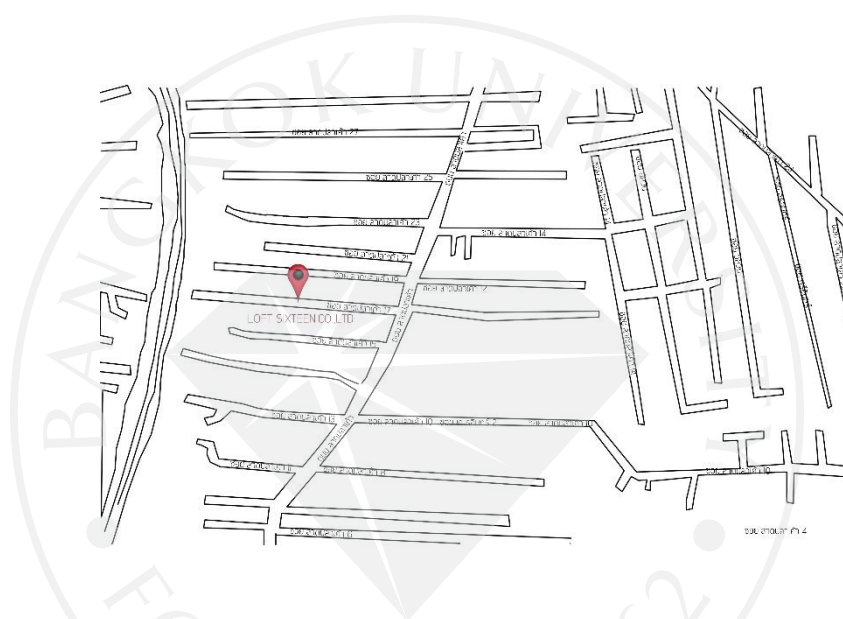


### พนักงานทั้งหมด

พนักงานทั้งหมด จำนวน 3 คนแบ่งออกเป็น

- เจ้าของสำนักงานเพศชาย 1 คน ตำแหน่ง ออกแบบภายใน
- พนักงานเพศชาย 1 คน ตำแหน่งเขียนแบบ 1 คน
- พนักงานหญิง 1 คน ตำแหน่งออกแบบภายใน 1 คน

ภาพที่ 4.52: ภาพแผนที่บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



### สถานที่ตั้ง

20 ซ.ลาดพร้าว 17 แขวงจรัญชัย เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230 ตัวอาคารอยู่ในหมู่บ้านสรายุสิริ ในเครือแสนสิริ แยก 3 บ้านเลขที่ 88/116 ลักษณะตัวบ้านเป็นอาคาร 2 ชั้น โครงสร้างบ้านเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

ภาพที่ 4.53: ภาพถ่ายจริงภายนอก บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



#### สภาพแวดล้อมโดยรอบ

สำนักงานตั้งอยู่บริเวณกลางซอยลาดปลาเค้า 17 ซึ่งมีอาคารหนาอยู่ทั้ง 2 ฝั่ง ตัวบ้านเป็นการซื้อบ้านเก่า และนำมาต่อเติมตกแต่งใหม่ โดยต่อเติม ทั้งชั้น 1 และชั้น 2 สามารถจอดรถได้ 1 คัน ภายในซอยรถสามารถขับสวนกันได้ แต่ไม่สามารถจอดรถหน้าบ้านได้ จะทำให้การสัญจรของถนนใช้งานได้ไม่ดี จากการสอบถามจากทางเจ้าของหากลูกค้าจะนัดมาคุยที่สำนักงานจะลำบากในเรื่องที่จอดรถต้องจอดชิดกำแพงฝั่งตรงข้ามสำนักงานชั่วคราว

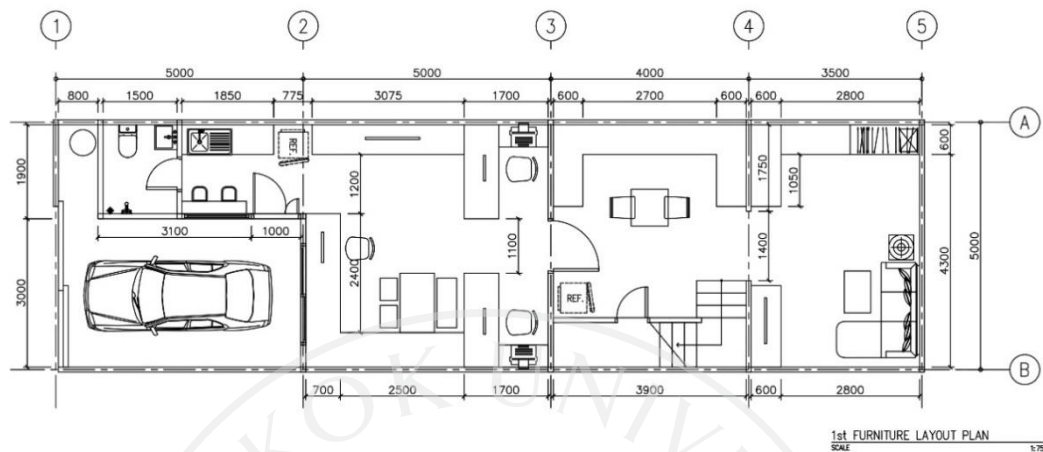
ภาพที่ 4.54: ภาพถ่ายจริงภายนอกบริเวณถนนหน้าสำนักงาน บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



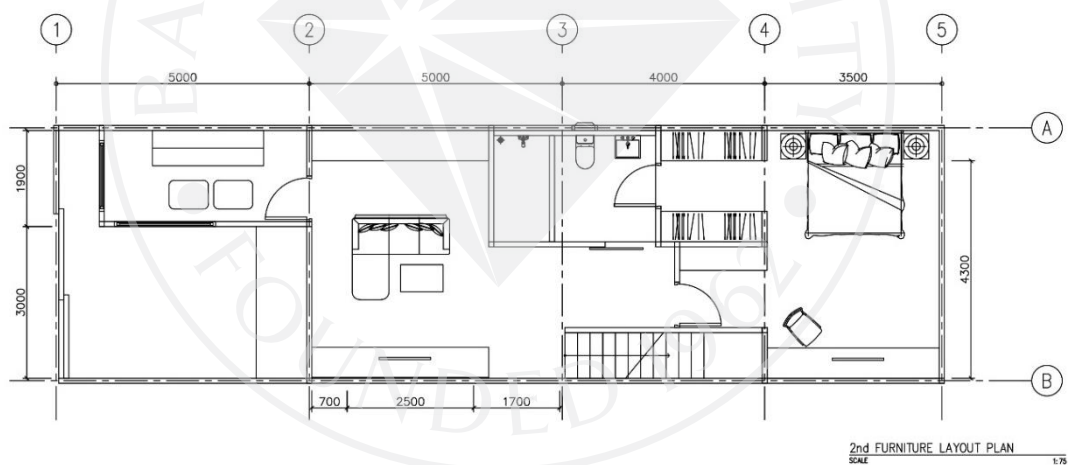
ผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจพื้นที่และทำการจดบันทึกผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ดังภาพที่ 4.55 และ 4.56 โดยแบ่งเป็น ชั้น 1 เป็นส่วนทำงานและห้องนั่งเล่น ชั้น 2 เป็นส่วนพักอาศัย

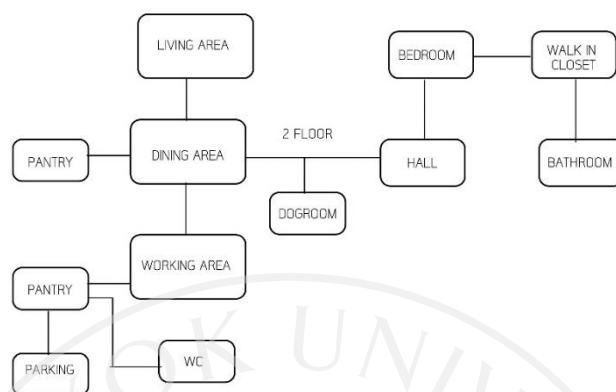
ภาพที่ 4.55: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.56: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.57: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่การงานบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



#### พื้นที่ส่วนสาธารณะ

จากการที่ผู้วิจัยได้เข้าไปสำรวจและสัมภาษณ์ คุณบอย เจ้าของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd. และพนักงาน จำนวน 2 คน

ส่วนต้อนรับ ไม่มีเป็นเคาน์เตอร์ติดต่อ หากเข้าไปภายในบ้านจะพบกับส่วน pantry ก่อนและพื้นที่ทำงานเลย จากการสัมภาษณ์คุณบอยเจ้าของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd. เนื่องจากความตั้งใจที่จะซื้อบ้านหลังนี้มาเพื่อเป็นโฮมออฟฟิศโดยเฉลี่ยให้พื้นที่ทำงาน 30 เพอร์เซ็นต์ และที่พักอาศัย 70 เพอร์เซ็นต์ จึงอยากให้การงานทุกอย่างอยู่ในพื้นที่ห้องเดียวและโดย พื้นที่ของบ้านมีเพียง 2 ชั้น และหน้ากว้างเพียง 5 เมตร จึงต้องออกแบบทุกอย่างให้คุ้มค่าที่สุด

ภาพที่ 4.58: ภาพถ่ายจริงส่วนพักคอยและประชุม บริษัท Loft Sixteen .Co.,Ltd.



#### พื้นที่ส่วนกิ่งสาธารณะ

ห้องประชุม รูปแบบของห้องประชุม บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd. เป็นรูปแบบประชุมไม่เป็นทางการเนื่องจากไม่ได้มีลักษณะเป็นห้องปิด เป็นเพียงพื้นที่สำหรับประชุมชั่วคราวโดยโต๊ะประชุมจะอยู่ในส่วนของพื้นที่ทำงาน โต๊ะนี้โดยส่วนใหญ่จะใช้ในการประชุมกับพนักงานในบริษัท เพราะหากจะนัดลูกค้านำเสนองานจะเป็นการนัดภายนอกบริษัท บางครั้งที่ลูกค้าอยากจะมาดูที่บริษัทก็จะใช้ใช้งานโต๊ะประชุม พื้นที่ส่วนนี้ไม่ได้ใช้เป็นเพียงส่วนพักคอยหรือโต๊ะประชุม ยังใช้เป็นโต๊ะรับประทานอาหารกลางวันของพนักงาน

พื้นที่อเนกประสงค์ จะเป็นพื้นที่บริเวณตรงกลางสำนักงานโดยใช้ร่วมกับโต๊ะประชุมและพักคอยโดยจากการสัมภาษณ์เจ้าของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd. เนื่องจากมีเรื่องของพื้นที่บ้านขนาดที่จำกัด พื้นที่ในบ้านทุกส่วนต้องสามารถใช้ได้หลากหลายรูปแบบ เช่นโต๊ะประชุมอาจจะเปลี่ยนแปลงเป็น โต๊ะทำงานหากรับพนักงานเพิ่ม หรือเป็นโต๊ะสัมภาษณ์พนักงานใหม่



ภาพที่ 4.59: ภาพถ่ายจริงส่วนพักคอยและประชุม บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



พื้นที่อเนกประสงค์กึ่งภายนอก จะเป็นบริเวณพื้นที่ลานจอดรถหน้าบริษัทโดยส่วนใหญ่จะใช้จอดรถตลอดเวลาหากไม่ได้ไปคุยงานกับลูกค้าข้างนอก จะใช้พื้นที่บริเวณลานจอดรถในการฉลองวันเกิดคนในสำนักงานหรืองานสังสรรค์สิ้นปี จึงเนื่องจากพื้นที่ไม่ได้ใหญ่มาก และเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของจึงทำให้จอดรถไว้ตลอด ทำให้ทางเข้าบ้านค่อนข้างสัญจรลำบาก

ภาพที่ 4.60: ภาพถ่ายจริงส่วนพื้นที่ลานอเนกประสงค์ภายนอก บริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



พื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ จะจัดเก็บไว้ตามชั้นเอกสาร เนื่องจากบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd. รับออกแบบและก่อสร้าง ตัวอย่างวัสดุต่างๆจะขอแล้วแต่โครงการ และตัวอย่างจะนำไปเก็บไว้ที่ไซต์ ส่วนเล่มตัวอย่างวัสดุที่เก็บไว้ในสำนักงานจะเป็นเล่มที่ใช้งานบ่อย เช่น เล่มลามิเนต อุปกรณ์ ติดตั้งประตู-หน้าต่าง วัสดุพื้น จากการสัมภาษณ์พนักงาน เรื่องการใช้งานหรือการดูตัวอย่างวัสดุ มีความสะดวกสบายในการใช้งานหรือไม่ เพราะชั้นเก็บวัสดุอยู่ติดกับโต๊ะเจ้าของ พบว่าการเลือก วัสดุทางเจ้าของบริษัทจะเป็นคนเลือกเพียงคนเดียว จึงไม่ได้เป็นปัญหาหากชั้นเก็บวัสดุอยู่ติดกับโต๊ะ เจ้าของ

ภาพที่ 4.61: ภาพถ่ายจริงพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



#### พื้นที่ส่วนตัว

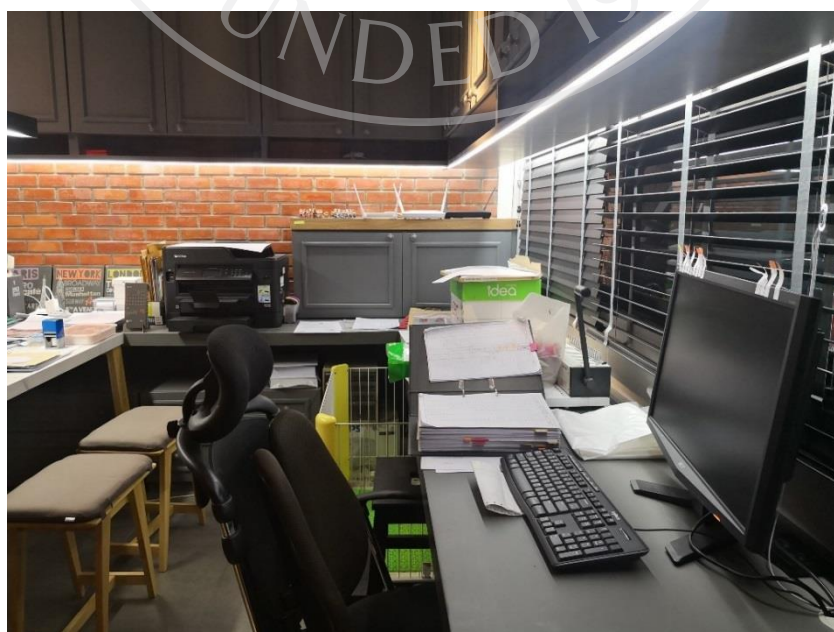
ส่วนทำงาน จะมีเพียงส่วนเดียว โดยเจ้าของและพนักงานจะนั่ง ทำงานภายในห้องเดียว ไม่มีผนังกั้นจากการสัมภาษณ์เจ้าของเนื่องจากพื้นที่ทำงานที่ค่อนข้างจำกัดจึงไม่เหมาะกับการกั้นห้อง ด้วยที่พนักงานตำแหน่งออกแบบภายใน เป็นภรรยา และพนักงานเขียนแบบส่วนใหญ่จะไปอยู่หน้า ไซต์ ไม่ค่อยได้เข้ามาภายในสำนักงานมีเพียงการประชุมโครงการทุกวันจันทร์ ที่จะเข้ามานั่งประชุมที่ สำนักงาน จึงไม่จำเป็นต้องเป็นห้องส่วนตัวสะดวกต่อการคุยงาน ข้อเสนออาจจะไม่มีพื้นที่ส่วนตัว เท่านั้น

ภาพที่ 4.62: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ทำงานของเจ้าของบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



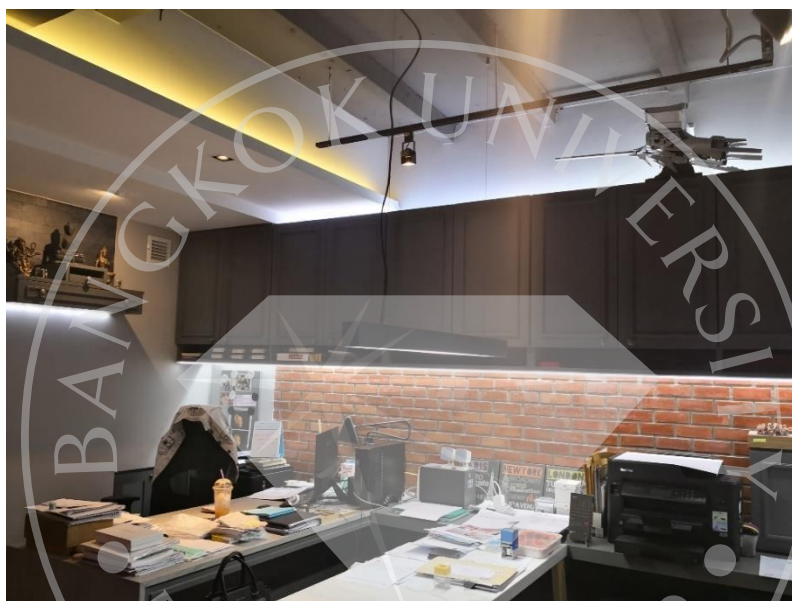
อยู่ข้างหลังก่อนจะเข้าประตู เป็นส่วนห้องนั่งเล่นของชั้น 1 ซึ่งพนักงานไม่สามารถเข้าไปใช้งานได้

ภาพที่ 4.63: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ทำงานของพนักงานบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



จะหันหน้าออกภายนอกบ้านมีพื้นที่เก็บเอกสารด้านบนและลิ้นข้างโต๊ะ  
พื้นที่เก็บเอกสารและสัมภาระ จะที่ตู้ข้างโต๊ะลอยตัวอยู่ได้โต๊ะทั้ง 3 โต๊ะสำหรับเก็บเอกสาร  
ส่วนตัวและมีตู้ด้านบนเป็นทที่เก็บเอกสารจากการสัมภาษณ์พนักงาน พื้นที่การเก็บของมีเพียงพอ ไม่  
เกะกะการทำงาน

ภาพที่ 4.64: ภาพถ่ายจริงพื้นที่เก็บเอกสารพนักงานบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



พื้นที่ทางสัญจร เนื่องจากพื้นที่ทำงานค่อนข้างเล็กและพื้นที่ใช้งานส่วนใหญ่สามารถใช้งานได้  
หลากหลาย ทำให้พื้นที่การสัญจร ไม่สะดวกสบาย และทางสัญจรภายนอกก็ไม่สะดวกสบายเนื่องจาก  
พื้นที่ลานจอดรถค่อนข้างแคบ และรถของเจ้าของเป็นรถตู้ทำให้ทางเข้าหลักบ้านค่อนข้างแคบ



ภาพที่ 4.65: ภาพถ่ายจริงพื้นที่เตรียมอาหารและห้องน้ำบริษัท Loft Sixteen. Co.,Ltd.



