

การจัดขนาดพื้นที่ใช้สอยของแต่ละฟังก์ชันสำนักงานในอาคารพาณิชย์  
ที่ใช้เป็นอาคารสำนักงานกึ่งพักอาศัยในย่านกรุงเทพและปริมณฑล

COMPONENTS TO MODIFIED OFFICE IN SHOP HOUSE TO HOME OFFICE IN GREATER  
BANGKOK

ทศวิภูฏ วิเศษสัมมาพันธ์<sup>1</sup>, ผศ.ดร.ดำรงศักดิ์ รินชุมภู<sup>2</sup>, ดร.สิทธิชัย นาคสุขสกุล<sup>3</sup>

<sup>1</sup> นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

tossawat.w@gmail.com

<sup>2</sup> อาจารย์ หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

kongkoon@gmail.com

<sup>3</sup> อาจารย์ หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

s\_naksuksakul@hotmail.com

### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงผสม มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหาค่าประกอบการใช้งานอาคารพาณิชย์ ที่  
ถูกใช้เป็นอาคารสำนักงานกึ่งพักอาศัยในกรุงเทพและปริมณฑล ด้วยการศึกษาทบทวนวรรณกรรม และการใช้  
แบบสำรวจเชิงรายการกับอาคารสำนักงานกึ่งพักอาศัยที่มีการใช้งานจริงแล้ว 30 ตัวอย่าง เพื่อหาค่าประกอบ  
ของอาคารพาณิชย์ประเภทสำนักงานกึ่งพักอาศัย เพื่อให้รูปแบบการจัดองค์ประกอบอันเป็นประโยชน์สำหรับ  
นักออกแบบและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

**คำสำคัญ** สำนักงานกึ่งพักอาศัย, อาคารพาณิชย์, ฟังก์ชันการใช้งาน

### Abstract

This study is Mixed Method Research aims to develop guidelines for a modification of  
shop house for office – residential use in Greater Bangkok by reviewing relevant literatures in  
conjunction with physical survey and constructive interview of 30 samples. The survey  
envisages functional area requirement based on type of business for architecture and real  
estate developer

**Keywords:** office – residential, shop house, room function

## บทนำ

ปัจจุบันการเพิ่มจำนวนของธุรกิจเกิดใหม่ขนาดเล็ก การเพิ่มจำนวนของเจ้าของธุรกิจที่สำนักงานอยู่ใน คอนโดมีเนียมสำนักงานบางส่วน ต้องการความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ข้อดีของสำนักงานกึ่งพักอาศัยยังทำให้ผู้พักอาศัยที่ทำงานด้วย ลดระยะเวลาการเดินทางและมีเวลาในการทำงานมากขึ้น(สมพงษ์ กิตติสรยุทธ์,2535) ทำให้เกิดความต้องการอาคารสำนักงานพักอาศัยมากขึ้น เนื่องด้วยอัตราค่าเช่าสำนักงานที่เติบโตมาตลอด ร้อยละ7ต่อปีระหว่างปี2559-2560 (KnightFrank, 2560 ) ถึงแม้ปริมาณพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร จะเพิ่มขึ้นถึง 1.4 แสนตารางเมตรในปี 2560 แต่อัตราพื้นที่ว่างยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องจนแตะที่ระดับร้อยละ 8 ต่อปีและค่าเช่าก็ปรับตัวสูงขึ้น ร้อยละ5-9 ต่อปี พื้นที่สำนักงานใหม่ที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างนั้นมีเพียง 2.25 แสนตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2560 และ 1.67 แสนตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2561 ส่งผลให้ผู้เช่าต้องเซ็นสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานใหม่ก่อนที่การก่อสร้างจะแล้วเสร็จ (แผนกวิจัย ซีปียอร์อี,2017) สะท้อนความต้องการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น โดยองค์ประกอบของการใช้งานอาคารสำนักงานกึ่งพักอาศัยนั้น มีความจำเป็น เป็นพื้นฐานที่ใช้ในการออกแบบ โดยพื้นที่ ที่จำเป็นสำหรับที่พักอาศัย กึ่งสำนักงานนั้นได้แก่ ส่วนต้อนรับ ได้แก่ส่วนพักคอยและห้องรับแขก ส่วนสำนักงาน ได้แก่ส่วนสำนักงาน ห้องเก็บของห้องเก็บเอกสาร ส่วนพื้นที่ผู้บริหาร และพื้นที่อยู่อาศัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาองค์ประกอบใช้งานพื้นที่อาคารสำนักงานกึ่งพักอาศัย จำแนกตามประเภทธุรกิจ เพื่อใช้ต่อยอดสำหรับเจตนาอื่นในภายหลังกต่อไป

