

การบริหารจัดการงานสถาปัตยกรรม

แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่สาธารณะของตลาดน้ำอัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม

Management Guidelines for Public Space at the Amphawa Floating Market, Samutsongkram Province

กุลธิดา สุริยะวรรณกุล และ ดร. ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์
Kultida Suriyawannakul and Chaweewan Denpaiboon, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

ในปัจจุบันตลาดน้ำอัมพวาเป็นตลาดน้ำที่มีกำลังการเติบโตด้านการท่องเที่ยวสูง จากการศึกษาค้นคว้า พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในพื้นที่ประมาณ 30,000 คนต่อวัน หรือปีละประมาณ 1,000,000 คน เมื่อเปรียบเทียบกับขีดความสามารถของพื้นที่ในการรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีอยู่จำกัดนั้น ทำให้เกิดความแออัดในพื้นที่ และทำให้ต้องมีการพัฒนาต่อเติมพื้นที่สาธารณะในตลาดน้ำมากขึ้น งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาลักษณะของพื้นที่สาธารณะที่มีอยู่ในตลาดน้ำอัมพวา ตัวอย่างเช่น พื้นที่ทางเดินริมน้ำ สะพานข้ามคลอง ศาลาท่าน้ำ ที่จอดรถ เป็นต้น รวมถึงศึกษาพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่สาธารณะของคนในชุมชนและนักท่องเที่ยว และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผล ซึ่งจากผลการศึกษา พบว่า ตลาดน้ำอัมพวาที่เติบโตขึ้นนั้น สร้างเศรษฐกิจชุมชนให้ดีขึ้น แต่เมื่อเกิดความแออัดของพื้นที่ทำให้นักท่องเที่ยวอาจเกิดความไม่พอใจเข้ามาในพื้นที่ และตลาดน้ำอัมพวาจะเข้าสู่จุดเสื่อมของการท่องเที่ยว แต่พื้นที่สาธารณะในตลาดน้ำอัมพวานั้นอาจยังสามารถรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้มากขึ้น โดยไม่เกิดความแออัดของพื้นที่ ถ้ามีการบริหารจัดการพื้นที่ที่สามารถตอบสนองในด้านของรูปแบบการใช้พื้นที่ในชีวิตประจำวันของคนในชุมชน และเหมาะสมต่อรูปแบบการเดินทางชมของนักท่องเที่ยว

Abstract

At present, the Amphawa floating market is growing rapidly compared with other tourist destinations. According to the study, there has been a huge volume of tourists visiting this place: approximately 30,000 persons per day or about 1,000,000 people annually. On the other hand, the limited carrying capacity of Amphawa's public space to support its visitors has led to congestion in the area. Therefore, people in the community need to develop more public space. The objective of this research is to study the nature of Amphawa's public space such as its paths, bridges, waterside areas and car parking. Nevertheless, this research will study and analyze the behavior of both the people in the community and the tourists while using the public space. The study found that the growth of the market has expanded the community's economy. Congestion in the area, however, will lower the volume of tourists. If unresolved, this could become a major problem and deter tourists from revisiting, resulting in the decline of Amphawa's tourism industry. However, residents can manage their space to fit in with the community environment and thus create more public space. The congestion problem will be reduced by responding to 2 issues: the need of the daily social areas of people in the community, and the suitability of the public areas for tourists.

คำสำคัญ (Keywords)

พื้นที่สาธารณะ (Public Space), พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ (Area User Behavior), ความแออัด (Congestion)

การศึกษาบทบาท หน้าที่ และความสัมพันธ์ของสถาปนิกกับคณะทำงาน ในกระบวนการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง

Role and Relationships of Architects with Project Members

in the Development Process of Open-Air Shopping Center Projects

จิตพร สง่าพล และ ดร. พีรธร แก้วลาย

Jittaporn Sangapol and Peeradorn kaewlai, DDes

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

จากสภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การค้า จากเดิมที่เน้นการลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าแบบปิด ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางถูกปิดล้อม และมีการควบคุมสภาพอากาศและแสงสว่าง มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ภายในอาคารเดียวกัน เปลี่ยนแปลงมาลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่ง มีทางเดินเฉพาะด้านหน้าร้านค้า มีที่จอดรถอยู่ด้านหน้าหรือด้านข้างโครงการ ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่ามีโครงการศูนย์การค้าเปิดโล่งเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก เนื่องจากสามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี บทความนี้กล่าวถึงบทบาท หน้าที่ และความสัมพันธ์ของสถาปนิกกับคณะทำงาน ในกระบวนการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง ซึ่งจะศึกษาบทบาท หน้าที่ของสถาปนิกในทุกขั้นตอนการดำเนินงานในการพัฒนาโครงการ ตั้งแต่ขั้นตอนการกำหนดแนวคิดโครงการจนถึงการเปิดใช้โครงการ และศึกษาความสัมพันธ์ของสถาปนิกกับคณะทำงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง งานวิจัยนี้ได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลทางกายภาพของโครงการศูนย์การค้าเปิดโล่ง และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและสถาปนิกผู้ออกแบบ โดยคัดเลือกทั้งหมด 5 โครงการ จาก 5 ผู้ประกอบการ โดยนำผลการสำรวจและผลการสัมภาษณ์ มาวิเคราะห์เพื่อให้เห็นถึงขั้นตอนและกระบวนการในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าเปิดโล่ง ซึ่งผลการศึกษาที่ได้จะช่วยให้สถาปนิกที่สนใจในงานสถาปัตยกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีก เข้าใจและทราบถึงบทบาทหน้าที่ของตนในการทำงาน ซึ่งสามารถนำความรู้ที่ได้จากการวิจัยนี้ไปประยุกต์ใช้ในกระบวนการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง และเป็นองค์ความรู้ในการพัฒนาศักยภาพในการปฏิบัติวิชาชีพของสถาปนิกต่อไป

Abstract

Nowadays, social, economic, and consumer behavior factors have helped change retail business from the development of indoor malls (with public areas enclosed, climate-controlled and illuminated, flanked on one or both sides by storefronts and entrances) to open-air shopping center developments (with common areas that are not enclosed, sometimes an open canopy connecting the storefront, but no enclosed walkways linking the stores, with on-site parking usually located in front of the stores). Now, open-air shopping centers are expanding rapidly because of their ability to support consumer lifestyles. This article will explain the role and relationships of architects with project members in the development process of open-air shopping center project developments, using data collection and interviews with project members, such as owners and architects from 5 projects from 5 different developers. The findings of this article will help architects interested in the development process of retail projects to further their

understanding of their role and relationships in the development of open-air shopping centers, and serve as a resource to enhance architectural practice.

คำสำคัญ (Keywords)

ศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง (Open-Air Shopping Center), คณะทำงาน (Project Members),
กระบวนการพัฒนาโครงการ (Development Process), การปฏิบัติวิชาชีพ (Professional Practice)

การศึกษาตลาดโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์: ความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อพื้นที่ใช้สอยโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

Study of Bangkok's Serviced Apartment Market: Getting an Insight into Customers' Requirements on Saleable Areas

ธัญญกร รุ่งปัญญาจินดา และ ดร. สุวดี ทองสุกปลั่ง ธรรมาสุขสิน

Tanyakorn Rungpunyajinda and Suwadee T. Hansasooksin, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

ปัจจุบันตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีการเติบโตไปในทางที่ดีและมีการแข่งขันที่สูงขึ้น การออกแบบโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จึงจำเป็นต้องทราบถึงทิศทางของตลาดและความต้องการของผู้บริโภค ณ ขณะนั้น งานวิจัยนี้จึงสนใจศึกษาแนวทางการออกแบบโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ให้มีความโดดเด่นในด้านพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยที่สามารถตอบสนองกับความต้องการของผู้บริโภคได้ วัตถุประสงค์ของงานวิจัยจึงประกอบด้วย การศึกษารวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีในตลาด โดยเฉพาะพื้นที่ใช้สอยของโครงการในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ และการศึกษาความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ผ่านแบบสอบถาม จำนวน 150 ชุด โดยผลการศึกษาที่ได้นั้นสามารถนำไปประยุกต์ใช้เป็นแนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพื่อดึงดูดให้ผู้บริโภคเข้ามาใช้งานในโครงการในลำดับต่อไป

Abstract

At present, the serviced apartment market is becoming increasingly competitive. Thus, the design of such a project should be based on market trends and the requirements of customers. This research is interested in examining the way in which the saleable areas of serviced apartments are designed to meet the needs of consumers. The objectives of the study, therefore, comprise a field survey and analysis of the physical characteristics of the serviced apartments, especially the area requirement of the projects located in Bangkok's business district. Moreover, the study aims to examine customers' requirements through a series of 150 questionnaires. Upon completion of the study, the research findings can be applied as design guidelines on area requirements so that serviced apartments can best respond to customer demand.

คำสำคัญ (Keywords)

โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment), พื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยงาน (Saleable Areas), ความต้องการของผู้บริโภค (Customers' Requirements)

การศึกษาปัจจัยเสี่ยงที่มีผลต่อการปรับปรุงอาคารสำนักงานเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน

The Study of Risk Factors in the Refurbishment of Office Buildings into Energy Efficient Buildings

ธัญรดา ศิริรัตน์ตระกูล และ ดร. สุปรีย์ดี ฤทธิรงค์

Thanrada Sirirattrakul and Supredee Rittironk, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

ปัญหาสภาวะโลกร้อนที่เกิดขึ้นในปัจจุบันมีผลมาจากการเจริญเติบโตของสภาวะเศรษฐกิจ อาคารสำนักงานเป็นหนึ่งในสาเหตุหลักของการใช้พลังงาน รวมทั้งการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ออกสู่ชั้นบรรยากาศ การปรับปรุงอาคารสำนักงานเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานจึงเป็นหนึ่งในวิธีที่ทำให้เกิดการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลต่อการอนุรักษ์พลังงานเพื่อการใช้งานในระยะยาว โดยการใช้เกณฑ์การอนุรักษ์พลังงานของกรมพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ในการปรับปรุงอาคารมีหลายปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้สามารถเกิดขึ้นได้ในทุกขั้นตอนการทำงาน ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก ซึ่งไม่สามารถรู้ได้ล่วงหน้าแต่สามารถคาดคะเนและวางแผนเพื่อลดโอกาสการเกิดความเสี่ยงได้ การศึกษาและทำความเข้าใจความเสี่ยงในขั้นตอนการทำงานจากการสัมภาษณ์ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงานจึงมีความสำคัญ เพื่อศึกษาหาปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานนำปัญหาที่ได้ไปสอบถามผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินงานเพื่อให้คะแนนแต่ละปัญหา และนำมาบันทึกลงตารางความเสี่ยงเพื่อแสดงลำดับของคะแนนความเสี่ยงและความสัมพันธ์ระหว่างแต่ละปัจจัยความเสี่ยงที่เกิดขึ้น จะเห็นได้ว่าการปรับปรุงอาคารเก่ามีความเสี่ยงที่สูงกว่าการสร้างอาคารใหม่ แต่จะได้เปรียบในด้านต้นทุนที่ต่ำกว่า ใช้ระยะเวลาและทรัพยากรที่น้อยกว่า ดังนั้น การศึกษาความเสี่ยงจึงมีความสำคัญ เพื่อใช้ในการวางแผนการบริหารจัดการและควบคุมความเสี่ยง ทำให้สามารถลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นและเพิ่มโอกาสความสำเร็จของโครงการในอนาคต