พื้นที่เตรียมอาหาร จะอยู่ติดทางเข้าบ้านและสุดทางเดินจะเป็นห้องน้ำ ซึ่งทางเจ้าของได้ ออกแบบให้ส่วนเตรียมอาหารและห้องน้ำอยู่ภายในพื้นที่ทำงาน จะแยกออกจากตัวที่พักอาศัย จะไม่ให้ พนักงานเข้าไปใช้ส่วนพักอาศัยโดยไม่จำเป็น

พื้นที่พักอาศัย จะเริ่มตั้งแต่หลังประตูห้องทำงาน เป็นห้องรับแขกและห้องรับประทานอาหาร

ภาพที่ 4.66: ภาพถ่ายจริงพื้นที่ห้องรับประทานอาหารส่วนพักอาศัย



ภาพที่ 4.67: ภาพถ่ายจริงทางขึ้นชั้น 2 ส่วนพักอาศัย



#### 4.2.3.ผลการรวบรวมข้อมูลอาคารประเภททาวนโฮม

##### 4.2.3.1 ข้อมูลทางกายภาพประเภททาวนโฮม

ตารางที่ 4.6: ตารางข้อมูลแสดงพื้นที่ประเภททาวนโฮม

| ทาวนโฮม               | แปลนชั้น 1 | แปลนชั้น 2 | แปลนชั้น 3 | รวม ตร.ม. |
|-----------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Chorn Design co.,Ltd. |            |            |            |           |

(ตารางมีต่อ)



ตารางที่ 4.6 (ต่อ): ตารางข้อมูลแสดงพื้นที่ประเภททาวน์โฮม

| ทาวน์โฮม             | แปลนชั้น 1                                                                         | แปลนชั้น 2                                                                         | แปลนชั้น 3  | รวม ตร.ม.                                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| พื้นที่              | 149 ตร.ม.                                                                          | 116 ตร.ม.                                                                          | 86 ตร.ม.    | 351 ตร.ม.                                                                            |
| Loft Sixteen co.ltd. |  |  | ไม่มีชั้น 3 |  |
| พื้นที่              | 88 ตร.ม.                                                                           | 72 ตร.ม.                                                                           | -           | 160 ตร.ม.                                                                            |

เนื่องจากอาคารประเภทเดียวกันแต่จำนวนชั้นต่างกันทำให้ บริษัท Chorn Design มีขนาดของพื้นที่ตัวอาคารมากกว่าและจำนวนพนักงานที่เท่ากันหากนับพื้นที่ทำงานขนาดจะใกล้เคียงกันต่างกันตรงพื้นที่พักอาศัยของทั้ง 2 บริษัท

#### 4.2.3.2 ตารางข้อมูลทางกายภาพประเภททาวน์โฮม

ตารางที่ 4.7: ตารางข้อมูลทางกายภาพประเภททาวน์โฮม

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ความเหมือนกันทางกายภาพ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลักษณะอาคารทั้ง 2 จะเป็นลักษณะอาคารทาวน์โฮม</li> <li>- มีพื้นที่ทำงานพนักงาน 3 ที่นั่ง</li> <li>- มีพื้นที่จอดรถชั้นล่างสามารถจอดได้ 1 คัน</li> <li>- สถานที่ตั้งใกล้เคียงอยู่กับถนนที่สามารถขับไปออกถนนหลักง่ายต่อการสัญจร</li> <li>- พื้นที่ทำงานและพื้นที่พักผ่อนของเจ้าของอยู่ชั้น 1</li> </ul> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

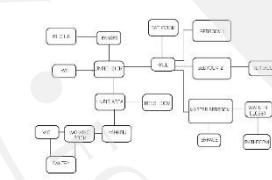
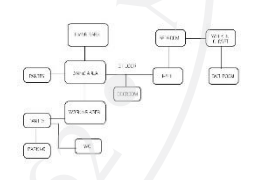
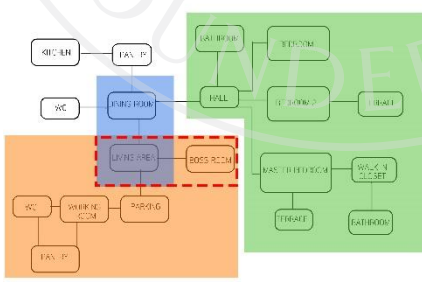
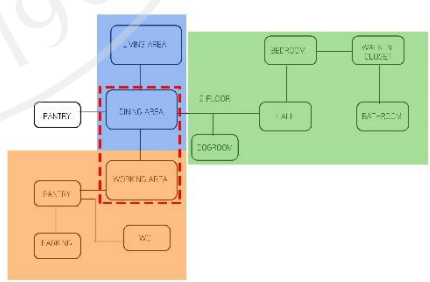
(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.7 (ต่อ): ตารางข้อมูลทางกายภาพประเภททาวนโฮม

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ความต่างกันทาง<br>กายภาพ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- หน้ากว้างของหน้าตึกต่างกันบริษัท Chorn Design ขนาด 7.9 x 20 ม. มีทั้งหมด 3 ชั้น บริษัท Loft Sixteen ขนาด 5 x 17 ม. มีจำนวน 2 ชั้น</li> <li>- ตำแหน่งที่ตั้งบ้านของบริษัท Chorn Design อยู่ห้อมมทำให้มีพื้นที่ใหญ่กว่า ทศนิยมภาพในการมองเห็นดีกว่า ต่างจากบริษัท Loft Sixteen ซึ่งอยู่ตรงกลางระหว่างบ้านทำให้มีทศนิยมภาพเพียงแค่ว่าด้านหน้าบ้าน</li> </ul> |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.2.3.3 ตารางแสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยประเภททาวนโฮม

ตารางที่ 4.8: ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยประเภททาวนโฮม

| บริษัท                      | Chorn Design co.,ltd.                                                               | Loft Sixteen co.ltd.                                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| พื้นที่                     |  |  |
| พื้นที่<br>เชื่อมโยง<br>กัน |  |  |

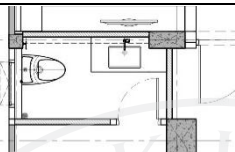
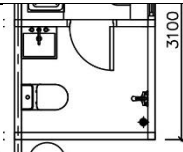
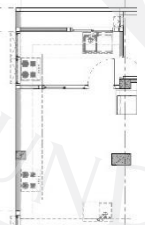
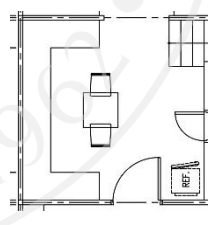
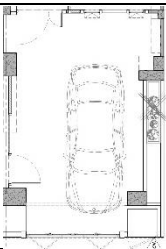
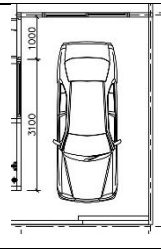
สีเขียว คือ พื้นที่ส่วนพักอาศัย สีส้ม คือ พื้นที่ส่วนทำงาน สีฟ้า คือ พื้นที่สาธารณะ เส้นปะสีแดง  
เจ้าของใช้งาน

จากตารางด้านบนจะเห็นถึงการใช้พื้นที่ทับซ้อนกันของบริษัท Chorn Design ระหว่างพื้นที่  
ทำงานของเจ้าของและห้องนั่งเล่น โดยเส้นปะสีแดงคือส่วนที่มีเจ้าของสำนักงานใช้งาน แต่จะมีบ้าง



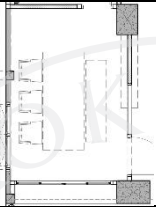
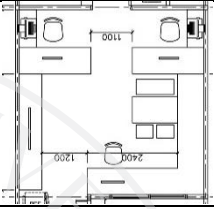
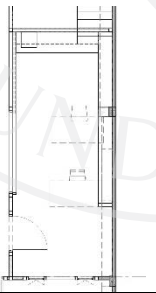
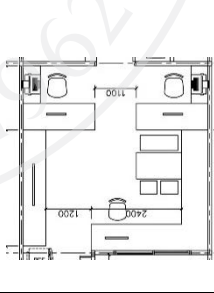
## 4.2.3.5 ตารางการวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภททาวน์โฮม

ตารางที่ 4.10: การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภททาวน์โฮม

| บริษัท         | Chorn Design co.,ltd.                                                                                              | Loft Sixteen co.ltd.                                                                                                                                                                        | หมายเหตุ           |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| การใช้สอย      |                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                             |                    |
| 1.ห้องน้ำ      |                                   |                                                                                                           | พื้นที่ใช้สอยเฉพาะ |
| พื้นที่(ตร.ม.) | 4.05 ตร.ม.                                                                                                         | 3.40 ตร.ม.                                                                                                                                                                                  |                    |
| การใช้งาน      | ห้องน้ำพนักงานและเจ้าของแยกออกจากกัน ของพนักงานจะมีเพียงโถปัสสาวะ และอ่างล้างมือ ไม่มีฝักบัวอาบน้ำ พื้นที่ใช้งานดี | ห้องน้ำพนักงานและเจ้าของใช้รวมกันในชั้น 1 มีโถปัสสาวะ อ่างล้างมือ และฝักบัว สำหรับพนักงานที่ทำงานถึงเช้าพื้นที่ค่อนข้างเล็กหากอาบน้ำก็จะเปียก ไม้ได้มีการแบ่ง partition กันไว้นั่งหรือเปียก |                    |
| 2.ห้องครัว     |                                 |                                                                                                         |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.) | 15.66 ตร.ม.                                                                                                        | 15.21 ตร.ม.                                                                                                                                                                                 |                    |
| การใช้งาน      | เป็นพื้นที่เจ้าของใช้เท่านั้นขนาดทั้ง 2 ที่ใกล้เคียงกันสามารถประกอบอาหารได้อย่างสะดวกสบาย                          |                                                                                                                                                                                             |                    |
| 3.พื้นที่จอดรถ |                                 |                                                                                                        |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.) | 29.40 ตร.ม.                                                                                                        | 14.70 ตร.ม.                                                                                                                                                                                 |                    |

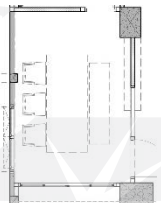
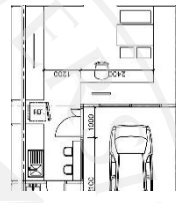
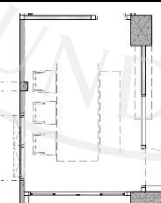
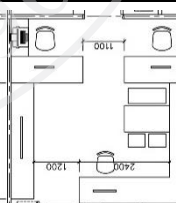
(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.10 (ต่อ): การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภททาวนโฮม

| บริษัท                                       | Chorn Design co.,ltd.                                                                                                                                  | Loft Sixteen co.ltd.                                                                                                                                                       | หมายเหตุ          |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| การใช้สอย                                    |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |                   |
| การใช้งาน                                    | พื้นที่จอดรถ สามารถจอดรถได้เพียง 1 คัน เนื่องจากขนาดหน้ากว้างของบ้านแคบ และจะมีปัญหาเรื่องจอดรถไม่เพียงพอต่อพนักงานและลูกค้าต้องไปจอดตามริมถนนข้างบ้าน |                                                                                                                                                                            | พื้นที่ใช้สอยร่วม |
| 4.ห้องทำงาน+ห้องประชุม                       |                                                                       |                                                                                          |                   |
| พื้นที่(ตร.ม.)                               | 10.92 ตร.ม.                                                                                                                                            | 24.01 ตร.ม.                                                                                                                                                                |                   |
| การใช้งาน                                    | ห้องทำงานพนักงานและห้องประชุมเป็นห้องเดียวกันจึงทำให้การใช้งานค่อนข้างลำบากต่อพนักงาน หากมีการประชุมก็จะไม่สามารถทำงานได้                              | ห้องทำงานและห้องประชุมเป็นห้องเดียวกัน เนื่องจากการนัดลูกค้าจะนัดข้างนอกเป็นส่วนใหญ่ ห้องประชุมนี้จึงเป็นการประชุมเล็กๆในออฟฟิศไม่กระทบต่อการทำงาน และง่ายต่อการสื่อสารกัน |                   |
| 5.ห้องทำงาน+ห้องเก็บวัสดุ (ห้องทำงานเจ้าของ) |                                                                     |                                                                                        |                   |
| พื้นที่(ตร.ม.)                               | 19.88 ตร.ม.                                                                                                                                            | 24.01 ตร.ม.                                                                                                                                                                |                   |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.10 (ต่อ): การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภททาวนโฮม

| บริษัท                    | Chorn Design co.,ltd.                                                                                                                                           | Loft Sixteen co.ltd.                                                                                                                      | หมายเหตุ          |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| การใช้สอย                 |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                           |                   |
| การใช้งาน                 | ห้องทำงานเจ้าของและพื้นที่เก็บวัสดุอยู่ใกล้กันทางเจ้าของคิดว่าเป็นเรื่องที่ดีสามารถลุกขึ้นหาและเลือกสเปคลงไปได้ง่าย เพราะทางเจ้าของจะเป็นคนเลือกวัสดุเองทั้งหมด | เนื่องจากห้องทำงานเจ้าของและพื้นที่ทำงานพนักงานรวมถึงพื้นที่เก็บวัสดุจะอยู่ในห้องเดียวกันและจำนวนคนเพียง 3 คน จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงาน | พื้นที่ใช้สอยร่วม |
| 6.ห้อง<br>อเนกประสงค์     |                                                                               |                                                        |                   |
| พื้นที่(ตร.ม.)            | 10.92 ตร.ม.                                                                                                                                                     | 24.01 ตร.ม.                                                                                                                               |                   |
| การใช้งาน                 | นอกจากจะเป็นห้องประชุมและห้องทำงานของพนักงานยังมี pantry สำหรับพนักงานให้ เพื่อไม่ให้ เขาไปใช้ส่วนในบ้าน                                                        | ห้องทำงานเชื่อมกับส่วน pantry และโต๊ะประชุมสามารถใช้รับประทานอาหารกลางวันบ้างมือ                                                          |                   |
| 7.ที่พักคอย +<br>ที่ทำงาน |                                                                              |                                                       |                   |
| พื้นที่(ตร.ม.)            | 10.92 ตร.ม.                                                                                                                                                     | 24.01 ตร.ม.                                                                                                                               |                   |
| การใช้งาน                 | เนื่องจากพื้นที่บ้านจำกัด ที่พักคอยของลูกค้าหรือเซลล์จะจัดให้อยู่ในห้องเดียวกันกับห้องทำงาน เพื่อแยกกับส่วนพักอาศัยอย่างชัดเจน                                  |                                                                                                                                           |                   |

จากการวิเคราะห์พื้นที่ภายในบ้าน อาคารประเภททาวนโฮม พื้นที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด คือ พื้นที่ทำงานของเจ้าของและห้องเก็บวัสดุ ในการใช้พื้นที่ร่วมกัน ของลักษณะอาคารประเภททาวนโฮมซึ่งพื้นที่ห้องที่เยอะที่สุดจะใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ เนื่องจากห้องเก็บตัวอย่างวัสดุและห้องทำงานเจ้าของอยู่บนพื้นที่เดียวกัน ทำให้ค่อนข้างลำบากหากในอนาคตมีพนักงานจำนวนเพิ่มขึ้นการ



จัดรูปแบบการทำงานอาจจะยังไม่ลงตัวสำหรับบ้านทาวน์โฮมที่มีพื้นที่จำกัด ทางผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าเนื่องจากขนาดรูปแบบอาคารของทาวน์โฮมมีขนาดตั้งแต่ 4-6 ม.ตามการทบทวนวรรณกรรมของ (สมพงษ์ กิตติสรยุทธ์, 2535) ทำให้บ้านมีขนาดกลางและต้องใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ร่วมกันและไม่สามารถมีห้องประชุมทางการได้ พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอต่อลูกค้าและพนักงาน

#### 4.3 อาคารประเภทบ้านเดี่ยว

##### 4.3.1 บริษัท Pure Architect Co.,Ltd.

ภาพที่ 4.68: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



ผู้วิจัยได้ไปทำการสำรวจพื้นที่และเก็บข้อมูลภายในสำนักงานจำนวน 2 ครั้งโดยครั้งแรกไปสำรวจเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2561 เวลา 10.00-12.00 น. ครั้งที่ 2 วันที่ 29 มีนาคม 2561 เวลา 14.00-16.00 น.

### ประเภทธุรกิจ

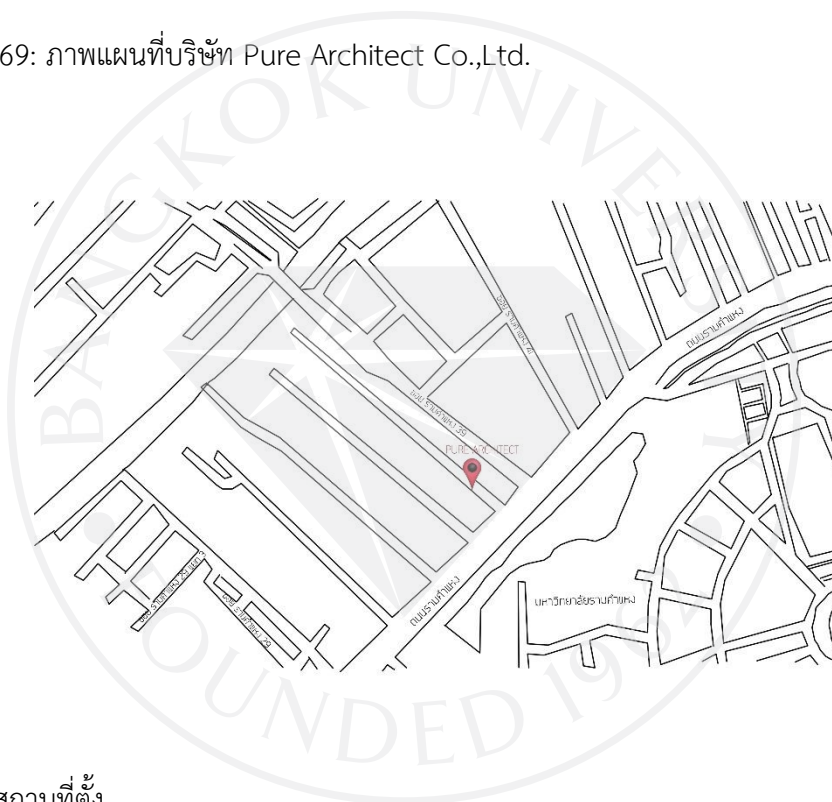
- ออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

### พนักงานทั้งหมด

พนักงานทั้งหมด จำนวน 4 คนแบ่งออกเป็น

- เจ้าของสำนักงานเพศชาย 1 คน ตำแหน่งสถาปนิก
- พนักงานเพศชาย 1 คน ตำแหน่งสถาปนิก 1 คน
- พนักงานหญิง 2 คน ตำแหน่งออกแบบภายใน 1 คน ตำแหน่งสถาปนิก 1 คน

ภาพที่ 4.69: ภาพแผนที่บริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



### สถานที่ตั้ง

16 หมู่บ้านวิกรณ์ ซอยรามคำแหง 37/1 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 ตัวอาคารเป็นอาพานิษฐ์ สูง 3 โดยจากถนนใหญ่เข้ามาเพียง 8 คูหา สามารถเดินทางได้ 2 เส้นทาง จากถนนรามคำแหง และจากถนนประดิษฐ์มนูธรรม ออกมาทางซอย 39

ภาพที่ 4.70: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.71: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัทและอาคารโดยรอบบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



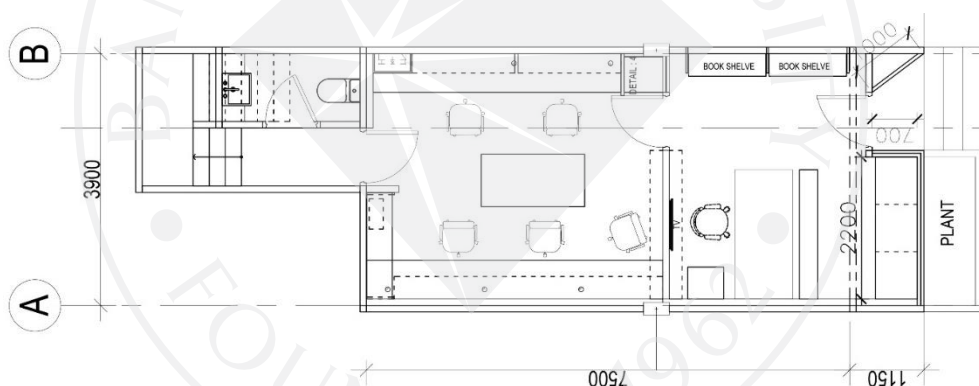
### สภาพแวดล้อมโดยรอบ

ลักษณะอาคารเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 3 เนื่องจากอาคารนี้เป็นอาคารของครอบครัวเดิมอยู่ แล้วจึงทำการ ดัดแปลงอาคารให้เป็นโฮมออฟฟิศ ไม่มีที่จอดรถ มีเพียงพื้นที่หน้าอาคารเป็นที่จอดรถชั่วคราวและจอดได้เพียงคันเดียวเนื่องจากทั้งซอยจะประกอบธุรกิจทุกอาคารทำให้ทุกคนจะจอดรถหน้าอาคาร จากการสัมภาษณ์เจ้าของมักมีปัญหาเรื่องที่จอดรถบ่อยครั้ง และเนื่องจากซอยเล็กและแคบทำให้ลูกค้าไม่สะดวกในการจอด ต้องแจ้งให้ลูกค้าไปจอดที่วัด ในซอย 39 แทนและใช้การเดินทางที่สำนักงาน

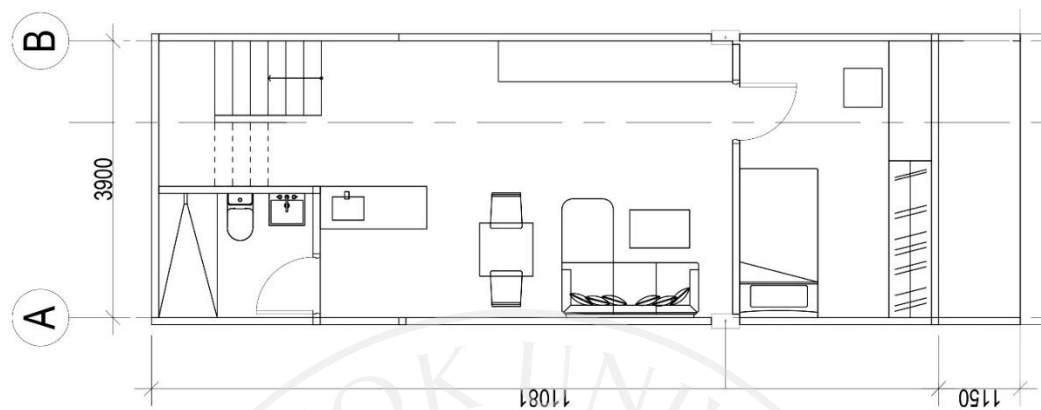
### ผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจพื้นที่และทำการจดบันทึกผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ดังภาพที่ 4.72 และ 4.73