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาองค์ประกอบของอาคารพาณิชย์ประเภทสำนักงานกึ่งที่พักอาศัย เพื่อหารูปแบบที่เหมาะสม เป็นข้อมูลแสดงถึงองค์ประกอบสำคัญที่สอดคล้องและครอบคลุมกับการใช้งานอาคารสำหรับธุรกิจเกิดใหม่ขนาดเล็กในปัจจุบัน

## ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ ที่ใช้ทำการสำรวจ ภายในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. ขอบเขตด้านประชากร เป็นอาคารสำนักงานกึ่งที่พักอาศัย โดยเจาะจงดูรายละเอียดในส่วนของสำนักงาน
3. อาคารที่สำรวจนั้นมาจากอาคารสำนักงานกึ่งที่พักอาศัยที่ประกอบกิจการในอาคารพาณิชย์

## การทบทวนวรรณกรรม

ประกอบด้วย

1. แนวคิดการออกแบบสำนักงานกึ่งพักอาศัย โดยคำนึงถึงเอกลักษณ์ลักษณะ ธรรมชาติของแต่ละองค์กร โดยต้องพิจารณาทั้งประเภทธุรกิจ ลักษณะการทำงาน และลักษณะทางกายภาพของอาคาร (พรชัยชัยประทีป, 2553) โดยแบ่งพื้นที่การใช้งานเป็น 3ประเภท

1.1 พื้นที่ส่วนสาธารณะ เป็นพื้นที่ ที่บุคคลภายนอกสามารถเข้าออกได้ ได้แก่ พื้นที่ส่วนต้อนรับ และพื้นที่ส่วนพักคอย

1.2 พื้นที่กึ่งสาธารณะ มักจะเชื่อมต่อกับพื้นที่สาธารณะ มักมีการใช้งานเมื่อมีผู้คนมาติดต่อ ได้แก่ ห้องประชุม ส่วนอเนกประสงค์

1.3 พื้นที่ส่วนตัว เป็นพื้นที่ ที่เชื่อมกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ ต้องการความเป็นส่วนตัวได้แก่พื้นที่ทำงาน โกดังเก็บของ ห้องเก็บเอกสาร ห้องอาหาร ห้องครัว และพื้นที่พักผ่อน

2. จากการที่กระทรวงพาณิชย์ได้จัดประเภทหมวดธุรกิจไว้ ด้วยเงื่อนไขข้อจำกัดของขนาดเล็ก และทำเลทำให้ มีกิจการที่เข้าข่ายที่สามารถประกอบกิจการได้ใน สำนักงานกึ่งพักอาศัยที่เราต้องการศึกษาได้นั้นมี หมวดการผลิต หมวดการก่อสร้าง หมวดการขนส่งและการขายปลีก หมวดข่าวสารและการสื่อสาร หมวดกิจกรรมการเงินและการประกันภัย หมวดกิจกรรมทางวิชาชีพ วิทยาศาสตร์และกิจกรรมทางวิชาการ

### วิธีการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงผสม โดยวิเคราะห์ทั้งข้อมูลเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพที่ได้จากการลงสำรวจพื้นที่และการสัมภาษณ์ อาคารสำนักงานกึ่งพักอาศัยจากอาคารพาณิชย์ จำนวน30แห่ง ให้ทราบเรื่อง ประเภทกิจการองค์ประกอบฟังก์ชันการใช้งานของแต่ละพื้นที่ ขนาดพื้นที่ และตำแหน่งชั้นของแต่ละฟังก์ชันพื้นที่ โดยข้อมูลที่ได้ทั้งหมดเป็น Hard Data จึงไม่ได้ทำการทดสอบความเที่ยงตรงของข้อมูล สำหรับกลุ่มตัวอย่างคือกิจการที่ใช้อาคารพาณิชย์เป็นทั้งสำนักงาน และบ้านพักอาศัยในเวลาเดียวกัน ในบริเวณกรุงเทพฯ

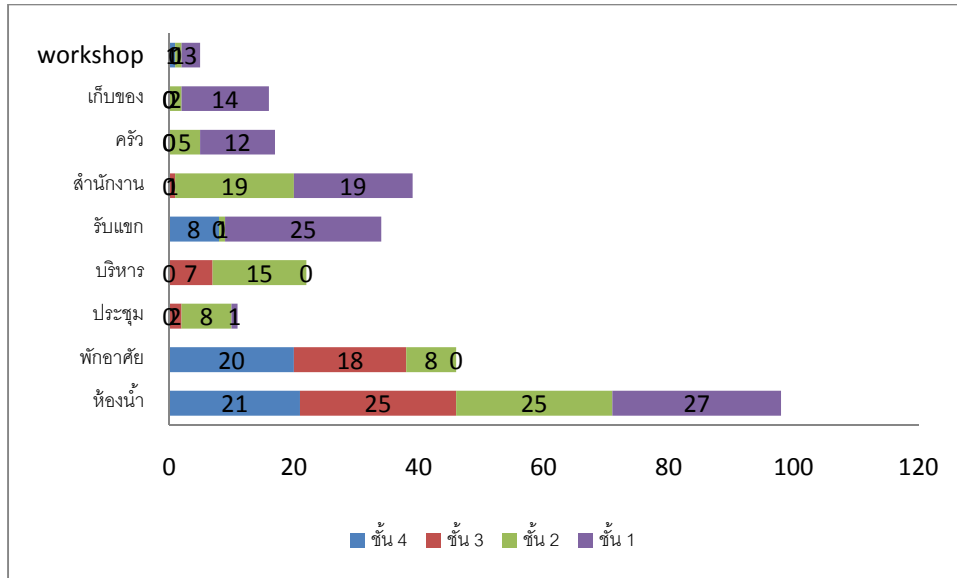
**ตัวแปรต้น** ความต้องการใช้งานที่แยกตามประเภทธุรกิจ เช่น พื้นที่แสดงสินค้า พื้นที่เก็บของ พื้นที่รับรองลูกค้า

**ตัวแปรตาม** ฟังก์ชันการใช้งานของพื้นที่ขนาดของพื้นที่และตำแหน่งในอาคาร

**กลุ่มตัวอย่าง** ผู้ประกอบธุรกิจในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ใช้อาคารสำนักงานกึ่งพักอาศัย เป็นสถานที่ประกอบการ จำนวน 30ราย

### ผลการวิจัย

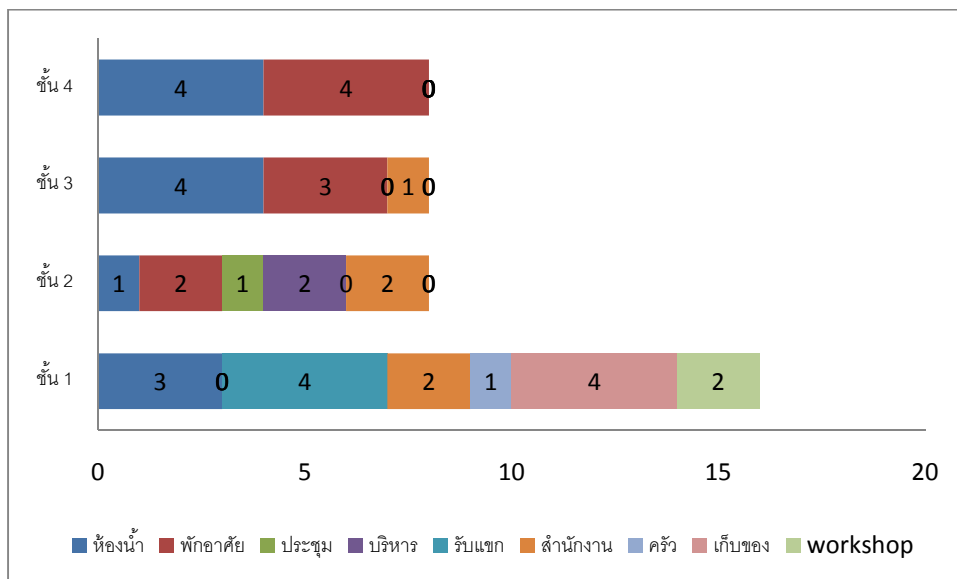
จากการสำรวจ ผู้วิจัยได้แจกแจงผลออกมาเป็น ตารางแจกแจงความถี่ของตำแหน่งห้องในอาคารพาณิชย์ที่พบได้ดังนี้