Abstract

Global warming has been recognized as an outcome of economic growth. Office buildings are one of the major causes of power consumption, releasing carbon dioxide emissions into the atmosphere. The refurbishment of existing office buildings into energy efficiency buildings has become one of many means to conserve global energy for sustainable long term use. Standards have been initiated and set by the Department of Alternative Energy Development and Efficiency, Ministry of Energy. However, there are still many risks involved in the refurbishment. These risks can occur at any point in the process, and comprise both internal and external factors. The various risks cannot be known in advance but can be predicted and planned to reduce their likelihood. It is important to study and understand the risks involved in the entire process. The research collected problems in refurbishment by interviewing key stakeholders in these projects. Then problems were rearranged in a new form through another interview, in order to weight each problem and get input on how projects dealt with risks. The results were analyzed and plotted in a risk matrix, using the Why-Why analysis method, to compare the ranking and relationships. It was found that

refurbishing projects involve a higher level of risk than new construction projects, but they have advantages in terms of less cost, time, and resources. This risk matrix can play a big role in planning, controlling and managing future refurbishing projects in order to reduce risks.

คำสำคัญ (Keywords)

ปัจจัยความเสี่ยง (Risk Factors), การปรับปรุงอาคาร (Refurbishment), อาคารสำนักงาน (Office Buildings), อาคารอนุรักษ์พลังงาน (Energy Efficiency Buildings)

แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานเพื่อการใช้งานพื้นที่ที่เหมาะสมที่สุด: กรณีศึกษา ธนาคารพาณิชย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร

Workspace Management Guidelines for Office Space Optimisation: A Case Study of Commercial Banks in Bangkok Metropolitan Area

นที มะโนหาญ และ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล

Natee Manohan and Sukulpat Khumpaisal, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

พื้นที่สำนักงาน ถือเป็นทรัพยากรกายภาพอย่างหนึ่งที่สำคัญขององค์กร เป็นปัจจัยสำคัญที่สามารถลดค่าใช้จ่ายสำนักงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากมีการบริหารจัดการที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีหลักการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานที่เป็นมาตรฐาน หรือการประเมินที่สามารถชี้วัดความเหมาะสมของพื้นที่สำนักงาน ในลักษณะบริบทของอาคารพาณิชย์ บทความนี้ได้ทำการรวบรวมแนวทางหรือหลักในการบริหารจัดการพื้นที่ในเชิงปฏิบัติ ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับกลุ่มองค์กรภาคธุรกิจที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้เพื่อลดค่าใช้จ่ายสำนักงาน หรือทรัพยากรกายภาพในเชิงพื้นที่ขององค์กร อีกทั้งยังสามารถนำไปพัฒนาต่อยอดและปรับปรุงพื้นที่สำนักงานขององค์กรให้เกิดความเหมาะสมที่สุดได้ (บทความนี้ได้ทำการศึกษาข้อมูลในช่วงปี พ.ศ. 2555 โดยมีทั้งหมด 2 ช่วง ช่วงแรกเป็นการสัมภาษณ์ผู้บริหารจัดการทรัพยากรภายใน 4 องค์กร นำไปสู่การสร้างแบบประเมินความเหมาะสมของพื้นที่สำนักงาน โดยนำไปสอบถามผู้ใช้อาคารในองค์กรเหล่านั้น ทั้งหมด 120 คน ในช่วงที่ 2 เพื่อทราบถึงระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่สำนักงานซึ่งเป็นการตรวจสอบหลักการบริหารจัดการ มีความเหมาะสมมากน้อยเพียงใด โดยสรุปเป็นแนวทางในขั้นตอนสุดท้าย)

Abstract

Space optimisation is key to successfully reducing rents and facility management costs, as well as enhancing the quality of the workplace. However, there is no such kind of space optimisation standards or measurement criteria in the context of Thailand's commercial buildings. This research therefore introduces practical space optimisation guidelines for the business sector, mainly of commercial banks, to adapt as a tool to reduce the rental costs and facility management fee. This research, conducted in early 2012, was divided into 2 phases. The first phase was an interview with practitioners in order to establish the assessment criteria, whereas 120 sets of questionnaires were distributed in the second phase to obtain the satisfaction level of the respondents towards the established space optimisation criteria, respectively. The results were then summarised.