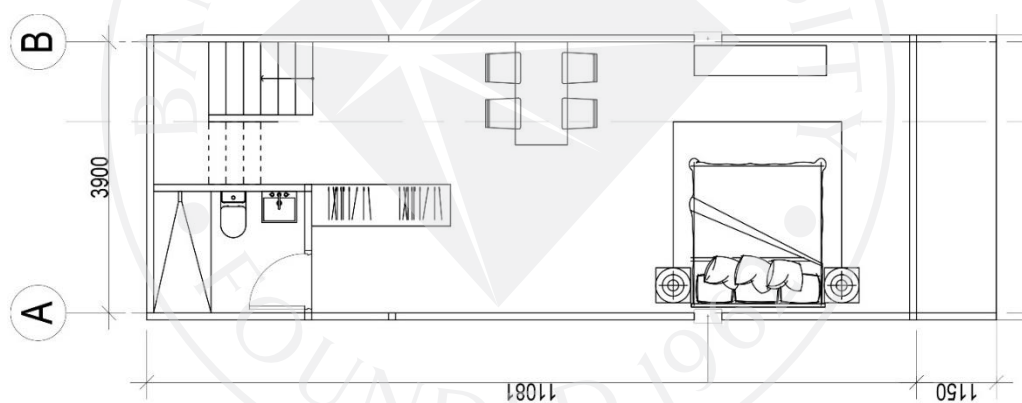
ภาพที่ 4.72: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



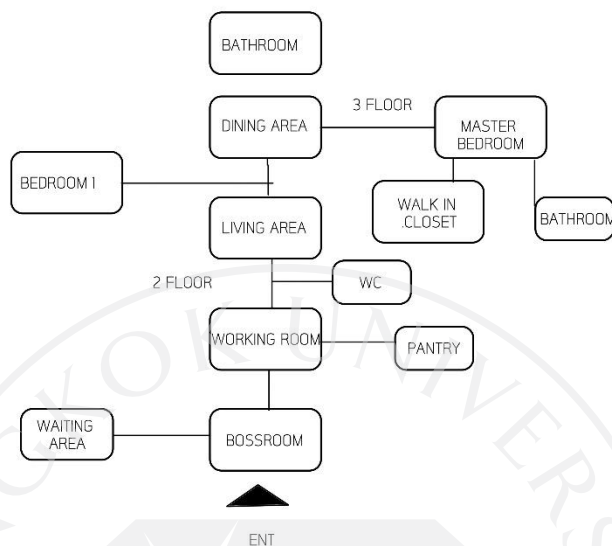
ภาพที่ 4.73: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.74: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.75: ภาพผังความสัมพันธ์ของพื้นที่ของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



#### พื้นที่ส่วนสาธารณะ

จากการที่ผู้วิจัยได้เข้าไปสำรวจและสัมภาษณ์ คุณเพ็ญ เจ้าของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd. และพนักงาน จำนวน 2 คน

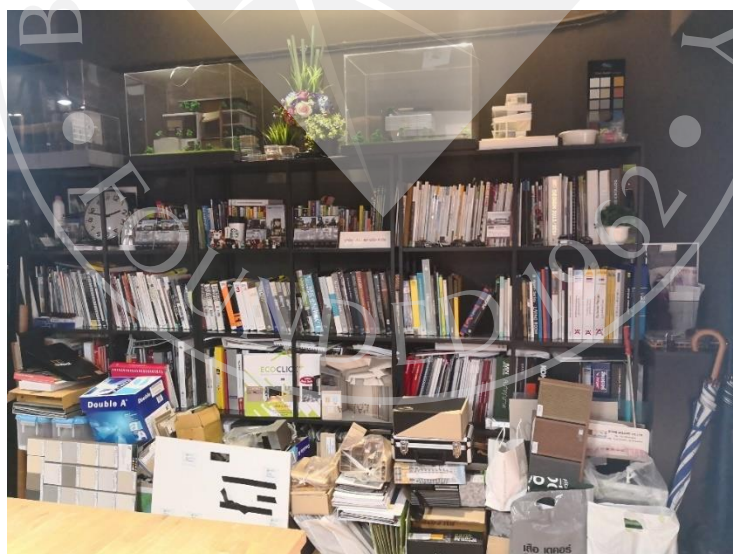
ส่วนต้อนรับ จะเป็นเพียงพื้นที่พักคอย มีโซฟา 2 ที่นั่งโดยส่วนพักคอยจะอยู่ภายในห้องเดียวกับห้องทำงานเจ้าของและห้องประชุมแบบไม่เป็นทางการ จากการสัมภาษณ์ เจ้าของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.เนื่องจากแนวทางการออกแบบดัดแปลง ยึดหลักการทางฮวงจุ้ยทำให้ห้องเจ้าของนั่งด้านหน้าของอาคาร โดยใช้พื้นที่ร่วมกันกับพื้นที่พักคอยและพื้นที่ประชุม รวมไปถึงชั้นแสดงผลงาน



ภาพที่ 4.76: ภาพถ่ายภายในส่วนพื้นที่พักคอยของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.77: ภาพถ่ายภายในพื้นที่ส่วนแสดงผลงานและที่เก็บตัวอย่างวัสดุ



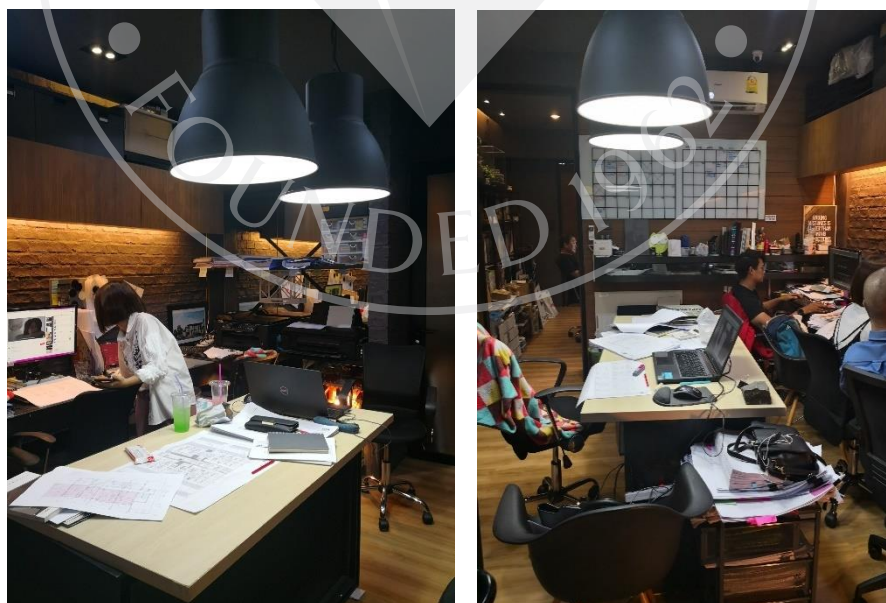
#### พื้นที่ส่วนกึ่งสาธารณะ

ห้องประชุม จะแบ่งได้ 2 ส่วน ทั้ง 2 ส่วนเป็นการประชุมแบบไม่เป็นทางการ จะใช้โต๊ะเดียวกับโต๊ะทำงานของเจ้าของ เนื่องจากพื้นที่ของสำนักงานมีจำกัด จึงต้องออกแบบให้ภายในหนึ่งห้องสามารถใช้งานได้ และอีก 1 จุดคือ ภายในห้องทำงานพนักงาน โต๊ะกลางจะใช้เวลาประชุมย่อยหลากหลายรูปแบบ

ภาพที่ 4.78: ภาพถ่ายภายในส่วนพื้นที่ประชุมด้านนอกของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.

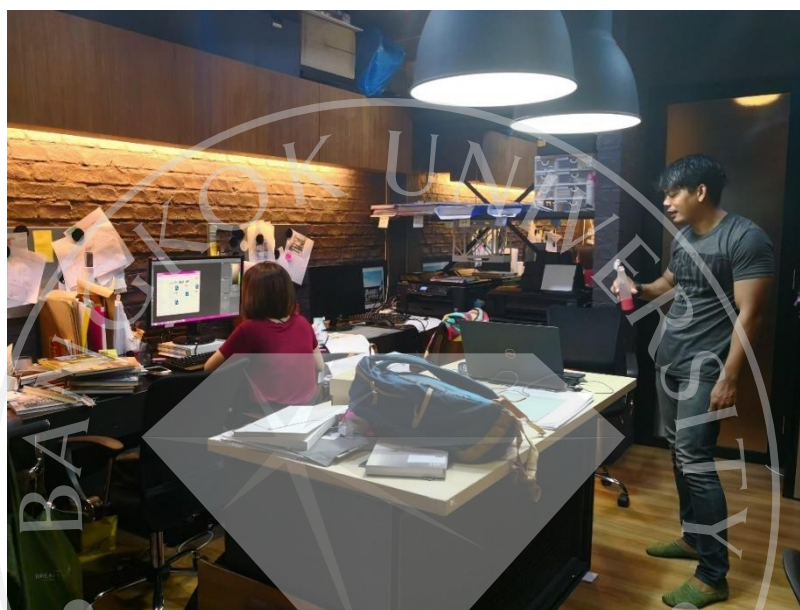


ภาพที่ 4.79: ภาพถ่ายภายในส่วนพื้นที่ประชุมด้านในของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



พื้นที่อเนกประสงค์ภายใน จากการสัมภาษณ์ภายในจะเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ทั้งหมด สามารถใช้งานได้หลากหลายรูปแบบไม่ตายตัว หากไม่มีการประชุมพื้นที่ต่างๆจะแบ่งออกเป็นพื้นที่ทำงานเจ้าของ พื้นที่ทำงานพนักงาน โดยมีผนังกันแบ่งออกจากกัน และห้องน้ำ

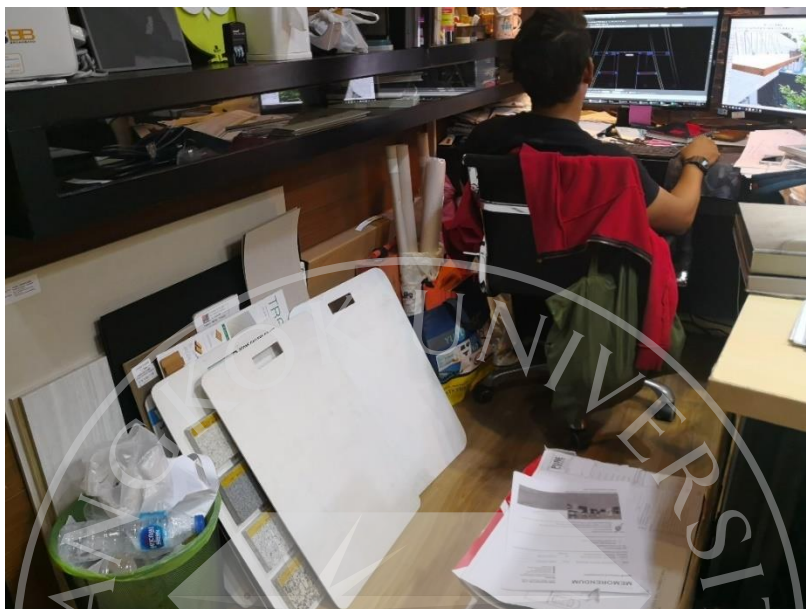
ภาพที่ 4.80: ภาพถ่ายภายในส่วนพื้นที่อเนกประสงค์ภายในของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



พื้นที่อเนกประสงค์กึ่งภายนอกไม่มี เนื่องจากมีการต่อเติมอาคารออกมา ให้มีพื้นที่ทำงาน ได้มากขึ้นพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ จะเป็นการเก็บแคตตาล็อก ไว้ตามชั้นวางของ หรือพื้นที่มีพื้นที่วางทั้ง ห้องทำงานเจ้าของ และฝั่งห้องทำงานพนักงาน เพราะมีพื้นที่ที่ไม่เพียงพอที่จะทำเป็นห้องเก็บวัสดุ



ภาพที่ 4.81: ภาพถ่ายภายในพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุห้องทำงานพนักงานของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.

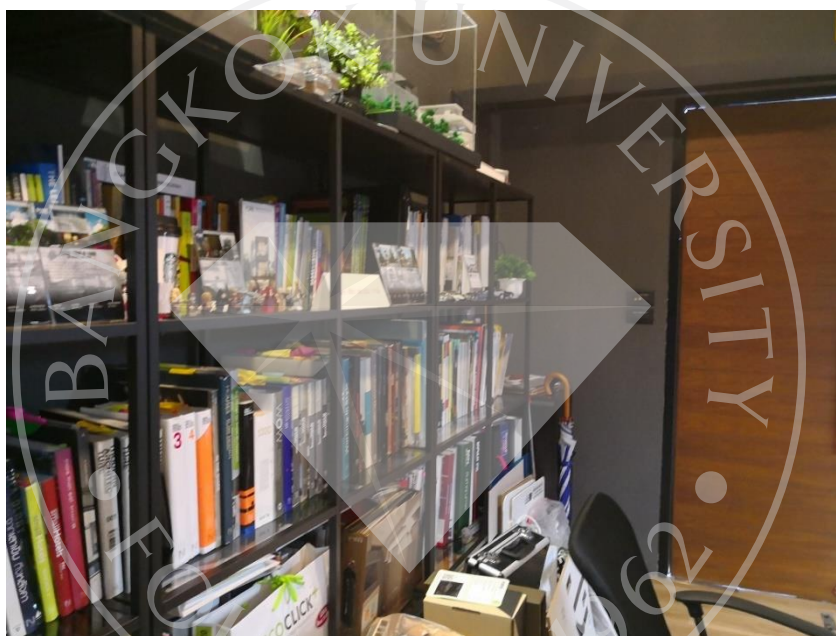


ภาพที่ 4.82: ภาพถ่ายภายในพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุในห้องทำงานพนักงานบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



จากการสัมภาษณ์พนักงาน พบว่าห้องตัวอย่างวัสดุไม่จำเป็นต้องมี เพียงอยากให้มีการเก็บวัสดุให้อยู่ภายในจุดเดียว และแบ่งหมวดหมู่หรือประเภทของวัสดุให้หาง่ายต่อการหา บ้างวัสดุมีขนาดใหญ่ เช่น ตัวอย่างกระเบื้องจะทำให้เสียพื้นที่การสัญจรในการทำงานและลำบากต่อการใช้งาน มักเกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง

ภาพที่ 4.83: ภาพถ่ายภายในพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุในห้องทำงานเจ้าของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



#### พื้นที่ส่วนตัว

ส่วนทำงาน หากไม่ได้มีการประชุมการใช้งานของห้อง จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนห้องทำงานพนักงาน และห้องทำงานเจ้าของ โดยส่วนทำงานของเจ้าของจะอยู่ห้องแรกจากการเข้ามาจากประตูหลักให้ตรงตามหลักของฮวงจุ้ยและมีผนังกัน ก่อนถึงห้องทำงานพนักงาน

ห้องทำงานเจ้าของ จะเป็นโต๊ะขนาดใหญ่ 1 ตัว มีม้านั่งยาว ขนาดเท่าโต๊ะสำหรับการคุยงานกับลูกค้าหรือพนักงานในการประชุมย่อ รวมไปถึงการสัมภาษณ์งาน จะมีชั้นเก็บเอกสารทั้งหมดข้างโต๊ะไว้สำหรับเก็บเอกสารเกี่ยวกับบัญชี และชั้นเก็บเอกสารด้านหลังไว้สำหรับเอกสารทั่วไปหรือแบบก่อสร้าง

ภาพที่ 4.84: ภาพถ่ายห้องทำงานเจ้าของบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.85: ภาพถ่ายห้องทำงานเจ้าของส่วนเก็บเอกสารบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



ห้องทำงานพนักงาน อยู่ข้างหลังห้องทำงานเจ้าของ แบ่งเป็นที่นั่ง 2 ฝั่งหันหลังให้กัน โดยมี โต๊ะประชุมย่อย อยู่ตรงกลาง ไม่มีลิ้นชักเก็บเอกสารส่วนตัว มีเพียงตู้บิวอินด้านบน ที่ไว้เก็บอุปกรณ์สำนักงาน ด้านข้างเป็นที่วางเครื่องพิมพ์เอกสาร จำนวน 2 เครื่อง จากการสัมภาษณ์พนักงาน อยาก



ให้มีพื้นที่เก็บของใช้ส่วนตัวหรือกระเป๋า เพราะด้วยพื้นที่ที่เล็กของสำนักงานทำให้ทำงานลำบาก ของวางบนกันทั้งแบบขนาด A3 และเอกสารขนาด A4

ภาพที่ 4.86: ภาพถ่ายห้องทำงานพนักงานบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



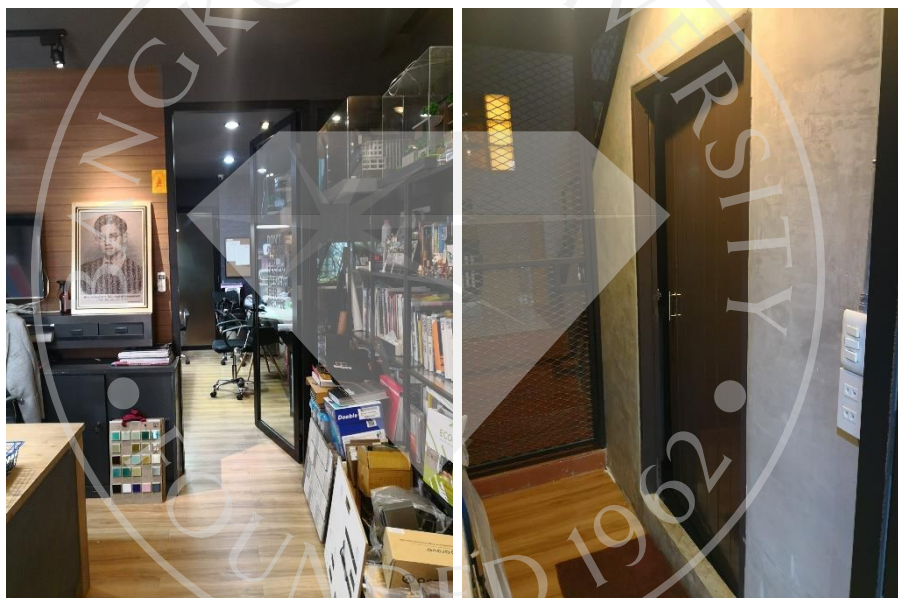
ภาพที่ 4.87: ภาพถ่ายส่วน pantry และเครื่องพิมพ์เอกสารบริษัท Pure Architect Co.,Ltd.



พื้นที่เตรียมอาหาร จะอยู่ในส่วนห้องทำงานพนักงาน ตามภาพที่ 4.83 หน้าทางเข้าไปส่วนพักอาศัยจะมีเพียงตู้เย็นขนาดเล็ก และกล่องใส่ขนมกันพวกแมลงเข้าไปภายใน

พื้นที่ทางสัญจร ค่อนข้างสัญจรลำบาก เนื่องจากร้านงานมีขนาดเล็ก และตัวอย่างวัสดุเยอะ ไม่ได้จัดให้เป็นระเบียบ เอกสารขนาด A3 ที่เป็นแบบก่อสร้างก็มีขนาดใหญ่ไม่สามารถเก็บใส่ลิ้นชักได้ หากมีพื้นที่สำหรับเก็บตัวอย่างวัสดุก็จะทำให้ทางสัญจร สะดวกขึ้น ห้องน้ำจะอยู่ด้านหลังสุดของอาคารก่อนทางขึ้นบันไดไปชั้น 2 ส่วนพักอาศัย ทำให้แบ่งพื้นที่ออกจากกันอย่างชัดเจน เป็น 3 ส่วน ห้องทำงานเจ้าของ ห้องทำงานพนักงาน ห้องน้ำ ก่อนขึ้นไปส่วนพักอาศัย

ภาพที่ 4.88: ภาพถ่ายทางสัญจร และทางขึ้นไปส่วนพักอาศัยชั้น 2



ภาพที่ 4.89: ภาพถ่ายภายในห้องน้ำ ชั้น 1



4.3.2. บริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.