แผนภูมิแจกแจงความถี่ แสดงตำแหน่งห้องพบในแต่ละชั้น

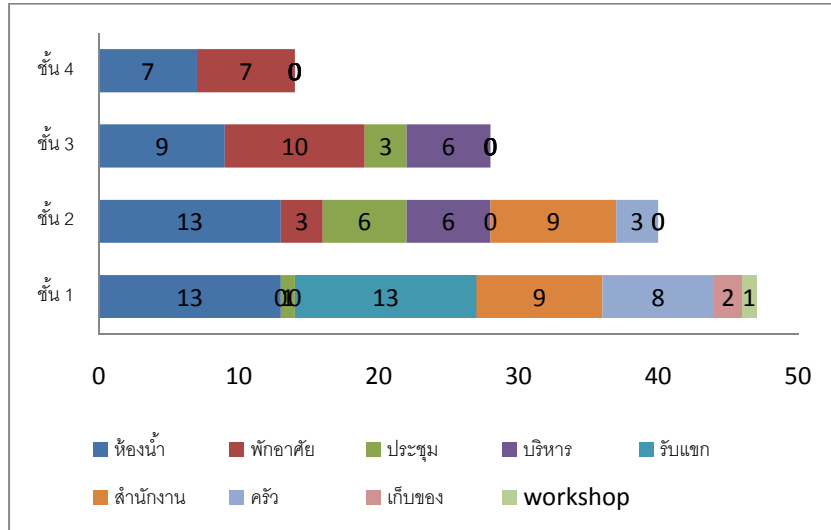
1. ผู้วิจัยได้จัดทำตารางสำหรับการสำรวจเชิงรายการ แบ่งประเภทกิจการเป็น 3 ประเภทจากการจัดหมวดของกระทรวงพาณิชย์โดยแยกจากข้อมูลที่ได้ถึงจำนวนฟังก์ชันที่พบว่ากลุ่มประเภทกิจการที่คล้ายคลึงกันมีแนวโน้มจะมีฟังก์ชันการใช้งานคล้ายคลึงกัน ทำให้แบ่งกลุ่มกิจการออกมาเป็น 3 ประเภทจากการใช้งานพื้นที่ ได้แก่

1.1 กิจการรับจ้างผลิต เป็นกิจการที่อาจมีความต้องการworkshopและต้องการพื้นที่เก็บของมากเป็นพิเศษ ได้แก่บริษัทรับเหมาก่อสร้าง บริษัทรับติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าแรงสูง บริษัทรับออกแบบและสร้างเครื่องจักรอิเล็กทรอนิกส์สำหรับอุตสาหกรรม และบริษัทรับออกแบบและผลิตเสื้อผ้า จากการสำรวจ 4 กิจการ