คำสำคัญ (Keywords)

การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management), เกณฑ์ความเหมาะสม (Optimisation Criteria), พื้นที่สำนักงาน (Workplace)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทำไร่ในอาคารในกรุงเทพมหานคร

A Feasibility Study of Vertical Farming in Bangkok

นลินี เชื้อเพชร และ กัลยา โกวิทวิสิทธิ์

Nalinee Chuaphet and Kalaya Kovidvisith

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

การทำไร่ในอาคารเป็นการบูรณาการแนวความคิดทางด้านกลไกกรรมและสถาปัตยกรรมเพื่อตอบสนองต่อสภาวะการเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศและการบริโภค ในปัจจุบันแนวคิดดังกล่าวได้ถูกนำเสนอเพื่อประยุกต์ใช้ในเมืองสำคัญหลายประเทศที่มีข้อจำกัดทางด้านทรัพยากรและจำนวนประชากรที่หนาแน่น งานวิจัยนี้มุ่งที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของการนำแนวคิดการทำไร่ในอาคารมาใช้ในบริบทประเทศไทย โดยเลือกใช้อาคารสร้างค้างในเขตกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ศึกษาการออกแบบวางผังและบริหารจัดการทางกายภาพ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการ ผลการศึกษาแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพ อาทิ รูปแบบของผังอาคาร ลักษณะของกรอบอาคาร และตำแหน่งของแกนอาคาร (core) ที่มีผลต่อการจัดวางระบบเพาะปลูก ปริมาณการใช้พลังงาน และความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อนำมาสรุปเป็นแนวทางการพัฒนาโครงการทำไร่ในอาคารในประเทศไทยต่อไป

Abstract

Vertical farming is the concept of stacked agriculture, using skyscraper structures, as a response to climate change and rising food consumption. At present, the idea of constructing vertical farming has been proposed to many countries that have limited resources and high population densities. This research aims to verify the economic feasibility of vertical farming in Thailand by using unfinished buildings in Bangkok to study the implementation of design planning and architectural management strategies. The results of this study show the relationship among attributes such as the building's floor plan, façade and core that influence the planting system, energy usage and financial feasibility to demonstrate the possibility of putting vertical farming into practice in Thailand.

คำสำคัญ (Keywords)

การทำไร่ในอาคาร (Vertical Farming)

การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change)

อาคารสร้างค้าง (Unfinished Building)

แนวทางการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของบ้านมือสองที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

Guidelines for Physical Development of Resale Homes to Meet Consumer Preferences

นิติศาสตร์ บูรณ์เจริญ และ ดร. ภูษิต เลิศวัฒนารักษ์

Nitisart Booncharoen and Pusit Lertwattanaruk, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

ปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีบ้านมือสองที่ยังรอการขายและอยู่ในสภาพที่ไม่พร้อมใช้งานเป็นจำนวนมาก เนื่องจากบ้านมือสองยังไม่เป็นที่ต้องการของคนในปัจจุบันมากนัก เพราะผู้คนยังมีความเชื่อในแง่ลบเกี่ยวกับสภาพของบ้านมือสอง หรือรูปแบบยังไม่ตรงตามความต้องการของผู้ซื้อ จึงเป็นปัญหาต่อผู้ขายบ้านมือสองในปัจจุบัน การศึกษาในครั้งนี้มุ่งศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพในการปรับปรุงบ้านมือสอง ที่ศึกษาจากความต้องการปรับปรุงบ้านมือสองของเจ้าของบ้านในปัจจุบัน เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยในการปรับปรุงบ้านมือสองที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองโดยการศึกษาบ้านมือสอง ประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งผลการศึกษาแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการปรับปรุงของการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยของบ้าน เช่น ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว เป็นต้น และการปรับปรุงส่วนประกอบของบ้าน เช่น สี หลังคา ประตู หน้าต่าง ฝ้าเพดาน เป็นต้น เพื่อนำมาวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ในการปรับปรุงบ้านมือสอง และนำเสนอแนวทางการปรับปรุงบ้านมือสองที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคต่อไป