ภาพที่ 4.90: ภาพถ่ายภายนอกของบริษัท Tetra Concept Co.,Ltd.



ผู้วิจัยได้ไปทำการสำรวจพื้นที่และเก็บข้อมูลภายในสำนักงานจำนวน 2 ครั้งโดยครั้งแรกไปสำรวจเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2561 เวลา 10.00-12.00 น. ครั้งที่ 2 วันที่ 31 มีนาคม 2561 เวลา 14.00-16.00 น.

#### ประเภทธุรกิจ

- ออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน

#### พนักงานทั้งหมด

พนักงานทั้งหมด จำนวน 4 คนแบ่งออกเป็น

- เจ้าของสำนักงานเพศชาย 1 คน ตำแหน่ง สถาปนิก
- พนักงานเพศชาย 2 คน ตำแหน่งสถาปนิก 1 คน และตำแหน่งคนเขียนแบบ 1 คน
- พนักงานหญิง 1 คน ตำแหน่งออกแบบภายใน 1คน





ภาพที่ 4.92: ภาพถ่ายทางเข้าของบริษัท Tertra Concept co.,ltd.

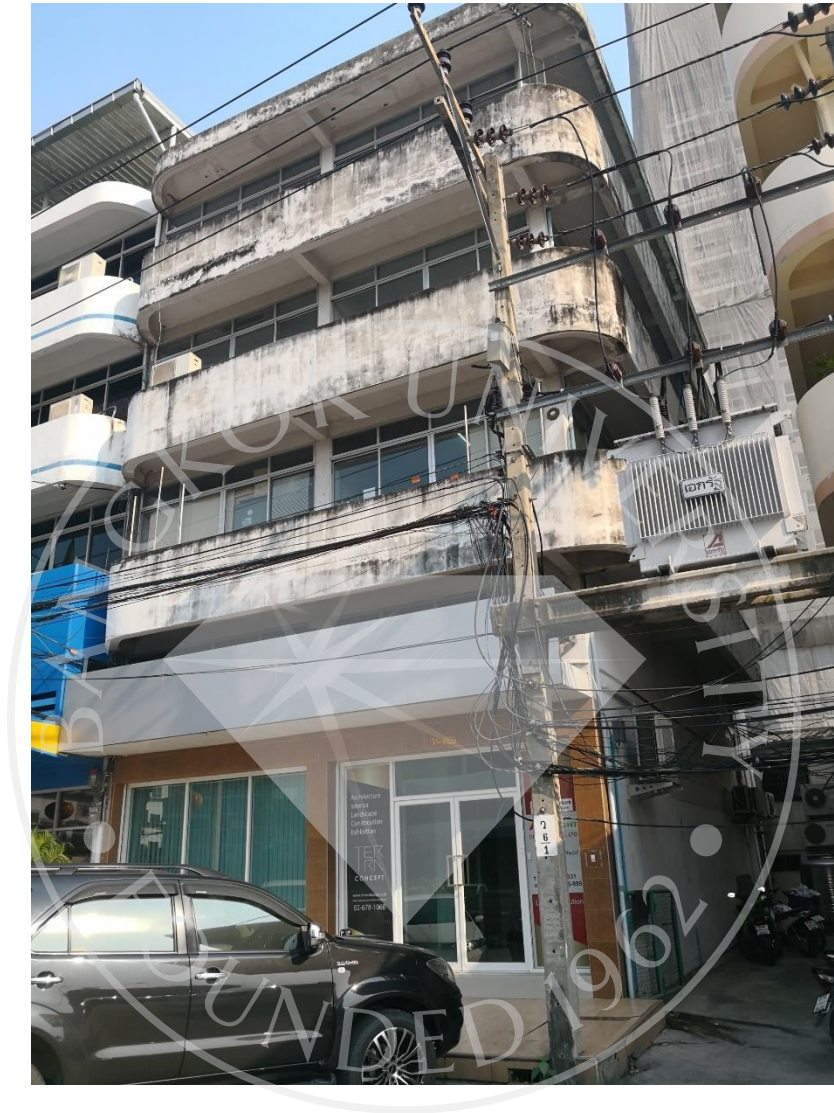


#### สภาพแวดล้อมโดยรอบ

สำนักงานตั้งอยู่บล็อกที่ 2 ด้านซ้ายของอาคารเป็นช่องโถงสำหรับวางไฟฟ้าแรงสูง และจอดรถจักรยานยนต์ของบริษัทโดยรอบ ส่วนด้านขวาติดกับสำนักงานอื่น ลักษณะอาคารรูปร่างเหมือนกัน มีที่จอดรถหน้าอาคาร 2 คัน จากการสัมภาษณ์เจ้าของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd. หากไม่มีการเอาป้ายมาตั้งจองก็จะมีบริษัทอื่น หรือลูกค้าของบริษัท อื่นมาจอด ค่อนข้างติดปัญหาเรื่องที่จอดรถ โดยตัวสำนักงานจะอยู่ชั้น 1 ชั้น 2 จะปล่อยเช่า และชั้น 3-4 เป็นส่วนพักอาศัยของเจ้าของชั่วคราว



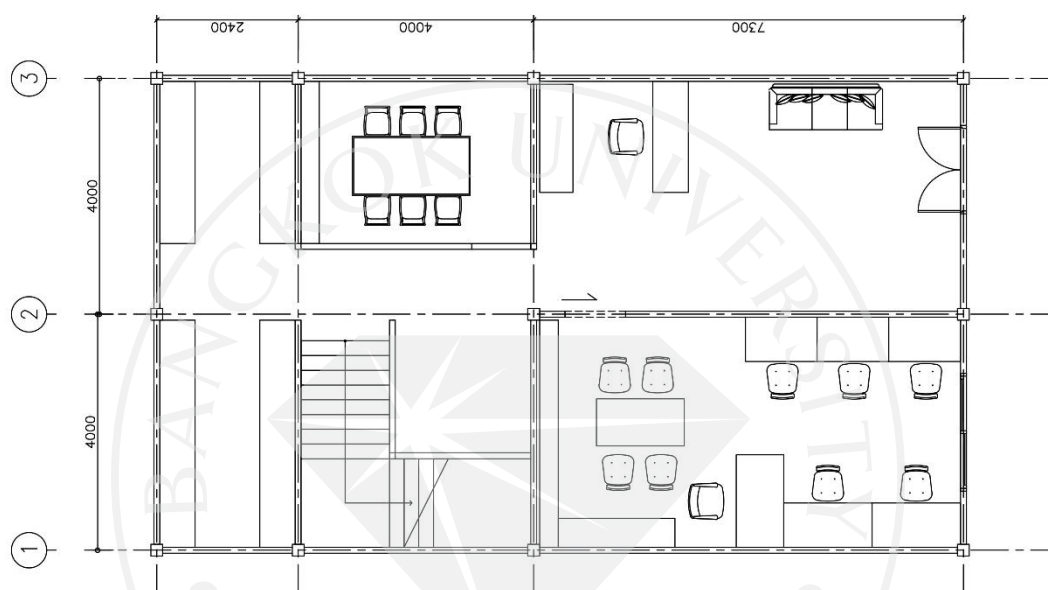
ภาพที่ 4.93: ภาพถ่ายทางเข้าของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.



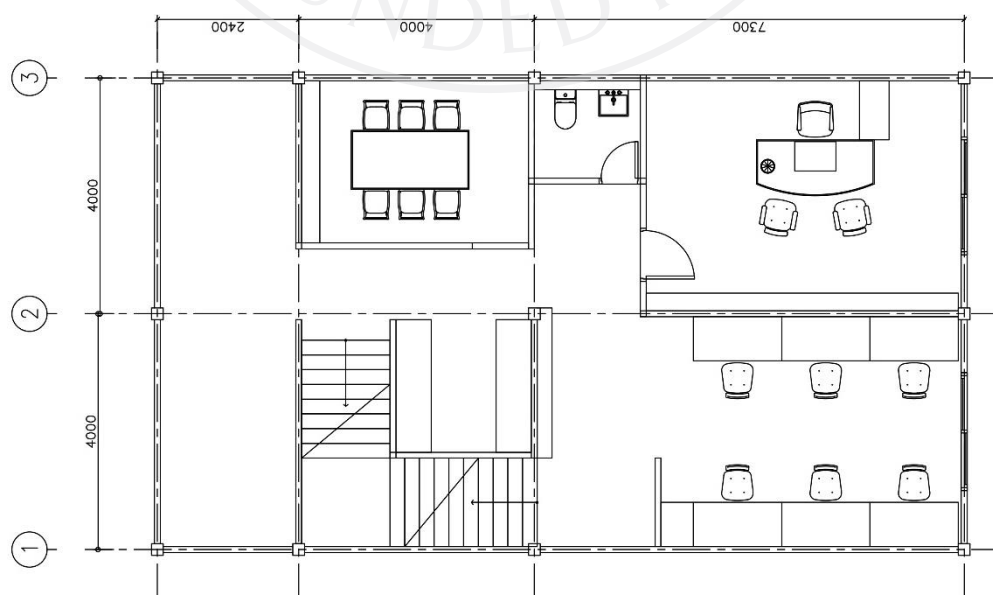
### ผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจพื้นที่และทำการจดบันทึกผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ดังภาพที่ 4.94, 4.95, 4.96 และ 4.97

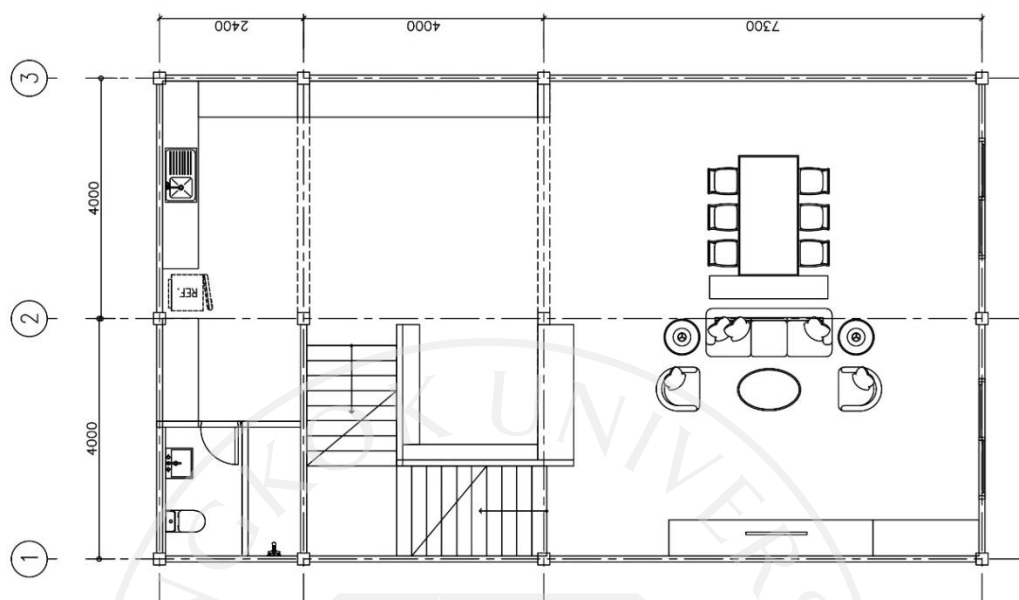
ภาพที่ 4.94: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 1 ของบริษัท Tetra Concept Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.95: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 2 ของบริษัท Tetra Concept Co.,Ltd.

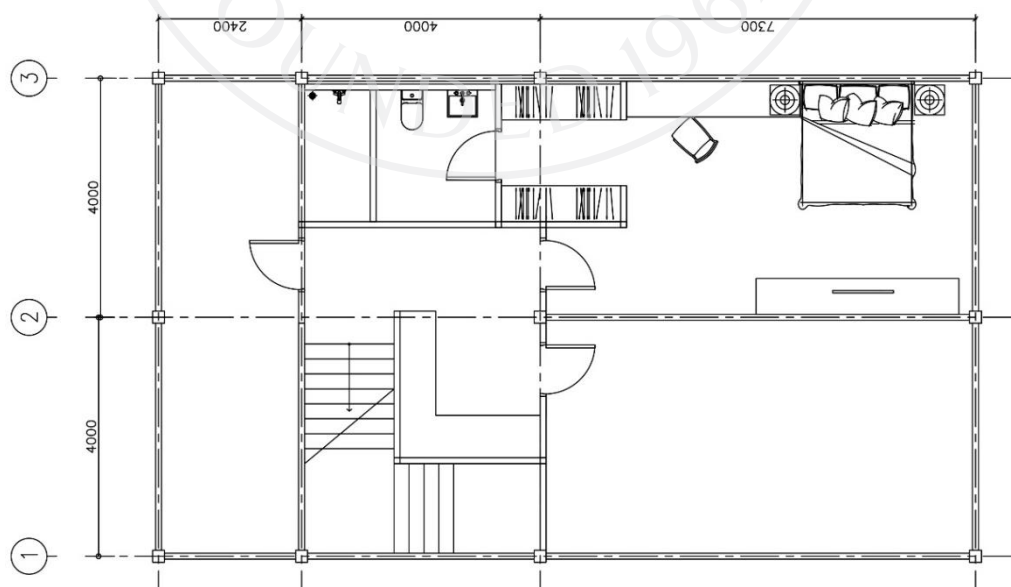


ภาพที่ 4.96: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 3



ส่วนพักอาศัยชั่วคราว จะเป็นพื้นที่ห้องนั่งเล่นและห้องเก็บของ มีโต๊ะสำหรับรับประทานอาหาร

ภาพที่ 4.97: ภาพผังการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ชั้นที่ 4



ส่วนพักอาศัยชั่วคราว เป็นห้องนอน ห้องแต่งตัว และห้องน้ำ



ส่วนตอนรับ เนื่องจากอาคารนี้ปล่อยให้ส่วนชั้น 2 เข้าเป็นสำนักงาน จึงมีส่วนตอนรับและพักคอย ที่ใช้ร่วมกันของ บริษัท Tertra Concept Co.,Ltd. และ บริษัท ALLight lighting.Co.,Ltd. หากลูกค้าหรือเซลล์มาต้องมาแจ้งทางส่วนตอนรับก่อน และเป็นพื้นที่แสดงผลงานของทางบริษัท ตำแหน่งโวล์ผลงานจะอยู่ด้านหลัง ส่วนตอนรับตามภาพ 4.103

#### พื้นที่กึ่งสาธารณะ

ห้องประชุม เป็นห้องประชุมทางการที่แยกออกจากพื้นที่ทำงาน จะใช้เพียงตอนประชุมงานกับลูกค้าหรือสัมภาษณ์งานพนักงานใหม่ และเป็นห้องที่ไม่ค่อยได้ใช้งานเนื่องจากการสัญจรที่แยกตัวออกไปจึงลำบากต่อการใช้งาน เพราะด้วยรูปแบบอาคารเดิมที่มีห้องน้ำอยู่ข้างบนได้

ภาพที่ 4.100: ภาพถ่ายห้องประชุมของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.



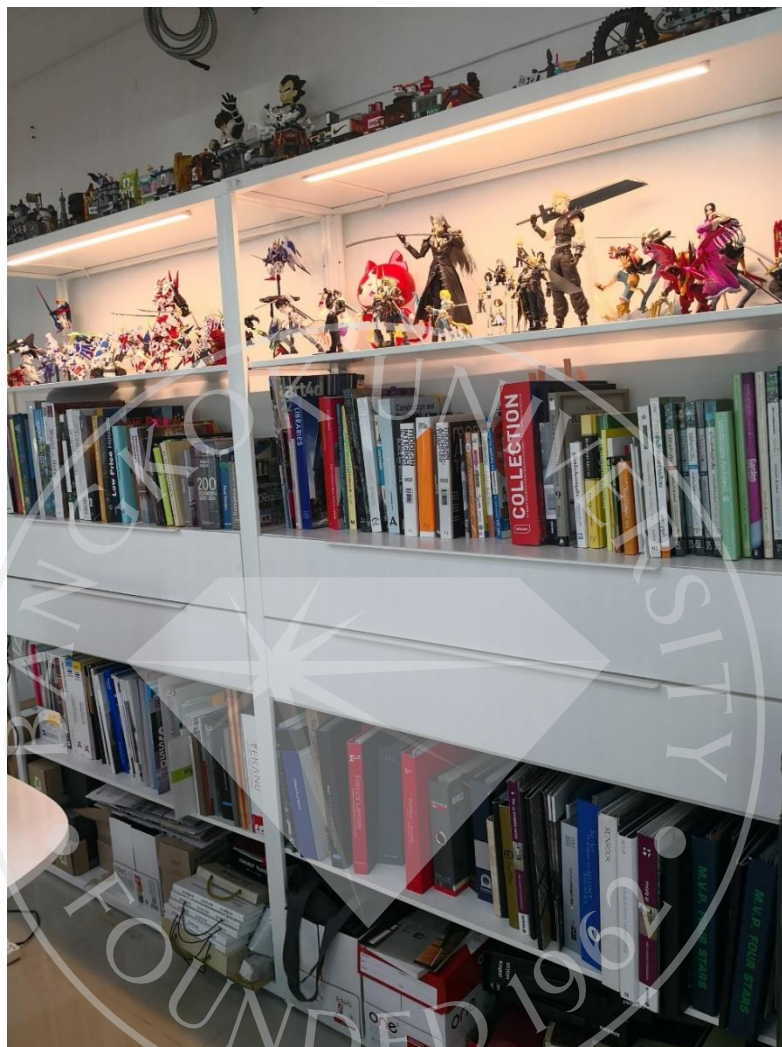
ภาพที่ 4.101: ภาพถ่ายหน้าห้องประชุมซึ่งมีห้องน้ำของบริษัท Tetra Concept Co.,Ltd.



พื้นที่อเนกประสงค์ กึ่งภายนอก และภายนอกจะไม่มีเนื่องจากรูปแบบอาคารเป็นอาคารพาณิชย์ที่ใช้พื้นที่ทุกส่วนเป็นพื้นที่ทำงานและที่ประชุม จากการสัมภาษณ์พนักงาน หากต้องการสูบบุหรี่ต้องออกไปสูบบุหรี่ด้านข้างของอาคารที่เป็นพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์



ภาพที่ 4.102: ภาพถ่ายพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.



พื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ จะมีเป็นชั้นเก็บตัวอย่างวัสดุที่อยู่ในพื้นที่ทำงาน รวมกับชั้นหนังสือ และโมเดลการ์ตูนซึ่งเจ้าของบริษัทชื่นชอบ จากการสัมภาษณ์พนักงาน พบว่าการที่พื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุอยู่ในพื้นที่ทำงานทำให้สะดวกสบายในการค้นหา และง่ายต่อการหยิบ ดัวยที่ทางบริษัทแยกเป็นหมวดหมู่เป็นที่เรียบร้อย

ไล่จากชั้นล่างวัสดุที่หนัก เช่นกระเบื้อง ถัดขึ้นไปเป็นพวกเล่นตัวอย่างลามิเนต ด้านบนจะเป็นส่วนเก็บหนังสือที่เกี่ยวกับงานออกแบบ ชั้นบนสุดจะเป็นพื้นที่เก็บโมเดลการ์ตูนของทางเจ้าของบริษัท

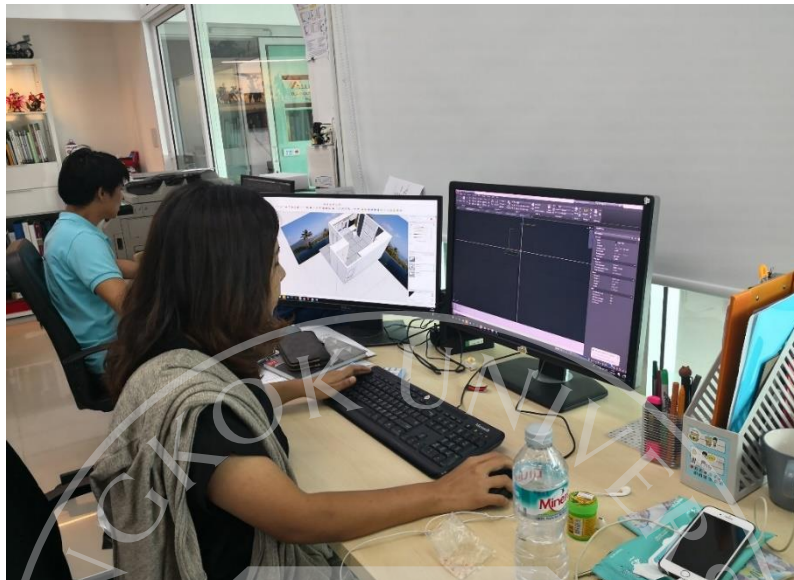
### พื้นที่ส่วนตัว

ส่วนทำงานจะเป็นห้องทำงาน ที่ทำงานอยู่ด้วยกันโดย แยกรูปแบบการนั่งที่แตกต่างกันไม่มีผนังกัน และภายในห้องยังมีพื้นที่ประชุมแบบไม่ทางการ สำหรับการประชุมย่อโครงการภายในบริษัท จากการสัมภาษณ์พนักงานไม่รู้สึกอึดอัดที่ไม่มีการแบ่ง พนักกันเพื่อความเป็นส่วนตัว แต่เนื่องจากจำนวนพนักงานที่นี่ไม่มาก และรูปแบบงานต้องคอยประสานงาน หรือผู้คุยกันตลอดเวลา จึงทำให้การไม่มีผนังกันเป็นสิ่งที่ช่วยให้งานดำเนินไปได้

ภาพที่ 4.103: ภาพถ่ายห้องทำงานของบริษัท Tetra Concept Co.,Ltd.