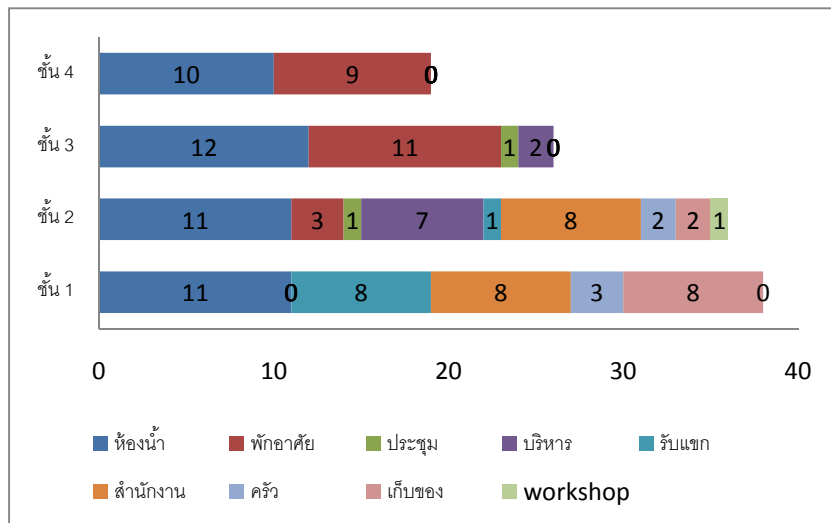
แผนภูมิแจกแจงความถี่แสดงตำแหน่งฟังก์ชันของแต่ละชั้นในอาคารพาณิชย์ของกิจการรับจ้างผลิตและรับเหมาก่อสร้าง

1.2 กิจการบริการ จะมีสัดส่วนพื้นที่ที่ต้อนรับ ประชุม คอยงานกับลูกค้ามากเป็นพิเศษ ได้แก่ สำนักงานทนายความ บริษัทรับทำบัญชี บริษัทที่ปรึกษางานก่อสร้าง บริษัทจัดหางาน สำนักงานประกันภัย บริษัทบริการระบบสารสนเทศ บริษัทรับจ้างจัดการการนำเข้าสินค้า บริษัทสถาปนิก บริษัทรับจัดงานอีเวนท์ บริษัทรับออกแบบสิ่งพิมพ์ บริษัทรับวิเคราะห์ข้อมูลการตลาดด้วยข้อมูลสารสนเทศ บริษัทรับทำเว็บไซต์และบริษัทท่องเที่ยว จากการสำรวจ 14 กิจการ



แผนภูมิแจกแจงความถี่แสดงตำแหน่งฟังก์ชันของแต่ละชั้นในอาคารพาณิชย์ของกิจการบริการ

1.3 กิจการค้าปลีกและค้าส่ง เป็นกิจการที่ต้องการพื้นที่แสดงสินค้า พื้นที่เก็บของ และพื้นที่รับแขก ได้แก่ บริษัทตัวแทนจำหน่ายและส่งออกฝ้าย บริษัทจำหน่ายพลาสติกสำหรับอุตสาหกรรม บริษัทขายสีเคมี บริษัทจำหน่ายหนังสือ บริษัทนำเข้าและจำหน่ายหลอดไฟฟ้า บริษัทนำเข้าและจำหน่ายอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ บริษัทนำเข้าและจำหน่ายเครื่องออกกำลังกาย บริษัทจำหน่ายสีเคมีสำหรับการย้อมผ้า บริษัทนำเข้าและจำหน่ายยาฆ่าแมลง บริษัทจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป และบริษัทนำเข้าเสื้อผ้าสำเร็จรูป จากการสำรวจ 12 บริการ



แผนภูมิแจกแจงความถี่แสดงตำแหน่งฟังก์ชันของแต่ละชั้นในอาคารพาณิชย์ของกิจการค้าปลีกและค้าส่ง

2. จากการจัดสรรระดับพื้นที่ส่วนตัวที่ได้แบ่งไว้ 3 ระดับ ได้แก่

2.1 พื้นที่ส่วนสาธารณะ เป็นพื้นที่ ที่บุคคลภายนอกสามารถเข้าออกได้ ได้แก่ พื้นที่ส่วนต้อนรับ หรือพื้นที่ส่วนพักคอย ห้องรับแขก พื้นที่แสดงสินค้า