Abstract

At present, in the property market in Thailand, there are plenty of old houses that have been foreclosed, and in a condition unsuitable for resale. These houses are not very marketable due to the fact that most consumers still have negative beliefs about the condition of the houses, and also the design of the houses do not meet the requirements of the buyer. These issues have created problems for owners and real estate agents selling the property. In this research, the components of the houses are studied in correlation with the need of owners to improve the physical condition of their resale homes in order to understand the factors that can respond to the buyer's preferences. Detached houses in the Bangkok Metropolitan area were studied. The findings show the importance of improving the living space of resale houses, such as the bedroom, bathroom, kitchen, etc., and the upgrade of parts of the house such as the roof, doors, windows, ceilings, etc. The results of this study were analyzed to determine the importance of factors related to the improvement of resale houses, leading to guidelines for the physical development of resale homes to meet consumer preferences.

คำสำคัญ (Keywords)

บ้านมือสอง (Resale House), การปรับปรุงทางกายภาพ (Physical Development), ผู้บริโภค (Consumer), การตัดสินใจซื้อ (Buying Decision)

ฮวงจุ้ย: การศึกษาเปรียบเทียบกับตำแหน่งของบ้าน ที่มีปัญหาการขายในโครงการบ้านจัดสรร

Feng-Shui: A Comparative Study on the Locational Issues of Homes Sold in Housing Estates

มณฑกานต์ ยิ่งวิลาศประเสริฐ และ ดร. สุวดี ทองสุกปลั่ง ธรรมาสุขสิน
Montakarn Yingvilasprasert and Suwadee T. Hansasooksin, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

ในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ปัจจัยพื้นฐานที่ผู้บริโภคมักจะนำมาประกอบการตัดสินใจ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ราคา รูปแบบบ้าน สี วัสดุ เป็นต้น แต่ในปัจจุบัน ฮวงจุ้ยได้เข้ามามีบทบาทในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ด้วยความเชื่อที่ว่าฮวงจุ้ยช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิต เช่น ความมั่งคั่ง ความโชคดี ผู้ประกอบการโครงการจึงให้ความสำคัญกับเรื่องการจัดผังและการวางตำแหน่งของบ้านให้เป็นไปตามหลักฮวงจุ้ยมากยิ่งขึ้น เพราะหากจัดไม่ถูกต้องตามหลักการแล้ว โอกาสที่ขายบ้านหลังนั้น ๆ จะมีการซื้อขายก็อาจจะเป็นไปได้ยากหรืออาจจะไม่เกิดขึ้นเลย ส่งผลให้เกิดจำนวนบ้านคงค้างในโครงการ ทำให้ไม่สามารถปิดโครงการได้ และก่อให้เกิดผลเสียด้านการลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกำไรที่ลดน้อยลง เนื่องจากผู้ประกอบการยังต้องแบกรับค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นภาระจางพนักงาน และค่าดำเนินการอื่น ๆ อีก ดังนั้น เพื่อเป็นการศึกษาถึงลักษณะของบ้านที่มีแนวโน้มขายยาก รวมทั้งความเชื่อมโยงกับหลักการของฮวงจุ้ย การวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาเปรียบเทียบตำแหน่งของบ้านในโครงการบ้านจัดสรรที่มีปัญหาการขายกับหลักการของฮวงจุ้ยในเรื่องชัยภูมิ โดยการทบทวนแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เก็บรวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพของผังโครงการ โดยนำตำแหน่งของบ้านที่เหลือนขายมาเปรียบเทียบกับกระแสมังโครงการตามหลักฮวงจุ้ย โดยผลการศึกษาที่ได้มาสามารถนำไปวิเคราะห์ต่อ เพื่อนำเสนอเป็นแนวทางปรับปรุงผังโครงการบ้านจัดสรรซึ่งมีส่วนสำคัญในการแก้ปัญหาบ้านขายยากในที่สุด