ภาพที่ 4.104: ภาพถ่ายห้องทำงานของบริษัท Tetra Concept Co.,Ltd.



พื้นที่เก็บเอกสารและสัมภาระ ทางบริษัทจะมีลิ้นชักให้กับพนักงานทุกคนไว้เก็บเอกสารส่วนตัวหรือของมีค่า จากการสัมภาษณ์พนักงาน พบว่าการมีลิ้นชักให้ส่วนตัวทำให้พื้นที่บนโต๊ะทำงานไม่เกะกะทำงานได้สะดวก เพราะเมื่อกว่าต้องวางกระเป๋าบนโต๊ะทำงาน จึงทำให้กองเอกสารปนกับของใช้ส่วนตัว

พื้นที่ทางสัญจร จากการสัมภาษณ์พนักงาน ถึงจะมีพื้นที่ทำงานเพียงห้องเดียว และมีโต๊ะประชุมที่ไม่เป็นทางการอยู่รวมด้วยนั้น ก็ยังสามารถสัญจรกันได้อย่างสะดวก เนื่องด้วยพฤติกรรมการใช้งาน ทุกคนจะต่างนั่งทำงาน หากใครจะเลิกวันสุดท้ายก็จะเดินไปเลือกเพียงคนเดียวก็จะไม่ได้เป็นปัญหา ปัญหาคือห้องประชุมที่แยกออกแยกกันโดยต้องเดินไปฝั่งตรงข้ามห้อง เวลามีกาประชุมงาน ทำให้ค่อนข้างเสียเวลาหากต้องกลับมาเอาเอกสารที่อยู่ในห้องทำงาน

ภาพที่ 4.105: ภาพถ่ายหน้าห้องทำงานของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.



และทางสัญจรภายนอกห้องทำงานจะติดกับส่วนตอนรับจึงมีคนมาติดต่อ ทั้งวันทำให้หน้าห้องทำงานมีคนพลุกพล่านและเนื่องจากกระจกห้องทำงานใส บางครั้งก็ทำให้เสียสมาธิในการทำงาน เพราะทุกคนจะนั่งหันหลังให้กันและหันหน้าเขาหา กระจก หรือกำแพง

พื้นที่เตรียมอาหาร จะอยู่ด้านหลังสุดของชั้น 1 ซึ่งต้องเดินผ่านห้องประชุม ห้องน้ำ และทางขึ้นชั้น 1 จะเป็นพื้นที่เตรียมอาหารที่ค่อนข้างคับ เพราะพนักงานที่นี่เลิกงานดึก และเวลาค่ำพนักงานส่วนใหญ่จะซื้อมาม่าหรืออาหารแช่แข็งมาเก็บไว้ในตู้เย็นเพื่อกินในคืนถัดไป

ภาพที่ 4.106: ภาพถ่ายส่วนเตรียมอาหารของบริษัท Tertra Concept Co.,Ltd.

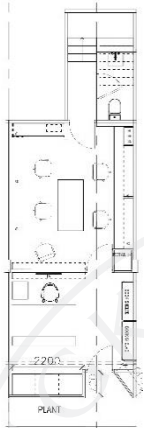
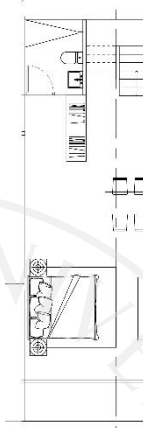
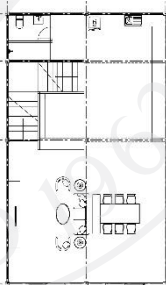
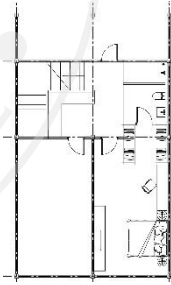


#### 4.3.3.ผลการรวบรวมข้อมูลอาคารประเภทอาคารพาณิชย์

##### 4.3.3.1 ข้อมูลทางกายภาพภาพประเภทอาคารพาณิชย์



ตารางที่ 4.11: ข้อมูลทางกายภาพประเภทอาคารพาณิชย์

| อาคารพาณิชย์             | แปลนชั้น 1                                                                          | แปลนชั้น 2                                                                          | แปลนชั้น 3                                                                           | แปลนชั้น 4                                                                            | รวม ตร.ม.   |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Pure Architect co., Ltd. |    |    |    | ไม่มีชั้น 4                                                                           |             |
| พื้นที่                  | 36.80 ตร.ม.                                                                         | 30.80 ตร.ม.                                                                         | 30.80 ตร.ม.                                                                          | -                                                                                     | 98.40 ตร.ม. |
| Tertar Concept co., Ltd. |  |  |  |  |             |
| พื้นที่                  | 106.60 ตร.ม.                                                                        | พื้นที่ให้เช่า                                                                      | 106.60 ตร.ม.                                                                         | 90.20 ตร.ม.                                                                           | 303.4 ตร.ม. |

เนื่องจากอาคารประเภทเดียวกันแต่จำนวนชั้นต่างกัน บริษัท Tertar Concept ปลดปล่อยพื้นที่ชั้น 2 ของอาคารให้สำนักงานอื่นเช่า จำนวนชั้นของการทำงานและพักอาศัยจึงเท่ากัน

#### 4.3.3.2. ตารางข้อมูลทางกายภาพประเภทอาคารพาณิชย์



ตารางที่ 4.12: ข้อมูลทางกายภาพประเภทอาคารพาณิชย์

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ความเหมือนกันทาง<br>กายภาพ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลักษณะอาคารทั้ง 2 จะเป็นลักษณะอาคารพาณิชย์</li> <li>- มีพื้นที่พักอาศัยด้านบนสุด</li> <li>- มีพื้นที่ทำงานพนักงานอยู่ชั้น 1</li> <li>- ไม่มีที่จอดรถ เป็นเพียงพื้นที่จอดรถหน้าอาคารจอดได้ 1-2 คัน</li> <li>- สถานที่ตั้งใกล้ทางด่วนง่ายต่อการสัญจร</li> <li>- มีมุมมองทางทัศนียภาพที่สามารถมองได้เพียงด้านหน้าอาคาร เพราะทั้ง 2 ข้างติดกับสำนักงานอื่น</li> </ul> |
| ความต่างกันทาง<br>กายภาพ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท Pure Architect เป็นอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น ขนาดหน้ากว้าง 4.00 x 8.70 m. และบริษัท Tertar Concept เป็นอาคารพาณิชย์ที่สูง 4 ชั้น ขนาด 8.00 x 13.90 m. แต่พื้นที่ที่ชั้น 2 ของอาคารทางบริษัทปล่อยให้สำนักงานอื่นเช่าจึงนับการใช้งานจริงจะมี 3 ชั้น</li> </ul>                                                                                                  |

## 4.3.3.3 ตารางแสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์

ตารางที่ 4.13: แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์

| บริษัท  | Pure Architect co.,ltd. | Tertar Concept co.ltd. |
|---------|-------------------------|------------------------|
| พื้นที่ |                         |                        |

(ตารางมีต่อ)



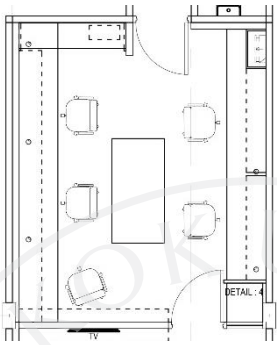
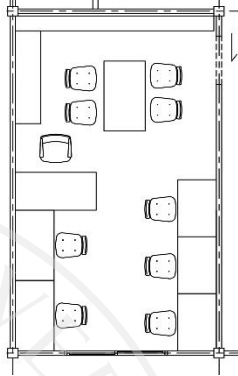
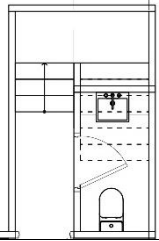
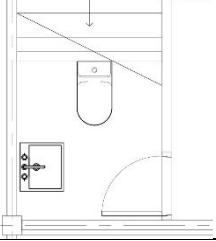
ตารางที่ 4.14: รูปแบบพื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์

| Tertar Concept co.,ltd. | Pure Architect co.,ltd. | พื้นที่ใช้สอย | การใช้สอยพื้นที่เฉพาะ |         |             |          |              |          | การใช้สอยพื้นที่รวม |                            |                      |                         |                 |                        |
|-------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|---------|-------------|----------|--------------|----------|---------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
|                         |                         |               | ห้องทำงานพนักงาน      | ห้องน้ำ | ห้องกินข้าว | ห้องครัว | ห้องนั่งเล่น | ที่จอดรถ | ห้องทำงานเจ้าของ    | ห้องนั่งเล่น + ห้องกินข้าว | ห้องทำงาน+ห้องประชุม | ห้องทำงาน+ห้องเก็บวัสดุ | ห้องอเนกประสงค์ | ห้องนั่งเล่น+ที่พักคอย |
| มี                      | มี                      |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | มี                     |
| มี                      | มี                      |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | มี                     |
| .                       | .                       |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | .                      |
| มี                      | มี                      |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | .                      |
| .                       | .                       |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | .                      |
| มี                      | มี                      |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | .                      |
| .                       | .                       |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | .                      |
| มี                      | มี                      |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | .                      |
| .                       | .                       |               |                       |         | .           | .        | .            | .        | .                   | มี                         | มี                   | มี                      | .               | .                      |

หมายเหตุ : แถบสีเขียวและสีเหลือง คือพื้นที่ที่ทั้ง 2 บริษัทมีเหมือนกันและจึงนำมาวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยที่อาคารประเภทบ้านเดี่ยวทั้ง 2 หลังมีพื้นที่ใช้สอยเหมือนกัน 1.การใช้งานพื้นที่เฉพาะ ดังนี้ ห้องทำงานพนักงาน,ห้องน้ำ 2.การใช้สอยพื้นที่รวม ดังนี้ ห้องทำงานและห้องประชุม,ห้องทำงานและห้องเก็บวัสดุ,ห้องอเนกประสงค์ จึงนำพื้นที่ที่ใช้งานเหมือนกันมาวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยในลักษณะอาคารเดียวกัน

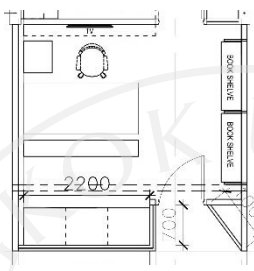
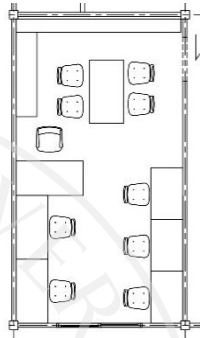
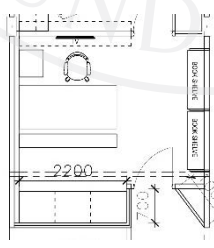
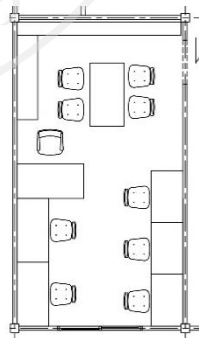
#### 4.3.3.5 ตารางการวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์

ตารางที่ 4.15: วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์

| บริษัท                 | Pure Architect co.,ltd                                                                                                                                                                                                                               | Tertar Concept co.ltd.                                                                                                                                                                                                                                                                   | หมายเหตุ           |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| การใช้สอย              |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
| 1.ห้องทำงาน<br>พนักงาน |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                        |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.)         | 19.20 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                          | 28.80 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| การใช้งาน              | ห้องทำงานพนักงานสามารถรับได้สูงสุด 5 คนปัจจุบันมีพนักงาน 3 คนไม่รวมเจ้าของ เป็นการนั่งหันหลังให้กันโดยมีโต๊ะกลางเป็นโต๊ะประชุมหรือที่จัดวัสดุแต่ละโครงการทางเดินค่อนข้างคับแคบด้วยหน้าต่างกว้างอาคารเพียงแค่ 4 ม. และแยกออกจากห้องเจ้าของเป็นสัดส่วน | ห้องทำงานพนักงานและเจ้าของจะอยู่ภายในห้องเดียว โดยในห้องสามารถประชุมแบบไม่เป็นทางการได้ ปัจจุบันมีพนักงานทั้งหมด 3 คนไม่รวมเจ้าของแต่มีที่สำรอง 2 ที่นั่งเนื่องจากพนักงานน้อยการทำงานอยู่ภายในห้องเดียวกันจึงไม่กระทบ และสามารถสื่อสารติดต่อคุยงานกันได้ง่าย เจ้าของสามารถดูแลได้ทั่วถึง | พื้นที่ใช้สอยเฉพาะ |
| 2.ห้องน้ำ              |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                      |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.)         | 2.80 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                           | 3.06 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |

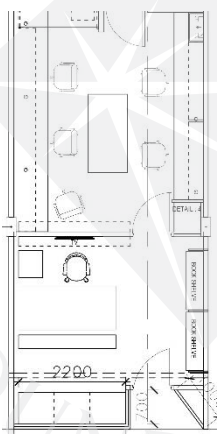
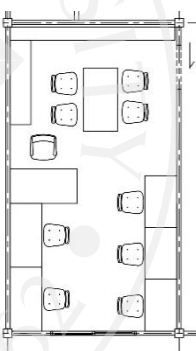
(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.15 (ต่อ): วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์

| บริษัท                                                   | Pure Architect co.,ltd                                                                                                                                                   | Tertar Concept co.ltd.                                                                                                                                      | หมายเหตุ           |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| การใช้สอย                                                |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                             |                    |
| การใช้งาน                                                | ห้องน้ำเป็นห้องน้ำที่มีเพียงโถปัสสาวะและอ่างล้างมือไม่มีฝักบัวอาบน้ำ<br>จะมีแม่บ้านมาทำความสะอาดอาทิตย์ละ 1 ครั้ง                                                        |                                                                                                                                                             |                    |
| 3.ห้อง<br>ทำงาน+ห้อง<br>ประชุม<br>(ห้องทำงาน<br>เจ้าของ) |                                                                                         |                                                                           |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.)                                           | 15.20 ตร.ม.                                                                                                                                                              | 28.80 ตร.ม.                                                                                                                                                 |                    |
| การใช้งาน                                                | เนื่องจากห้องทำงานของเจ้าของ<br>ติดทางเข้าหลักจึงเป็นทั้งห้อง<br>ประชุม ส่วนต้อนรับ ทำให้ไม่มี<br>ความเป็นส่วนตัวในการทำงาน<br>เนื่องจากมีเซลล์ หรือโปรเซส<br>เข้ามาตลอด | การใช้งานห้องนี้เจ้าของและ<br>พนักงานไม่กระทบต่อการใช้งานมี<br>เพียงเรื่องความเป็นส่วนตัวระหว่าง<br>เจ้านายและพนักงานบ้างครั้งที่<br>ต้องการความเป็นส่วนตัว | พื้นที่ใช้สอยเฉพาะ |
| 4.ห้อง<br>ทำงาน+ห้อง<br>เก็บวัสดุ                        |                                                                                       |                                                                         |                    |
| พื้นที่(ตร.ม.)                                           | 15.20 ตร.ม.                                                                                                                                                              | 28.80 ตร.ม.                                                                                                                                                 |                    |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.15 (ต่อ): วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยประเภทอาคารพาณิชย์

| บริษัท                | Pure Architect co.,ltd                                                                                                                                                                                                        | Tertar Concept co.ltd.                                                                                                                              | หมายเหตุ          |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| การใช้สอย             |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                     |                   |
| การใช้งาน             | เนื่องจากด้านในบิวนั้นเป็นที่นั่งพนักงานทั้ง 2 ฝ่ายทำให้ไม่มีพื้นที่ภายในเหลือเก็บตัวอย่างวัสดุ จึงต้องมาเก็บไว้ด้านหน้าชั้นหนังสือบริเวณห้องเจ้าของทำให้เวลาใช้งานต้องออกมาหยิบด้านนอกแต่ตัวห้องติดกันจึงไม่ลำบากต่อการสัญจร | เนื่องจากทางเจ้าของอยากให้ทุกอย่างอยู่ในห้องเดียวจึงจัดมุมตัวอย่างวัสดุไว้ด้านหลังบริเวณโต๊ะประชุมไว้สำหรับเลือกตัวอย่างวัสดุบนโต๊ะได้เลย           | พื้นที่ใช้สอยร่วม |
| 5.ห้อง<br>อเนกประสงค์ |                                                                                                                                             |                                                                |                   |
| พื้นที่(ตร.ม.)        | 30 ตร.ม.                                                                                                                                                                                                                      | 28.80 ตร.ม.                                                                                                                                         |                   |
| การใช้งาน             | บริเวณชั้น 1 จัดเป็นพื้นที่ทำงานโดยแบ่งห้องทำงานพนักงานและเจ้าของโดยทั้ง 2 ห้องถือเป็นห้องอเนกประสงค์ เพราะสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ตลอดเวลา สามารถประชุม หรือเป็นส่วนพักคอย รวมไปถึงพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ             | เนื่องจากจะใช้เป็นที่ทำงานของพนักงานและเจ้าของแล้วสามารถปรับเป็นห้องประชุมหรือห้องทานข้าวบ่างมือหรือโต๊ะประชุมตรงกลางจะไว้จัดผลงานวันเกิดของพนักงาน |                   |



จากการวิเคราะห์พื้นที่ภายในบ้าน อาคารประเภทอาคารพาณิชย์ พื้นที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดคือ ห้องอเนกประสงค์ ในการใช้พื้นที่ร่วมกัน ทั้งเป็นห้องประชุม ห้องทำงานพนักงาน เป็น pantry และสามารถใช้เป็นพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ ดังนั้นลักษณะอาคารประเภทอาคารพาณิชย์จะมีพื้นที่ห้องที่เยอะที่สุดจะใช้งานได้หลากหลายรูปแบบคือ ห้องอเนกประสงค์

4.4 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์และสำรวจกลุ่มตัวอย่างสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

#### 4.4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ตารางที่ 4.16: ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

| ข้อมูลทั่วไป | เพศ |      | ตำแหน่งการทำงาน |                |             |       |       | ระดับการศึกษา    |           |          |       |
|--------------|-----|------|-----------------|----------------|-------------|-------|-------|------------------|-----------|----------|-------|
|              | ชาย | หญิง | สถาปนิก         | นักออกแบบภายใน | เขียนแบบ/3D | บัญชี | Admin | ต่ำกว่าปริญญาตรี | ปริญญาตรี | ปริญญาโท | อื่นๆ |
| จำนวน        | 17  | 11   | 7               | 10             | 9           | 1     | 1     | 3                | 20        | 3        | 2     |
| ทั้งหมด      | 28  |      | 28              |                |             |       |       | 28               |           |          |       |