2.2 พื้นที่กึ่งสาธารณะ มักจะเชื่อมต่อกับพื้นที่สาธารณะ มักมีการใช้งานเมื่อมีผู้คนมาติดต่อ ได้แก่ ห้องประชุม ส่วนอเนกประสงค์

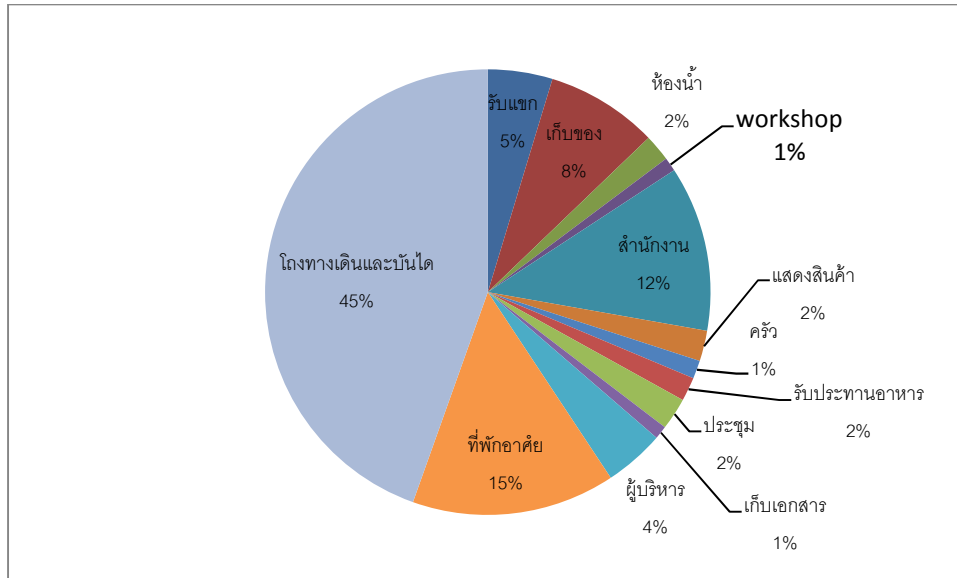
2.3 พื้นที่ส่วนตัว เป็นพื้นที่ ที่เชื่อมกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ ต้องการความเป็นส่วนตัวได้แก่พื้นที่ทำงาน โกดังเก็บของ ห้องเก็บเอกสาร ห้องอาหาร ห้องครัว และพื้นที่พักอาศัย

ตารางที่ 1 แจกแจงความถี่แยกตามระดับชนิดพื้นที่ ตามระดับความเป็นส่วนตัว

	ฟังก์ชันการใช้ประโยชน์	ฟังก์ชันการใช้ประโยชน์	รวมทั้งอาคาร	ชั้น 1	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4
ส่วนตัว	สำนักงาน	สำนักงาน	30	15	19	1	0
	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย	30	0	9	30	24
	ครัว	ครัว	17	12	5	0	0
	เก็บของ	เก็บของ	16	14	2	0	0
	Workshop	Workshop	5	4	1	0	0
	ผู้บริหาร	ผู้บริหาร	25	1	16	8	8
	เก็บเอกสาร	เก็บเอกสาร	6	0	5	1	1
	ผู้บริหาร	ผู้บริหาร	25	1	16	8	0
กึ่งสาธารณะ	พิมพ์	พิมพ์	2	0	0	0	0
	แสดงสินค้า	แสดงสินค้า	4	2	2	0	0
	โรงงาน	โรงงาน	0	0	0	0	0
	ประชุม	ประชุม	13	1	8	4	0
สาธารณะ	รับแขก	รับแขก	26	25	1	0	0
	จอดรถ	จอดรถ	ไม่อยู่ในขอบเขตการวิจัย				

การคำนวณหาสัดส่วนพื้นที่

เมื่อหาค่าเฉลี่ยทั้งหมดแล้ว ทำให้คำนวณสัดส่วนพื้นที่ทั้งหมดเมื่อแยกตามฟังก์ชันอาคารโดยไม่แยกประเภทธุรกิจได้ดังนี้