#### 4.4.2 ทางกายภาพ

ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์และสำรวจเรื่องของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 4.17: ข้อมูลทางกายภาพ

| ประเภท<br>อาคาร | ชื่อบริษัท                 | วิเคราะห์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| บ้านเดี่ยว      | Lofttid<br>Design.co.,ltd. | 88/161 หมู่บ้านสราญสิริ วงแหวน-ประชาอุทิศ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ 10140 ตัวอาคารอยู่ในหมู่บ้านสราญสิริ ในเครือแสนสิริ แยก 3 บ้านเลขที่ 88/116 ลักษณะตัวบ้านเป็นอาคาร 2 ชั้น โครงสร้างบ้านเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ต่อเติมพื้นที่ทำงานเป็นโครงสร้างเหล็กอยู่ข้างบ้าน เดิมเป็นบริเวณสวน จึงทำให้มีพื้นที่สวนเล็ก<br>บ้านตั้งอยู่ตรงหัวมุมของแยก 3 ทำให้ไม่รู้สึกอึดอัดเวลามองออกมาภายนอกบ้านและมีพื้นที่สวนข้างบ้านที่ค่อนข้างใหญ่ ด้านซ้ายติดกับบ้านลักษณะคล้ายกัน หน้าบ้านและด้านข้างขวา มีพื้นที่ถนนโล่งคนสวนใหญ่มากใช้เป็นที่จอดรถชั่วคราว |
|                 | Riroem<br>Design.co.,ltd.  | 46/5-6 ถนนนวมินทร์ หมู่ 9 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร 10230 ตัวอาคารเป็นลักษณะบ้านเดี่ยว ลักษณะตัวบ้านเป็นอาคาร 3 ชั้น โครงสร้างบ้านเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก สร้างบ้านเต็มพื้นที่ ไม่มีบริเวณสวนรอบบ้าน บ้านตั้งอยู่หัวมุมทำให้รู้สึกไม่อึดอัด ตรงข้ามเป็นหมู่บ้านจัดสรร ทางเข้าบ้านสามารถเข้าได้จากทั้ง 2 ทาง ทางถนนประเสริฐมนูกิจ และ ทางถนนนวมินทร์ เนื่องจากถนนซอยนวมินทร์ ค่อนข้างใหญ่จึงสามารถจอดรถได้ชั่วคราวทั้งหน้าและข้างบ้าน                                                                                   |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.17 (ต่อ): ข้อมูลทางกายภาพ

| ประเภท<br>อาคาร | ชื่อบริษัท               | วิเคราะห์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทาวน์โฮม        | Chorn<br>Design.co.,ltd. | 23/244 โชคชัย 4 ซอย 59 แขวง ลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230 ตัวอาคารเป็นทาวน์โฮม สูง 3 ชั้น ลักษณะตัวบ้านเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก อยู่ห้วมุมสุดซอย บ้านตั้งอยู่ตรงห้วมุมท้ายซอยทำให้มีพื้นที่จอดรถชั่วคราว บริเวณข้างบ้านเพิ่ม จากการสัมภาษณ์เจ้าของบ้านหลังนี้เป็น การรีโนเวท ต่อเติมและตกแต่งใหม่ เพื่อให้ใช้งานเป็น โฮมออฟฟิศได้ซึ่งในซอยนี้มี โฮมออฟฟิศค่อนข้างเยอะจึงมากจะมีปัญหาเรื่องที่จอดรถ เพราะจะมีการจอดรถล้ำหน้าบ้านคนอื่นทำให้ลูกค้า ไม่สามารถจอดรถได้                                                                                                                                               |
|                 | Loft<br>Sixteen.co.,ltd. | 20 ซ.ลาดปลาเค้า17 แขวงจรัญเขันธ์ เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230 ตัวอาคารอยู่ในหมู่บ้านสรณสิริ ใน เครือแสนสิริ แยก 3 บ้านเลขที่ 88/116 ลักษณะตัวบ้านเป็น อาคาร 2 ชั้น โครงสร้างบ้านเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก สำนักงานตั้งอยู่บริเวณกลางซอยลาดปลาเค้า 17 ซึ่งมีอาคาร ขนาบอยู่ทั้ง 2 ฝั่ง ตัวบ้านเป็นการซื้อบ้านเก่า และนำมาต่อเติม ตกแต่งใหม่ โดยต่อเติม ทั้งชั้น 1 และชั้น 2 สามารถจอดรถได้ 1 คัน ภายในซอยรถสามารถขับรถสวนกันได้ แต่ไม่สามารถ จอดรถหน้าบ้านได้ จะทำให้การสัญจรของถนนใช้งานไม่ได้ดี จากการสอบถามจากทางเจ้าของหากลูกค้าจะนัดมาคุยที่ สำนักงานจะลำบากในเรื่องที่จอดรถต้องจอดชิดกำแพงฝั่งตรง ข้ามสำนักงานชั่วคราว |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.17 (ต่อ): ข้อมูลทางกายภาพ

| ประเภท<br>อาคาร  | ชื่อบริษัท                 | วิเคราะห์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อาคาร<br>พาณิชย์ | Pure<br>architect.co.,ltd. | 16 หมู่บ้านวิกรณ์ ซอยรามคำแหง 37/1 ถนนรามคำแหง<br>แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 ตัว<br>อาคารเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 3 โดยจากถนนใหญ่เข้ามาเพียง 8<br>คูหาสามารถเดินทางได้ 2 เส้นทาง จากถนนรามคำแหง และ<br>จากถนนประดิษฐมนูธรรม ออกมาทางซอย 35<br>ลักษณะอาคารเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 3 เนื่องจากอาคารนี้<br>เป็นอาคารของครอบครัวเดิมอยู่แล้วจึงทำการ ดัดแปลง<br>อาคารให้เป็นโฮมออฟฟิศ ไม่มีที่จอดรถ มีเพียงพื้นที่หน้า<br>อาคารเป็นที่จอดรถชั่วคราวและจอดได้เพียงคันเดียว<br>เนื่องจากทั้งซอยจะประกอบธุรกิจทุกอาคารทำให้ทุกคนจะ<br>จอดรถหน้าอาคาร จากการสัมภาษณ์เจ้าของมักมีปัญหาเรื่อง<br>ที่จอดรถบ่อยครั้ง และเนื่องจากซอยเล็กและแคบทำให้ลูกค้า<br>ไม่สะดวกในการจอด ต้องแจ้งให้ลูกค้าไปจอดที่วัด ในซอย 39<br>แทนและใช้การเดินทางที่สำนักงาน |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.17 (ต่อ): ข้อมูลทางกายภาพ

| ประเภท<br>อาคาร  | ชื่อบริษัท                 | วิเคราะห์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อาคาร<br>พาณิชย์ | Tertra<br>Concept.co.,ltd. | 149 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยาน<br>นาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โดยอยู่ติดถนนนราธิวาส<br>ราชนครินทร์ สามารถมาได้ทั้ง 2 เส้นทางคือ ถนนนราธิวาส<br>ราชนครินทร์ และถนนรัชดาภิเษก<br><br>สำนักงานตั้งอยู่บล็อกที่ 2 ด้านซ้ายของอาคารเป็นช่องโถ่ง<br>สำหรับวางไฟฟ้าแรงสูง และจอดรถจักรยานยนต์ของบริษัท<br>โดยรอบ ส่วนด้านขวาติดกับสำนักงานอื่น ลักษณะอาคาร<br>รูปร่างเหมือนกัน มีที่จอดรถหน้าอาคาร 2 คัน จากการ<br>สัมภาษณ์เจ้าของบริษัท Tertra Concept co.,ltd. หากไม่<br>มีการเอापายมาตั้งจองก็จะมีบริษัทอื่น หรือลูกค้าของบริษัท<br>อื่นมาจอด ค่อนข้างติดปัญหาเรื่องที่จอดรถ โดยตัว<br>สำนักงานจะอยู่ชั้น 1 ชั้น 2 จะปล่อยเช่า และชั้น 3-4 เป็น<br>ส่วนพักอาศัยของเจ้าของชั่วคราว |

ผลการวิเคราะห์อาคารประเภทบ้านเดี่ยว มีพื้นที่จอดรถส่วนตัว ไม่มีปัญหาเรื่องที่จอดรถ  
รับรองได้ทั้งรถลูกค้าและพนักงาน และมีพื้นที่ภายในบ้านสามารถจัดกิจกรรมได้หลากหลายอย่าง

ผลวิเคราะห์อาคารประเภททาวน์โฮม มีพื้นที่จอดรถจำกัดไม่เกิน 1-2 คน ไม่สามารถรับรอง  
ลูกค้าได้สามารถจอดรถได้ในบางครั้งหากมีพื้นที่ว่างในบริเวณใกล้เคียง

ผลวิเคราะห์อาคารประเภทอาคารพาณิชย์ ไม่มีพื้นที่จอดรถเป็นส่วนตัวไม่เพียงพอต่อการ  
รับรองแขกหรือพนักงานจอดได้ไม่เกิน 1 คันในพื้นที่หน้าบ้าน

#### 4.5 ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์และสำรวจเรื่องของพื้นที่ใช้สอย

ตารางที่ 4.18: ผลการสรุปการเสนอแนะการวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอย

| ประเภทอาคาร  | ชื่อบริษัท              | พื้นที่ใช้สอยในส่วนต่างๆของสำนักงาน |            |             |                 |           |                |                       |                |                |            |              |
|--------------|-------------------------|-------------------------------------|------------|-------------|-----------------|-----------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|------------|--------------|
|              |                         | ที่จอดรถ                            | ส่วนพักคอย | ส่วนต้อนรับ | ส่วนเตรียมอาหาร | ส่วนทำงาน | ส่วนเนกประสงค์ | ส่วนเก็บตัวอย่างวัสดุ | ส่วนพักพนักงาน | ส่วนเก็บเอกสาร | ห้องประชุม | ส่วนพักอาศัย |
| บ้านเดี่ยว   | Lofttid Design.co.,ltd. | มี                                  | มี         | ไม่มี       | มี              | มี        | มี             | มี                    | ไม่มี          | ไม่มี          | ไม่มี      | มี           |
|              | Riroom Design.co.,ltd.  | มี                                  | ไม่มี      | ไม่มี       | มี              | มี        | มี             | มี                    | ไม่มี          | มี             | มี         | มี           |
| ทาวน์โฮม     | Chorn Design.co.,ltd.   | มี                                  | ไม่มี      | ไม่มี       | มี              | มี        | มี             | มี                    | ไม่มี          | ไม่มี          | มี         | มี           |
|              | Loft Sixteen.co.,ltd.   | มี                                  | ไม่มี      | ไม่มี       | มี              | มี        | ไม่มี          | มี                    | ไม่มี          | มี             | ไม่มี      | มี           |
| อาคารพาณิชย์ | Pure architect.co.,ltd. | ไม่มี                               | มี         | ไม่มี       | มี              | มี        | ไม่มี          | มี                    | ไม่มี          | ไม่มี          | ไม่มี      | มี           |
|              | Tertra Concept.co.,ltd. | ไม่มี                               | ไม่มี      | มี          | มี              | มี        | ไม่มี          | มี                    | ไม่มี          | มี             | มี         | มี           |

ผลการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์และสำรวจเรื่องของพื้นที่ใช้สอยของสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

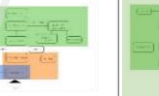
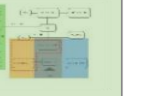
ผลการวิเคราะห์อาคารประเภทบ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้งานภายในบ้านได้หลากหลายกว่าเนื่องจากบ้านเดี่ยวนั้นมีพื้นที่บ้านใหญ่กว่าและมีพื้นที่ว่างรอบบ้านที่สามารถต่อเติมออกมาได้อีก



ผลการวิเคราะห์อาคารประเภททาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ มีพื้นที่ใช้งานที่ค่อนข้างจำกัดเนื่องจากอยู่ในบ้านที่มีขนาดจำกัดด้วยกฎหมาย

#### 4.6 ผลการสรุปการเสนอแนะการวิเคราะห์ทางกายภาพและพื้นที่

ตารางที่ 4.19: ผลการสรุปการเสนอแนะการวิเคราะห์ทางกายภาพและพื้นที่

| ลักษณะ<br>อาคาร          | บ้านเดี่ยว                                                                                               |                                                                                                           | ทาวน์โฮม                                                                                                   |                                                                                                            | อาคารพาณิชย์                                                                                                 |                                                                                                               |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | Lofttid Design                                                                                           | Riroom Design                                                                                             | Chorn Design                                                                                               | Loft Sixteen                                                                                               | Pure Architect                                                                                               | Tertra Concept                                                                                                |
| จำนวนชั้นและพื้นที่อาคาร | <br>2 ชั้น<br>217 ตร.ม. | <br>3 ชั้น<br>342 ตร.ม. | <br>3 ชั้น<br>351 ตร.ม. | <br>2 ชั้น<br>160 ตร.ม. | <br>3 ชั้น<br>98.40 ตร.ม. | <br>4 ชั้น<br>303.40 ตร.ม. |
| ความแข็งแรงของพื้นที่    |                        |                        |                        |                        |                          |                           |
| แปลน                     |                       |                       |                       |                       |                         |                          |

#### ตาราง 4.19: ตารางสรุปการวิเคราะห์อาคารทั้ง 3 ประเภท

จากการรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ทางกายภาพ ที่มีพื้นที่รวมใกล้เคียงกัน คือขนาดพื้นที่บ้านเดี่ยว 300 ตร.ม. ขึ้นไป และจำนวนชั้นในการใช้งานเหมือนกัน ในขณะที่จำนวนชั้นใกล้เคียงกันจะมีความต่างเรื่องที่จอดรถ ที่ลักษณะของอาคารประเภทบ้านเดี่ยว สามารถรับรองและมีพื้นที่จอดรถเพียงพอต่อพนักงานและลูกค้า ส่วนการวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอย พบว่าพื้นที่ใช้สอยทั้ง 3 อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยเยอะที่สุดคือ พื้นที่ทำงาน จะมีเพียงอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่สามารถจัดการพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดและเป็นสัดส่วน โดยไม่ใช้พื้นที่รวมกับห้องอื่น

#### 4.7.ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ

ตารางที่ 4.20: ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ (บ้านเดี่ยว)

| ปัจจัยต่อการเลือกซื้อ | Lofttid Design co.,ltd.                                                                                                                                                                                                                                             | Rioem Design co.ltd.                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.ทำเลที่ตั้ง         | จากการสัมภาษณ์ทางคุณแอนซ์ ปัจจัยของที่ตั้งไม่จำเป็นต้องอยู่ในเมืองหรือบริเวณที่ใกล้รถไฟฟ้า เพราะทำเลเหล่านั้นส่งผลต่อราคาของที่ดินและบ้านที่สูง ที่เลือกซื้อหมู่บ้านสรณาสิริ เพราะอยู่ติดทางด่วนที่สามารถเข้าเมืองได้ง่าย เนื่องจากชีวิตประจำวัน ขับรถไปทำงานทุกวัน | จากการสัมภาษณ์คุณลิฟต์ เนื่องจากที่ดินบ้านหลังนี้เป็นที่ดินเดิมของครอบครัวจึงนำมารีโนเวทเป็นโฮมออฟฟิศ จากการที่ครอบครัวประกอบอาชีพ ออกแบบและรับเหมาอยู่แล้วทำให้ตัดสินใจออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์การทำงาน และราคาก่อสร้างที่ราคาไม่ได้สูงมากได้ |
| 2.ขนาดที่อยู่อาศัย    | จากการสัมภาษณ์ทางคุณแอนซ์ เรื่องของขนาดอาคารมีผลต่อการเลือกซื้อเพราะทางคุณแอนซ์ซื้อบ้านหลังนี้เพราะบ้านเดี่ยวจะมีพื้นที่และบริเวณกว้างกว่า ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์                                                                                                  | จากการสัมภาษณ์คุณลิฟต์เคยเช่าสำนักงานอยู่มาก่อนจึงนำรูปแบบที่ไม่ตอบโจทย์ของการทำโฮมออฟฟิศมารีโนเวท โฮมออฟฟิศของตัวเองใหม่ให้มีที่จอดรถและห้องต่างๆรับรองได้ครบ                                                                              |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.20 (ต่อ): ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ (บ้านเดี่ยว)

| ปัจจัยต่อการเลือกซื้อ   | Lofttid Design co.,ltd.                                                                                                                                                         | Rioem Design co.ltd.                                                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.ราคาและดอกเบี้ย       | จากการสัมภาษณ์เนื่องจากอยู่บริเวณที่ไกลจากตัวเมืองทำให้ราคาของบ้านไม่สูงมากและได้พื้นที่ บ้านที่ใหญ่และคุ้มค่าในการลงทุน สำหรับอยู่กัน 1 ครอบครัว                               | เนื่องจากเป็นที่ดินเดิมของครอบครัวราคาขึ้นอยู่กับการก่อสร้างซึ่งเราสามารถควบคุมองได้เนื่องจากเราออกแบบและทำราคาเอง |
| 4.สิ่งอำนวยความสะดวก    | จากการสัมภาษณ์เนื่องจากเหตุผลที่เลือกซื้อบ้านจัดสรรที่มีราคาสูงกว่าการซื้อ เพราะต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น รักษาความปลอดภัย ส่วนกลางและจะทำให้ลูกค้ามีการเชื่อถือเรามากขึ้น | ไม่จำเป็น                                                                                                          |
| 5.ชื่อเสียงโครงการ      | จากการสัมภาษณ์ชื่อเสียงโครงการมีผลต่อการเลือกซื้อเนื่องจากเกรดของวัสดุที่ใช้ในการสร้างบ้านของแต่ละเจ้า เรื่องของคุณภาพวัสดุก็จะต่างกันไป                                        | ไม่จำเป็น                                                                                                          |
| 6.บริการพิเศษของโครงการ | การได้เห็นบ้านตัวอย่างก่อน                                                                                                                                                      | ไม่จำเป็น                                                                                                          |
| 7.การส่งเสริมการขาย     | จะได้ส่วนลด หรือของแถมจากการซื้อบ้าน                                                                                                                                            | ไม่จำเป็น                                                                                                          |

ตารางที่ 4.21: ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ (ทาวนโฮม)

| ปัจจัยต่อการเลือกซื้อ   | Chorn Design co.,ltd.                                                                                                                                                             | Loft Sixteen co.ltd.                                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.ทำเลที่ตั้ง           | ทำเลที่ตั้งจำเป็นต่อการเลือกซื้อ เพราะบริเวณที่เลือกซื้อทาวนโฮม ไม่ได้อยู่ในตัวเมืองทำให้ราคาไม่ได้สูงมากแต่มีถนนและทางด่วนที่สามารถเข้าไปในตัวเมืองได้อย่างรวดเร็วจึงคุ้มค่ากว่า | จากการสัมภาษณ์คุณบอย ทำเลที่ตั้งก็จะเลือกจากการใช้รถที่สะดวกไม่จำเป็นต้องอยู่ในเมืองเพราะส่วนตัวใช้รถส่วนตัวในการเดินทาง |
| 2.ขนาดที่อยู่อาศัย      | จากการสัมภาษณ์ขนาดที่อยู่จำเป็นต่อการทำโฮมออฟฟิศต้องมีพื้นที่มากพอที่จะจัดสรรให้ทำงานได้อย่างเหมาะสม                                                                              | ขนาดของบ้านจำเป็นหากต้องการขยายสำนักงาน เพราะบ้านลักษณะทาวนโฮมมีขนาดที่ค่อนข้างจำกัด                                     |
| 3.ราคาและดอกเบี้ย       | ราคามีผลต่อการเลือกซื้อเพราะหากซื้อบ้าน ราคาและดอกเบี้ยจะสูงกว่าทาวนโฮม                                                                                                           | ราคาเนื่องจากตัวบ้านไม่ค่อนข้างขานเมืองและลักษณะของบ้านไม่ได้ใหญ่มากราคาจึงไม่สูง                                        |
| 4.สิ่งอำนวยความสะดวก    | จำเป็น                                                                                                                                                                            | ไม่จำเป็น                                                                                                                |
| 5.ชื่อเสียงโครงการ      | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                                         | ไม่จำเป็น                                                                                                                |
| 6.บริการพิเศษของโครงการ | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                                         | ไม่จำเป็น                                                                                                                |
| 7.การส่งเสริมการขาย     | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                                         | ไม่จำเป็น                                                                                                                |

ตารางที่ 4.22: ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ (อาคารพาณิชย์)

| ปัจจัยต่อการเลือกซื้อ   | Pure Architect co.,ltd.                                                                                                                                                                                                         | Tertra Concept co.ltd.                                                                                                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.ทำเลที่ตั้ง           | เนื่องจากอาคารหลังนี้เป็นอาคารที่ครอบครัวย้ายมาตั้งแต่แรก จึงนำมารีโนเวทเป็นโฮมออฟฟิศ ซึ่งสถานที่ตั้งก็จัดอยู่ในพื้นที่ที่สามารถเข้าไปในตัวเมืองได้ง่ายเพราะปัจจุบันมีถนนสร้างใหม่ให้เข้าเมืองได้ง่ายโดยไม่จำเป็นต้องใช้รถไฟฟ้า | จากการสัมภาษณ์ทำเลที่ตั้งจำเป็นต่อการเลือกซื้อและไม่จำเป็นต้องอยู่ในเมือง โดยส่วนตัวทางคุณนุเป็นคนขับรถไปทำงานจึงรู้สึกว่าการอยู่ในเมือง ที่ราคาเช่าสูงยังไม่คุ้มค่า |
| 2.ขนาดที่อยู่อาศัย      | จำเป็นเพราะเนื่องจากอาคารเดิมเป็นของครอบครัวที่มีหน้ากว้างเพียง 4 ม.จึงทำให้พื้นที่ทำงานไม่เพียงพอและไม่สามารถขยายหรือต่อเติมได้เพราะติดอาคารข้างๆ ทำให้เพียงหาซื้อสำนักงานใหม่หากในอนาคตจะขยายกิจการ                           | จำเป็นต่อการเลือกซื้อขึ้นอยู่กับแต่ละคนที่จะวางแผนว่าพื้นที่หรือขนาดอาคารเพียงพอในการใช้งานไหม                                                                       |
| 3.ราคาและดอกเบี้ย       | เนื่องจากเพิ่งเริ่มต้นธุรกิจจึงไม่อยากจะลงทุนกับการซื้อหรือเช่าสำนักงาน จึงนำบ้านที่มีอยู่มารีโนเวทเพื่อลดรายจ่ายและค่อยๆ เก็บจนสามารถขยายบริษัทให้ใหญ่ขึ้นได้                                                                  | จำเป็นเพราะปัจจัยหลักของคนเริ่มทำธุรกิจคือเงินทุนการกู้ธนาคารก็ต้องดูดอกเบี้ย                                                                                        |
| 4.สิ่งอำนวยความสะดวก    | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                                                                                       | จำเป็น                                                                                                                                                               |
| 5.ชื่อเสียงโครงการ      | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                                                                                       | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                            |
| 6.บริการพิเศษของโครงการ | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                                                                                       | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                            |
| 7.การส่งเสริมการขาย     | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                                                                                       | ไม่จำเป็น                                                                                                                                                            |

ตารางที่ 4.23: ตารางสรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อของเจ้าของ

| ปัจจัยต่อการเลือกซื้อ   | Lofttid Design | Rioem Design | Chorn Design | Loft Sixteen | Pure Architect | Tertra Concept |
|-------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 1.ทำเลที่ตั้ง           | จำเป็น         | จำเป็น       | จำเป็น       | จำเป็น       | จำเป็น         | จำเป็น         |
| 2.ขนาดที่อยู่อาศัย      | จำเป็น         | จำเป็น       | จำเป็น       | จำเป็น       | จำเป็น         | จำเป็น         |
| 3.ราคาและดอกเบี้ย       | จำเป็น         | จำเป็น       | จำเป็น       | จำเป็น       | จำเป็น         | จำเป็น         |
| 4.สิ่งอำนวยความสะดวก    | จำเป็น         | ไม่จำเป็น    | จำเป็น       | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น      | จำเป็น         |
| 5.ชื่อเสียงโครงการ      | จำเป็น         | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น      | ไม่จำเป็น      |
| 6.บริการพิเศษของโครงการ | จำเป็น         | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น      | ไม่จำเป็น      |
| 7.การส่งเสริมการขาย     | จำเป็น         | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น    | ไม่จำเป็น      | ไม่จำเป็น      |

จากการสัมภาษณ์และวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อของเจ้าของประเภทลักษณะอาคารทั้ง 3 ประเภทจากการทบทวนวรรณกรรม ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้ออาคารจาก 7 ข้อ ทำเลที่ ขนาดที่อยู่อาศัย ราคาและดอกเบี้ย สิ่งอำนวยความสะดวก ชื่อเสียงโครงการ บริการพิเศษของโครงการ การส่งเสริมการขาย ในส่วนที่บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ พบว่า มีปัจจัย 3 ปัจจัย คือ ปัจจัยทำเลที่ตั้งที่เจ้าของธุรกิจไม่ต้องการให้อยู่ในเมืองเนื่องจากการคมนาคมในปัจจุบันสามารถเดินทางได้สะดวกและส่วนใหญ่ขับรถส่วนตัวไปทำงาน ปัจจัยขนาดที่อยู่อาศัย เพราะเป็นโฮมออฟฟิศจึงต้องจัดพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสมทั้งพื้นที่ทำงานและพื้นที่พักอาศัยให้เพียงพอต่อสมาชิกภายในบ้านและพนักงาน ปัจจัยราคาและดอกเบี้ย เป็นปัจจัยหลักของธุรกิจขนาดเล็กเพราะยังไม่มีเงินลงทุนมากพอการลงทุนทำโฮมออฟฟิศที่ไม่ได้ใหญ่มากเป็นทั้งที่พักอาศัยและเป็นที่ทำงานจึงเหมาะสมและคุ้มค่าในการลงทุน



## บทที่ 5

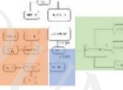
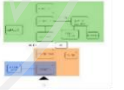
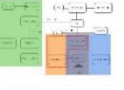
### สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 ข้อเสนอสรุปผลจากการศึกษา

ผลการศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และพื้นที่ใช้สอยของสำนักงานขนาดเล็ก สำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อเป็นข้อเสนอแนะในการเลือก ประเภทของอาคารสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม รายละเอียดดังนี้

5.1.1 วิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบ ภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 5.1: ตารางสรุปการวิเคราะห์ในสำนักงาน ทั้ง 3 ประเภท

| ลักษณะ<br>อาคาร          | บ้านเดี่ยว                                                                                                 |                                                                                                            | ทาวน์โฮม                                                                                                   |                                                                                                             | อาคารพาณิชย์                                                                                                   |                                                                                                                 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | Loftid Design                                                                                              | Riroom Design                                                                                              | Chorn Design                                                                                               | Loft Sixteen                                                                                                | Pure Architect                                                                                                 | Tertra Concept                                                                                                  |
| จำนวนชั้นและพื้นที่อาคาร | <br>2 ชั้น<br>217 ตร.ม. | <br>3 ชั้น<br>342 ตร.ม. | <br>3 ชั้น<br>351 ตร.ม. | <br>2 ชั้น<br>160 ตร.ม. | <br>3 ชั้น<br>98.40 ตร.ม. | <br>4 ชั้น<br>303.40 ตร.ม. |
| ความเหมาะสมของพื้นที่    |                         |                         |                         |                         |                           |                            |
| แปลน                     |                         |                         |                         |                         |                           |                            |

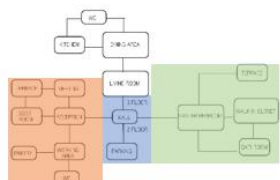
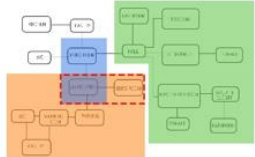
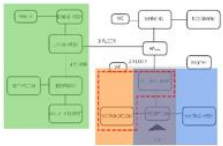
ลักษณะรูปแบบอาคารของกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 6 สำนักงาน เป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว 2 หลัง ประเภททาวน์โฮม 2 หลัง และอาคารพาณิชย์ 2 หลัง จากการสำรวจและสัมภาษณ์ดังนี้

5.1.1.1 บ้านเดี่ยว ผู้วิจัยพบว่า เป็นการลงทุนระยะยาวมีต้นทุนและราคาของที่ดินสูงกว่าการเลือกซื้อทาวน์โฮมหรืออาคารพาณิชย์ และมีพื้นที่จอดรถส่วนตัว ไม่มีปัญหาเรื่องที่ดินที่จอดรถสามารถรับรองได้ทั้งรถลูกค้าและพนักงาน และมีพื้นที่ภายในบ้านสามารถจัดกิจกรรมได้หลากหลายอย่าง และหากในอนาคตทางเจ้าของอาจจะขยายหรือเพิ่มจำนวนพนักงานก็สามารถทำได้เป็นการต่อเติมบ้าน

5.1.1.2 ทาวน์โฮม ผู้วิจัยพบว่าราคาไม่สูงมาก และมีพื้นที่จอดรถจำกัดไม่เกิน 1-2 คัน หากเป็นเพียงบ้านพักอาศัยถือเป็นการลงทุนที่คุ้มค่าแต่หากเปิดเป็นสำนักงานด้วยจะไม่สามารถรับรองลูกค้าได้ เนื่องจากตัวบ้านมีพื้นที่จำกัดจึงต้องจัดให้เป็นห้องอเนกประสงค์เพื่อให้สามารถใช้งานได้ครอบคลุมและขาดความเป็นส่วนตัวของพนักงาน

5.1.1.3 อาคารพาณิชย์ ผู้วิจัยพบว่าขนาดพื้นที่ค่อนข้างเล็ก แต่ราคาก็ซื้อหรือเช่าถูกกว่าบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ไม่มีพื้นที่จอดรถซึ่งการเปิดเป็นโฮมออฟฟิศ เรื่องพื้นที่จอดรถเป็นเรื่องสำคัญต้องสามารถรองรับความสะดวกสบายของลูกค้าและพนักงาน การใช้งานจะเป็นห้องอเนกประสงค์ที่สามารถใช้งานได้หลากหลายทั้งเจ้าของและพนักงานเป็นทั้งห้องทำงานและห้องประชุมด้วยพื้นที่ที่ จำกัดของลักษณะอาคารพาณิชย์

ภาพที่ 5.1: ภาพเปรียบเทียบลักษณะอาคารทั้ง 3 ประเภทจากพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกัน

| สำนักงาน                 | <br>Riroom Design co.,ltd.  | <br>Chorn Design co.,ltd.   | <br>Tertra Concept co.,ltd.                                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| แปลน                     | <br>พื้นที่ใช้สอย 342 ตร.ม. | <br>พื้นที่ใช้สอย 351 ตร.ม. | <br>พื้นที่ใช้สอย 303.40 ตร.ม.<br>(ไม่นับพื้นที่ชั้น 2 ส่วนต่อเติม) |
| พื้นที่สัมพันธ์การใช้งาน |                             |                             |                                                                     |

5.1.2 วิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

5.1.2.1 พื้นที่จอดรถของสำนักงาน จากอาคารสำนักงาน ส่วนใหญ่ขาดเรื่องพื้นที่จอดรถซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นต่อการใช้งานหรือตอนรับลูกค้ามีเพียงอาคารประเภทเดียวที่มีพื้นที่เพียงพอและสำหรับอาคารประเภททาวน์โฮมมีพื้นที่จอดรถเพียง 1 คันซึ่งไม่เพียงพอสำหรับสำนักงาน ส่วนอาคารที่ไม่มีที่จอดรถคืออาคารประเภทอาคารพาณิชย์

5.1.2.2 ลักษณะการวางผังเฟอร์นิเจอร์ อาคารทุกประเภทจะจัดให้พื้นที่ทำงานอยู่ชั้น 1 ส่วนชั้นบนสุดจะเป็นที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับจำนวนชั้น และจำนวนพนักงานของแต่ละบริษัท จัดวางเฟอร์นิเจอร์แบบเปิดโล่งไม่มีการกั้นพื้นที่ จะมีกั้นก็จะเป็นห้องเจ้าของและห้องพนักงาน ทำให้พื้นที่โล่งควบคุมการทำงานได้อย่าง นอกจากบ้านเดี่ยวที่มีเป็นห้องสำหรับเจ้าของแยกความเป็นส่วนตัว เพราะมีพื้นที่ค่อนข้างกว้าง

5.1.2.3 ลักษณะการใช้งานของอาคาร คือเป็นทั้งเจ้าของสำนักงานและใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทั้ง 6 แห่งโดยมีอาคารพาณิชย์ของบริษัท Tetra Concept. Co.,Ltd.ที่ใช้เป็นที่พักอาศัยชั่วคราวเนื่องจากพื้นที่อาคารยังไม่อำนวยต่อการใช้งานในเรื่องของจำนวนชั้นที่สูงถึง 4 ชั้นและรูปแบบอาคารที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการใช้งาน

5.1.2.4 พื้นที่จัดแสดงผลงาน จากการสัมภาษณ์มีเพียงรูปแบบอาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแสดงสินค้าขึ้นอยู่กับการนำเสนอแต่ละผลงานของบริษัท

5.1.2.5 ห้องประชุมทางการ มีเพียงอาคารประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์ที่มีห้องประชุมแยกทางการ และทุกบริษัทจะต้องมีพื้นที่ประชุมย่อยแต่ละโครงการภายในห้องทำงาน จากการสัมภาษณ์ห้องประชุมย่อยจะใช้บ่อยกว่าห้องประชุมทางการ ส่วนห้องประชุมทางการนอกจากประชุมกับลูกค้าก็ไม่น่าจะค่อยใช้งาน

5.1.2.6.พื้นที่เอนกประสงค์ ซึ่งอาคารประเภทบ้านเดี่ยวจะใช้พื้นที่ส่วนนี้ทำกิจกรรมสังสรรค์หรือพักผ่อนและบ้านเดี่ยวจะมีพื้นที่โดยรอบบ้านจึงจะสามารถทำกิจกรรมได้มากกว่ารูปแบบอาคารอื่น

5.1.2.7 พื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุเนื่องจากเป็นสำนักงานออกแบบจึงจะมีตัวอย่างวัสดุทุกบริษัทจากการสัมภาษณ์พนักงานส่วนใหญ่อยากให้มีห้องเก็บตัวอย่างวัสดุจะสะดวกต่อการหาโดยแยกไว้ให้เป็นหมวดหมู่ โดยปัจจุบันทุกบริษัทจะมีเพียงพื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุเพราะเป็นเพียงสำนักงานขนาดเล็ก

5.1.2.8 พื้นที่เก็บเอกสารทั่วไปจากการสัมภาษณ์พนักงานส่วนใหญ่อยากให้มีที่เก็บเอกสารส่วนตัวเนื่องจากแบบก่อสร้างมีขนาดทั้ง เอ3 และ เอ4 ของทั้งหมดจะปนทำให้ทำงานยากลำบากต่อการทำงาน

5.1.2.9 พื้นที่ทางสัญจร จากการสัมภาษณ์การเลือกทำบ้านให้เป็นโฮมออฟฟิศทำให้รู้สึกง่ายต่อการทำงาน การแยกสำนักงานและพื้นที่พักอาศัยจะเป็นเพียงการแบ่งชั้น เพื่อให้เป็นสัดส่วนง่ายต่อการทำงานและยังมีพื้นที่ส่วนตัว

### 5.1.3 การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียทั้ง 3 ลักษณะอาคาร

ตารางที่ 5.2: การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียทั้ง 3 ลักษณะอาคาร

| ลักษณะ     | บริษัท         | ข้อดี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ข้อเสีย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| บ้านเดี่ยว | Lofttid Design | 1.มีพื้นที่รอบบริเวณบ้าน<br>2.สามารถต่อเติมหรือดัดแปลงได้<br>3.หน้ากว้างอาคารมีขนาดใหญ่ ขนาด 6-8 ม.<br>4.สามารถจอดรถได้มากกว่า 1-2 คัน<br>5.จัดสรรการใช้งานแต่ละส่วนของพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ<br>6.มีพื้นที่ใช้งานทั้งภายในและภายนอกบ้าน<br>7.เนื่องจากอยู่ในหมู่บ้านจึงมีการรักษาความปลอดภัยอย่างดี<br>8.มีทัศนียภาพภายในหมู่บ้านที่สวยงาม | 1.ราคาซื้อสูง<br>2.ไม่มีพื้นที่จอดรถเพียงพอหากกรณีที่มีลูกค้ามาจอดมากกว่า 3 คัน<br>3.เนื่องจากอยู่ในหมู่บ้านจึงไม่สามารถทำงานเสียงดังรบกวนข้างบ้านได้เนื่องจากที่บริษัทนี้ รับเหมาก่อสร้างด้วยบางครั้งเสียงจะดังรบกวนข้างบ้าน<br>4.เนื่องจากมีความการรักษาความปลอดภัยตลอดบางครั้งการจะมาพบที่บ้านจึงเป็นเรื่องยากในการให้บุคคลภายนอกเข้ามาภายในหมู่บ้าน |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 5.2 (ต่อ): การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียทั้ง 3 ลักษณะอาคาร

| ลักษณะ     | บริษัท                        | ข้อดี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ข้อเสีย                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| บ้านเดี่ยว | Rioem Design                  | <p>1.เนื่องจากมีที่ดินและอาคารเดิมอยู่แล้ว จึงลดต้นทุนเรื่องราคาค่าที่ดินและทางเจ้าของได้ออกแบบและก่อสร้างเองทำให้เรื่องของราคาถูกลงกว่าการยืมซื้อบ้านใหม่</p> <p>2.เนื่องจากนำอาคารเดิมมารีโนเวทให้เป็นโฮมออฟฟิศจากการได้ศึกษาบริษัทเดิมที่มีปัญหาเรื่องที่จอดรถในให้มีการออกแบบรองรับการจอดรถของลูกค้าแลพนักงานโดยทุบชั้น 1 ทั้งหมดเพื่อทำเป็นที่จอดรถ</p> <p>3.สามารถออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในได้ตามต้องการเนื่องจากเป็นพื้นที่สร้างใหม่โดยใช้แนวโครงสร้างเดิมทำให้เป็นสัดส่วนมากกว่าบ้านที่ซื้อใหม่</p> <p>4.การเดินทางมาที่บริษัทสะดวกเพราะติดทางด่วนในกรณีที่ขับรถส่วนตัว</p> | <p>1.การออกแบบต้องดูตำแหน่งโครงสร้างเดิมและกฎหมายการต่อเติมอาคาร</p> <p>2.เนื่องจากเป็นบ้านเดี่ยวไม่ได้อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรทำให้ขาดในเรื่องของความปลอดภัย</p> <p>3.ทัศนียภาพภายนอกบ้านค่อนข้างไม่สวยงามต่างจากหมู่บ้านจัดสรร</p> |
| ทาวน์โฮม   | Chorn Design และ Loft Sixteen | <p>1.ราคาและดอกเบี้ยถูกกว่าบ้านเดี่ยวกรณีอยู่หากจากตัวเมืองราคาขายจะถูกกว่าบริเวณในเมือง</p> <p>2.ขนาดพื้นที่ใกล้เคียงบ้านเดี่ยวมีหน้ากว้างบ้านขนาดตั้งแต่ 4-6 ม.</p> <p>3.ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนใกล้ถนนสาธารณะและมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงอาคาร</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>1.พื้นที่จอดรถสามารถจอดได้เพียง 1 คันเท่านั้น</p> <p>2.เนื่องจากราคาอาคารถูกบริเวณใกล้ที่มีลักษณะอาคารคล้ายกันจะจัดเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวทำให้เวลาทำงานช่วงกลางวันไม่สามารถส่งเสียงรบกวนข้างบ้านได้</p>              |

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 5.2 (ต่อ): การวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียทั้ง 3 ลักษณะอาคาร

| ลักษณะ       | บริษัท                           | ข้อดี                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ข้อเสีย                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อาคารพาณิชย์ | Pure Architect และ Tetra Concept | 1.อาคารออกแบบให้ชั้นล่างเป็นการประกอบกิจการและชั้นบนใช้เป็นประโยชน์เพื่อการพักอาศัยตามรูปแบบการใช้งานตึก<br>2.ขนาดอาคารมีความกว้าง 3.5-4 ม.<br>2.สถานที่ที่ตั้งอยู่บริเวณแหล่งชุมชนติดถนนสาธารณะ<br>3.ราคาและดอกเบี้ยถูกกว่าบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมกรณีอยู่ห่างจากตัวเมือง<br>ราคาขายจะถูกกว่าบริเวณในเมือง | 1.เพื่อให้ตรงตามรูปแบบการใช้อาคารตามกฎหมายจึงไม่มีพื้นที่จอดรถดังนั้นหากนำมาปรับรูปแบบเป็นโฮมออฟฟิศจึงติดปัญหาเรื่องพื้นที่จอดรถไม่มีรองรับลูกค้าหรือพนักงาน<br>2.พื้นที่และขนาดอาคารเล็กจากรูปแบบอาคารที่ออกแบบให้ใช้ผนังกันไฟรวมกับอาคารข้างเคียงทำให้ไม่มีพื้นที่ต่อเติมหรือขยายได้ ต่างจากบ้านเดี่ยว |

จากการวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสียของอาคารทั้ง 3 ลักษณะ บ้านเดี่ยวเนื่องจากกรณีศึกษาที่ได้ศึกษามาจะเป็น 2 กรณีคือ 1.เจ้าของซื้อบ้านใหม่และอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร 2.เจ้าของเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารเดิมเองออกแบบสร้างและรีโนเวทเอง ทำให้ต้องแยกข้อดีและข้อเสียออกจากกันหากมองจากในมุมมองของผู้วิจัยการจะลงทุนทำโฮมออฟฟิศการนำบ้านเดิมที่มีอยู่แล้วมาดัดแปลงรีโนเวททำให้ลดเรื่องของค่าใช้จ่ายออกไปได้ค่อนข้างเยอะและจะมีข้อเสียดังตารางข้างต้น ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์หากมองในเรื่องการรับรองแขกเรื่องของพื้นที่จอดรถ หรือขนาดอาคารตามกฎหมายแล้วก็ยังไม่สามารถเป็นโฮมออฟฟิศที่มีการใช้ประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับแต่ละกรณีของลักษณะอาคาร