แผนภูมิวงกลม แสดงร้อยละการใช้พื้นที่ของทุกอาคารโดยเฉลี่ย

### สรุปผลการวิจัย

จากข้อมูลที่ได้จากผลวิจัย

- องค์ประกอบอาคารพาณิชย์เมื่อใช้เป็นสำนักงานกึ่งพักอาศัยนั้น มักมีการออกแบบฟังก์ชันดังนี้
  - ชั้น 1 นิยมใช้เป็น สำนักงาน และห้องน้ำเป็นฟังก์ชันหลัก การใช้ประโยชน์ตามฟังก์ชันรองได้แก่ รับแขก ครัว เก็บของ และทานอาหาร
  - ชั้น 2 นิยมใช้เป็นพื้นที่สนับสนุน อาทิ ครัว รับแขก เก็บของ
  - ชั้น 3-4 นิยมใช้เป็นที่พักอาศัย หรือที่พักผู้บริหาร ห้องเก็บเอกสารและห้องประชุม
- ประเภทธุรกิจ มีผลต่อการออกแบบอาคารสำนักงานกึ่งพักอาศัย โดยกิจการบริการต้องการพื้นที่ส่วนต้อนรับ พักคอย และประชุมมากกว่ากิจการประเภทอื่น กิจการรับจ้างผลิตต้องการพื้นที่ workshop และเก็บของมากกว่ากิจการประเภทอื่นและกิจการประเภทค้าปลีก ส่ง ต้องการพื้นที่ประเภทเก็บของและพื้นที่แสดงสินค้า มากกว่ากิจการประเภทอื่น

### ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเพื่อการนำผลการวิจัยไปใช้งาน ผลวิจัยนี้สามารถนำไปกำหนดองค์ประกอบสำหรับการออกแบบอาคารสำนักงานให้ตรงกับประเภทธุรกิจ
2. หากมีผู้สนใจศึกษาประเด็นคล้ายคลึงกันกับการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยอื่นสามารถเพิ่มจำนวนกลุ่มประชากร ทำการศึกษาระณีศึกษาที่ใกล้เคียง ทำการศึกษาเปรียบเทียบลักษณะอาคารแบบอื่น เพิ่มพื้นที่ ที่อยู่นอกตัวอาคาร เช่นลานอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถ ปัจจัยทำเล

### รายการอ้างอิง

- เพ็ญศรี ฉันทรวงศ์ ./(2529)/ . แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร./(10-12)/กรุงเทพฯ;  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศิวพร กลิ่นมาลัย ./(2554) /.(ไม่ปรากฏหน้า)/จิตวิทยาสภาพแวดล้อม./กรุงเทพฯ : จี.บี.พี.เซ็นเตอร์  
พรชัย ชัยประทีป. (2553). แนวทางการออกแบบสำนักงานขนาดเล็กและโฮมออฟฟิศ./.(ไม่ปรากฏหน้า)/  
กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สมพงษ์ กิตติสรยุทธ์. (2535). รูป แบบ การ พัฒนา บ้าน กึ่ง สำนักงาน ใน เขต กรุงเทพมหานคร./.(ไม่ปรากฏ  
หน้า)/จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย/กรุงเทพฯ.
- Knightfrank ประเทศไทย. (2561). ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยเผยภาพรวมตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ Q3  
2017 26 มกราคม 2561, <http://thailand-property-news.knightfrank.co.th>
- ปรียา เทศนอก. (6 ธค. 2559). ซีพีอาร์อี ๖ชี้อัตราว่างพื้นที่สนง.ลดลงต่อเนื่องทุกเกรด-ทุกทำเลค่าเช่าขยับ4-  
5%<http://prop2morrow.com>
- กุลวิชัย นัยเพชร./.(2557)/.ความคุ้มค่าในการลงทุนปรับปรุงอาคารพาณิชย์เก่าเขตพื้นที่ย่านธุรกิจCBD ให้เป็น  
โฮมออฟฟิศเชิงอนุรักษ์พลังงาน./.(81)/. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์