## 5.2 ข้อเสนอแนะในการเลือกประเภทของอาคารสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

การวิจัยนี้เป็นการสำรวจและรวบรวมข้อมูลจากอาคารทั้ง 3 ประเภท ของการใช้พื้นที่ใช้สอยของสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรมเพื่อวิเคราะห์ภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงาน ออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม ผลของการวิเคราะห์ต่างๆ ที่ได้รับ ก็เพื่อใช้เป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของกิจการที่จะดัดแปลงหรือซื้ออาคารประเภทใดในการทำเป็นโฮมออฟฟิศ เพื่อให้ทราบถึงประเภทของอาคารที่เหมาะสมเป็นโฮมออฟฟิศและความต่างของแต่ละอาคารที่จะนำมาทำเป็นสำนักงานขนาดเล็ก



สำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม โดยจากการสำรวจ สัมภาษณ์และวิเคราะห์ โดยสรุปว่าบ้านเดี่ยวเหมาะสำหรับอาคารสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม โดยมีเงื่อนไข ดังนี้ เนื่องจากที่ดินและตัวอาคารเดิมเป็นของเจ้าของที่ปล่อยพื้นที่ให้คนอื่นเช่าทำสำนักงาน และเมื่อไม่มีผู้เช่า เช่าต่อจึงนำมารีโนเวททำเป็นสำนักงานโฮมออฟฟิศของตัวเอง ทำให้ในเรื่องของราคาที่ดินไม่ต้องลงทุน ทำให้สามารถมีพื้นที่ใช้สอยครบ และพื้นที่จอดรถก็ทุบชั้น 1 ออกทั้งหมดเพื่อรองรับให้เป็นที่ยจอดรถของพนักงานและลูกค้า ต่างจากทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ถึงพื้นที่ใช้สอยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 จะมีความใกล้เคียงกันก็มีความต่างในเรื่องของลักษณะอาคาร ราคา การลงทุนของเจ้าของดังนั้นในกรณีนี้บ้านเดี่ยว จึงเหมาะสมเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม

### 5.3 ข้อจำกัดการวิจัย

จากการที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยยังมีข้อจำกัดในเรื่องระยะเวลาและได้รับความร่วมมือจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 แห่งที่สละเวลามาให้สัมภาษณ์ ถึง 2 รอบ โดยเริ่มเก็บข้อมูลตั้งแต่ 5 มีนาคม ถึง 31 มีนาคม 61 จำนวนทั้งสิ้น 6 แห่ง 28 คน

### 5.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยต่อไป

การวิจัยครั้งต่อไปควรเพิ่มกลุ่มตัวอย่างการวิจัยสำนักงานให้มากขึ้นเพื่อจะได้เห็นถึงความต่างดูเรื่องของพื้นที่ของแต่ละอาคารเพราะมีผลต่อการวิจัยเรื่องทำเลของที่ตั้งหากเจอเป็นเขตแคบกว่านี้ก็จะมีแนวทางการวิจัยที่แตกต่างออกไปจาก เขตกรุงเทพมหานคร

### 5.5 ประโยชน์จากการนำผลวิจัยไปประยุกต์ใช้

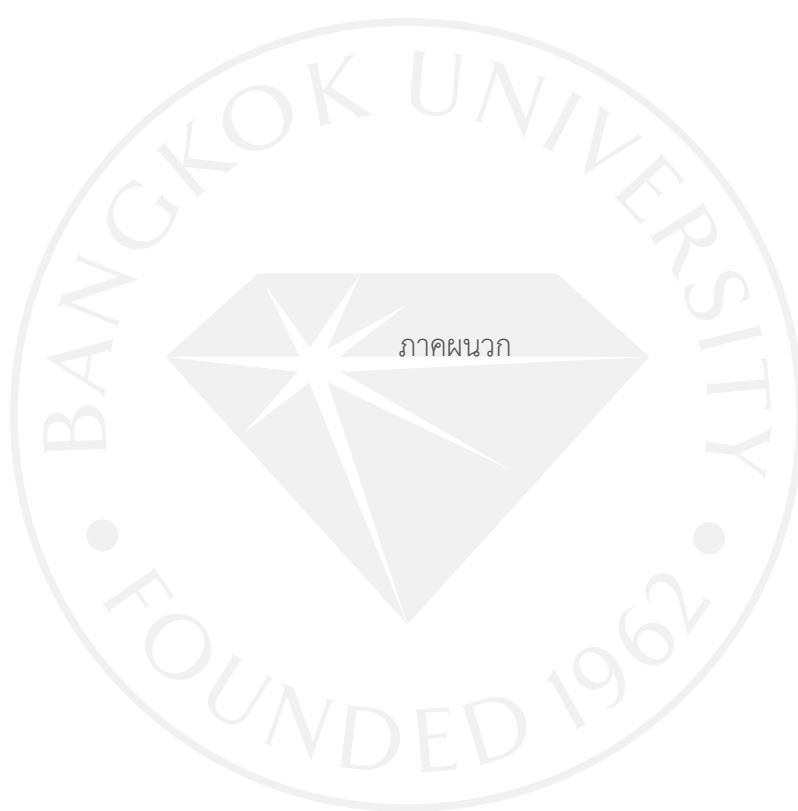
5.5.1 เป็นประโยชน์ต่อผู้เจ้าของผู้ประกอบการที่จะเริ่มต้นธุรกิจด้านออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรมที่ต้องการเปิดสำนักงานที่มีขนาดเล็ก หรือโฮมออฟฟิศเป็นของตัวเอง

5.5.2 ทำให้เกิดการพัฒนาของของสำนักงานขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรมที่ดีขึ้นภายในอนาคต

## บรรณานุกรม

- ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์. (2535). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในอำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- จันทน์ เพชรานนท์. (2542). การทำรายละเอียดประกอบโครงการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน. กรุงเทพฯ: สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- ฉวีวรรณ เคนไพบูลย์. (2536). ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ดาว สุนทรเกส. (2558). การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโฮมออฟฟิศบนที่ดินเปล่าขนาด 2 ไร่ หลังโรงพยาบาลสมิติเวชศรีนครินทร์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ต่อทอง ทองหล่อ. (2560). นายโฮม วิเคราะห์ข้อดีข้อเสียแบบลูกทุ่ง เป็นเด็กบ้านนอก คนธรรมดา ย้าย มาอยู่กรุงได้ 10 กว่าปีแล้ว บ้านไม่รวย หาเงินเอง ไม่ได้เรียนอะไรเกี่ยวกับข้อดีข้อเสียมาหรอก แต่เป็นคนแสวงหาความรู้ใหม่ๆ สนใจค้นหาโดยเฉพาะคอนโด เพราะค้นพบว่าตัวเองชอบ อยู่บนตึก งานอดิเรกคือเดินตากแดด แสงแดดอุ่นๆ คอนโดทั่วกรุง. สืบค้นจาก <https://propholic.com/author/matt/>.
- เตชะ บุญยะชัย. (2530). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของ ผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พรชัย ชัยประทีป. (2553). แนวทางการออกแบบสำนักงานขนาดเล็กและโฮมออฟฟิศสำหรับ สำนักงานออกแบบสถาปัตยกรรมและออกแบบภายใน เขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วลีรัตน์ ทองพูล. (2554). คุณลักษณะทางกายภาพของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ สนับสนุนการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สมพงษ์ กิตติสรุทธนา. (2535). รูปแบบการพัฒนาบ้านกึ่งสำนักงาน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุมลทิพย์ พังกังวาลวงศ์. (2546). รูปแบบการบริหารจัดการสำนักงานสถาปนิกภาคเอกชนใน ประเทศไทย: กรณีศึกษาสำนักงานช่วงปี พ.ศ. 2538-2545. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- อภิสันนท์ เชื้อถั่วเจริญกิจ. (2553). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อแมวน์เฮาส์ของผู้บริโภค: กรณีศึกษา กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- อรุณ ศิริงานสุรณ. (2554). กลยุทธ์การตลาดสำหรับสำนักงานสถาปนิกขนาดเล็กที่จัดตั้งใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เอกภณ จีระสุวรรณ. (2553). แผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Littleford, C., Ryley, T., & Firth, S. (2014). Context, control and the spillover of energy use behaviours between office and home settings. *Journal of Environmental Psychology*, 40, 157-166.
- Mill, S.C., & Reynold, J.D. (1992). *The importance of species interactions in conservation: The endangered European bitterling Rhodeus sericeus and its freshwater mussel hosts*. Retrieved from <http://johnreynolds.org/wp-content/uploads/2012/07/mills-reynolds-anim-cons-04.pdf>.
- Needham, B. (1977). *How cities work*. Retrieved from <https://www.elsevier.com/books/how-cities-work/needham/978-0-08-020529-8>.
- Park, R.E., Burgess, E.W., & McKenzie, R.D. (1925). *The City*. Retrieved from [http://shora.tabriz.ir/Uploads/83/cms/user/File/657/E\\_Book/Urban%20Studies/park%20burgess%20the%20city.pdf](http://shora.tabriz.ir/Uploads/83/cms/user/File/657/E_Book/Urban%20Studies/park%20burgess%20the%20city.pdf).



## รูปแบบคำถามแบบสำรวจและสัมภาษณ์

### แบบสำรวจ

การจัดการพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและ  
ออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร

คำชี้แจง:

แบบสำรวจนี้ใช้ในการประกอบการทำวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท สาขาการจัดการ คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ จัดทำเพื่อการศึกษาการจัดการพื้นที่ใช้สอยในสำนักงาน  
โฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและออกแบบสถาปัตยกรรม เขต

กรุงเทพมหานคร

จึงขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริงมากที่สุดและผู้วิจัยขอถือ  
โอกาสขอบพระคุณท่านที่กรุณาให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์

พิมลพรรณ กลิ่นกุล

นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาการจัดการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

คำชี้แจง : แบบสำรวจการใช้งานสำนักงานโฮมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายใน  
และออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานครโปรดเขียนเครื่องหมาย ✓ (เครื่องหมายถูก) ลง  
ในสี่เหลี่ยม หรือเขียนข้อความตอบลงในช่องว่างที่กำหนด

แบบสำรวจใช้งานสำนักงานโสมออฟฟิศขนาดเล็กสำหรับสำนักงานออกแบบภายในและ  
ออกแบบสถาปัตยกรรม เขต กรุงเทพมหานคร

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสำรวจ

1.1 เพศ

- ☐ ชาย  
☐ หญิง

1.2 อายุ

- ☐ 20-24  
☐ 25-34  
☐ 35-39  
☐ 40-59

1.3 อาชีพ

- ☐ สถาปนิก  
☐ นักออกแบบตกแต่งภายใน  
☐ สถาปนิกผังเมือง  
☐ ภูมิสถาปนิก

1.4 ระดับการศึกษา

- ☐ ต่ำกว่าปริญญาตรี  
☐ ปริญญาตรี  
☐ ปริญญาโท  
☐ ปริญญาเอก  
☐ อื่นๆ.....



## 2. ข้อมูลทางกายภาพ

### 2.1 รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารสำนักงานของท่าน

- ☐ บ้านเดี่ยว
- ☐ อาคารพาณิชย์
- ☐ ทาวน์เฮ้าส์

### 2.2 พื้นที่จอดรถของสำนักงานของท่าน

- ☐ 1-2 คัน
- ☐ 3-6 คัน
- ☐ มีพื้นที่จอดรถส่วนกลาง

### 2.3 ลักษณะการจัดจัดการ Furniture Lay Out Plan ของสำนักงาน

- ☐ ไม่มีผนังสูงกั้นแบ่งการทำงาน (Open Plan)
- ☐ แบ่งห้องเป็นสัดส่วนชัดเจนแต่ละแผนก

### 2.4 ลักษณะการใช้งานของอาคารสำนักงาน

- ☐ ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงาน (Home Office)
- ☐ ใช้เป็นสำนักงานเพียงอย่างเดียว

### 2.5 จำนวนพนักงานในสำนักงานของท่าน

- ☐ 1-3 คน
- ☐ 3-5 คน
- ☐ 5-8 คน
- ☐ 8-10 คน

### 2.6 สถานที่ติดต่อคุยงานกับลูกค้าของสำนักงาน

- ☐ ติดต่อคุยงานที่สำนักงาน
- ☐ นัดติดต่อคุยงานกับลูกค้านอกสถานที่

## 2.7 จำนวนชั้นขออาคารสำนักงาน

- ☐ 1 ชั้น
- ☐ 2 ชั้น
- ☐ 3 ชั้น

2.8 ขนาดความกว้างของอาคาร.....

## 3.ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ

## 3.1 ทำเลที่ตั้งของสำนักงาน

- ☐ ย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร
- ☐ ย่านที่มีระบบขนส่งมวลชน (BTS , MRT)
- ☐ บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร

## 3.2 ราคาที่ดินและค่าก่อสร้าง

- ☐ เป็นที่ดินเดิมที่มีอยู่แล้วนำมาปรับปรุง
- ☐ ซื้ออาคารใหม่

3.3 ชื่อเสียงของโครงการหรือส่วนลดต่างๆ.....

3.4 กฎหมาย .....

## 4.การใช้งานพื้นที่สำนักงาน

คำชี้แจง: โปรดทำเครื่องหมาย ✓ (เครื่องหมายถูก) ลงในช่องที่ตรงตามความคิดเห็นของท่าน

| แบบสำรวจพื้นที่                             | มี | ไม่มี |
|---------------------------------------------|----|-------|
| 1.พื้นที่ส่วนสาธารณะ (Public Zone)          |    |       |
| 1.1 เคาน์เตอร์ส่วนต้อนรับผู้มาติดต่อ        |    |       |
| 1.2 ที่นั่งพักคอยใกล้กับส่วนต้อนรับ         |    |       |
| 1.3 ใช้ที่นั่ง admins เป็นส่วนต้อนรับ       |    |       |
| 1.4 พื้นที่ส่วนต้อนรับอยู่หน้าสำนักงาน      |    |       |
| 1.5 พื้นที่ส่วนแสดงผลงานการออกแบบของบริษัท  |    |       |
| อื่น.....                                   |    |       |
| 2.พื้นที่ส่วนกึ่งสาธารณะ (Semi Public Zone) |    |       |
| 2.1 ห้องประชุมที่แบ่งแยกสัดส่วนเป็นทางการ   |    |       |

| แบบสำรวจพื้นที่                                         | มี | ไม่มี |
|---------------------------------------------------------|----|-------|
| 2.2 ห้องประชุมไม่เป็นทางการ                             |    |       |
| 2.3 พื้นที่อเนกประสงค์ภายใน                             |    |       |
| 2.4 พื้นที่อเนกประสงค์ Semi outdoor                     |    |       |
| 2.5 พื้นที่อเนกประสงค์ outdoor                          |    |       |
| 2.6 พื้นที่ของห้องสมุดในสำนักงาน                        |    |       |
| 2.7 พื้นที่ห้องเก็บตัวอย่างวัสดุ                        |    |       |
| 3. พื้นที่ส่วนตัว ( Private Zone)                       |    |       |
| 3.1 พื้นที่เก็บสัมภาระส่วนตัวของพนักงาน                 |    |       |
| 3.2 พื้นที่เก็บเอกสารทั่วไปและเอกสารงานแบบ              |    |       |
| 3.3 พื้นที่ส่วนพักอาศัยที่แยกกับส่วนสำนักงาน            |    |       |
| 3.4 พื้นที่ทางสัญจรส่วนที่พักอาศัยที่แยกกับส่วนสำนักงาน |    |       |
| 3.5 พื้นที่เก็บของที่เป็นสัดส่วน                        |    |       |

## ประวัติเจ้าของผลงาน

ชื่อ – สกุล

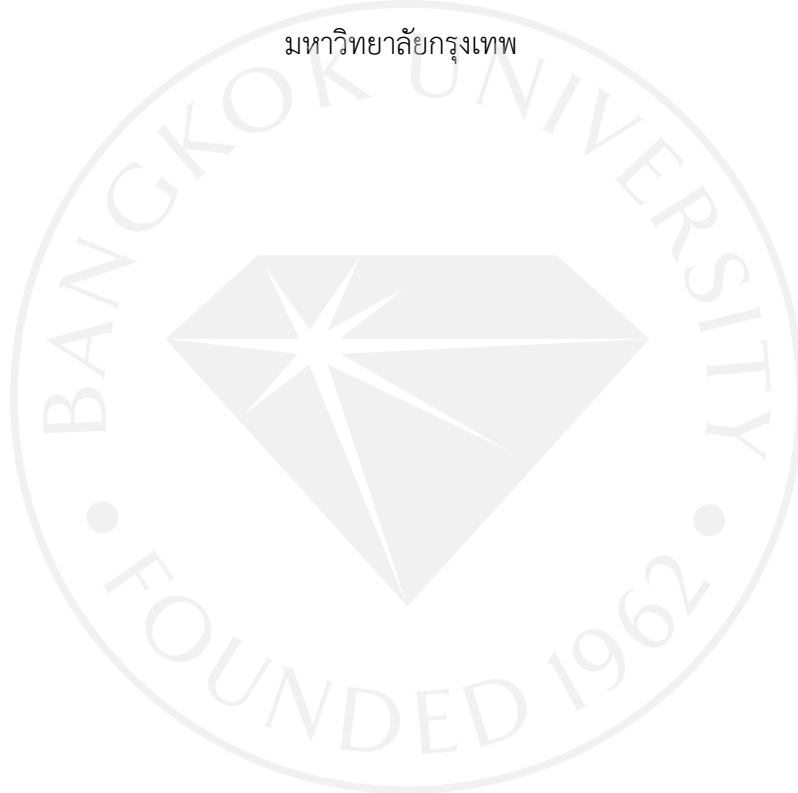
นางสาวพิมลพรรณ กลิ่นกุล

อีเมล

pimonphan.kink@gmail.com

ประวัติการศึกษา

พ.ศ.2559 สำเร็จการศึกษาปริญญาศิลปกรรมศาสตรบัณฑิต  
จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาออกแบบภายใน  
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ



มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ข้อตกลงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้สิทธิในวิทยานิพนธ์/สารนิพนธ์

วันที่ 03 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2561

ข้าพเจ้า (นาย/นาง/นางสาว) [REDACTED] อยู่บ้านเลขที่ 19/51

ซอย พหลโยธิน 6 ถนน เทพารักษ์ ตำบล/แขวง บางบัว

อำเภอ/เขต เมือง จังหวัด สมุทรปราการ รหัสไปรษณีย์ 10270

เป็นนักศึกษาของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ รหัสประจำตัว 7591100081

ระดับปริญญา ☐ ตรี ☒ โท ☐ เอก

หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชา การจัดการออกแบบภายใน คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิ” ฝ่ายหนึ่ง และ

มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 119 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย

กรุงเทพมหานคร 10110 ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิ” อีกฝ่ายหนึ่ง

ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิ และ ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิ ตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิขอรับรองว่าเป็นผู้สร้างสรรค์และเป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในงานสารนิพนธ์/วิทยานิพนธ์หัวข้อ การจัดการพื้นที่ใช้สอยในสำนักงาน โดยเน้นใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ  
เชิงสัมพันธ์ สำนักงานออกแบบภายในและสถาปัตยกรรม  
ในกรุงเทพมหานคร

ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ (ต่อไปนี้เรียกว่า “สารนิพนธ์/วิทยานิพนธ์”)

ข้อ 2. ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิตกลงยินยอมให้ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิโดยปราศจากค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดระยะเวลาในการนำสารนิพนธ์/วิทยานิพนธ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่ ต่อสาธารณชน ให้เข้าต้นฉบับหรือสำเนา ให้ประโยชน์อันเกิดจากลิขสิทธิ์แก่ผู้อื่น อนุญาตให้ผู้อื่นใช้สิทธิโดยจะกำหนดเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใดด้วยหรือไม่ก็ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน หรือการกระทำอื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกัน

ข้อ 3. หากกรณีมีข้อขัดแย้งในปัญหาสิทธิในสารนิพนธ์/วิทยานิพนธ์ระหว่างผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิกับบุคคลภายนอกก็ดี หรือระหว่างผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิกับบุคคลภายนอกก็ดี หรือมีเหตุขัดข้องอื่นๆ เกี่ยวกับลิขสิทธิ์ อันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิไม่สามารถนำงานนั้นออกทำซ้ำ เผยแพร่ หรือโฆษณาได้ ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายแก่ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิทั้งสิ้น

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความเป็นอย่างเดียวกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้โดย  
ละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บรักษาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ

[Redacted Signature]

ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิ

(

[Redacted Signature]

)

ลงชื่อ

[Redacted Signature]

ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิ

(อาจารย์อภิญญา จุลศิริฐ)

ผู้อำนวยการสำนักหอสมุดและพื้นที่การเรียนรู้

ลงชื่อ

[Redacted Signature]

พยาน

(ดร.สุชาดา เจริญพันธุ์ศิริกุล)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

ลงชื่อ

[Redacted Signature]

พยาน

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธนธร กิตติกานต์)

ผู้อำนวยการหลักสูตร/ ผู้รับผิดชอบหลักสูตร