ผลการศึกษา พบว่า ตำแหน่งของบ้านที่มีปัญหาการขายนั้นมีความสัมพันธ์กับหลักฮวงจุ้ยชัยภูมิที่ไม่เหมาะสม และการจัดตำแหน่งบ้านดังกล่าวนั้น สามารถทำได้โดยถ้ากรณีบ้านอยู่ในตำแหน่งลักษณะทำเลที่ตั้งแบบขอยตัน ควรทำถนนให้ยาวไปถึงสุดเขตแนวที่ดินโครงการ หรือถ้ากรณีทำเลที่ตั้งแบบทางสามแพร่ง แนวโค้งหรือวงเวียน การขยายที่ดินของหน่วยขายเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทั้งหมดจะต้องทำในช่วงขั้นตอนออกแบบเท่านั้น เนื่องจากหากขออนุญาตจัดสรรไปแล้วนั้นต้องใช้เวลาถึง 3 ปี ในการขออนุญาตจัดสรรใหม่ได้

Abstract

Location, price, housing style, color and materials are fundamental criteria for customers making decisions about purchasing residential property, particularly on housing estates. However, at present, feng-shui has become increasingly important as it is believed to enhance quality of living, such as wealth and luck. As a result, housing developers now tend to pay more attention to feng-shui. They realize that if either the master plans or the orientation of houses are contradictory, this may cause difficulties when selling them. More importantly, the remaining units of housing also bring some negative impacts on the project investment and management, especially in terms of reduced profits. This is because the developers

have to bear the higher costs of employment and operation. This research therefore aims to examine the interconnectedness between the remaining dwelling units and the locational feng-shui through a comparative study. The research reviewed theoretical concepts and conducted a field survey. The physical characteristics of the master plans, especially the location of the remaining housing units, were studied in accordance with the principles of locational feng-shui. Upon completion of the study, the findings can be used as guidelines for the improvement of project master plans, as well as for solutions to the problem of difficulty in selling.

The study found that the sites of difficult-to-sell housing units contradicted the principles of locational feng-shui. However, the ways in which the project master plans could be rearranged varied. Whereas a road extension is required to replace the units at the dead end, an enlargement of plot size is needed for the units at the T-junction, the curve and the turning circle. Most importantly, such rearrangements should be done during the design phase only. Any physical change after the legal approval of the housing project allocation takes 3 years.

คำสำคัญ (Keywords)

ฮวงจุ้ย (Feng-Shui), ฮวงจุ้ยชัยภูมิ (Locational Feng-Shui), ผังโครงการ (Project Master Plan), โครงการบ้านจัดสรร (Housing Estate)

พฤติกรรม ความต้องการและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยของ กลุ่มอาคารขนาดเล็กย่านการค้าสยามสแควร์

Behavior and Requirements of Space Users Versus the Development Trends of Small-Sized Building Blocks in Siam Square Commercial District

มัลลิกา เสน่ห์ลักษณะ และ ดร. สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขสิน
Mullika Saneluksana and Suwadee T. Hansasooksin, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

ในการพัฒนาโครงการประเภทศูนย์การค้า ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อโครงการ คือ กลุ่มผู้ใช้งานซึ่งมีความต้องการและทัศนคติที่แตกต่างกันไป การศึกษาพฤติกรรม ความต้องการของกลุ่มผู้ใช้งานจึงมีความสำคัญยิ่งต่อการทราบแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยเบื้องต้น และส่งเสริมให้การพัฒนาโครงการนั้นประสบความสำเร็จในสภาวะที่มีการแข่งขันทางการตลาดสูง ย่านการค้าสยามสแควร์เป็นย่านการค้าที่มีความหลากหลายของพื้นที่และกลุ่มผู้ใช้งานแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ หากไม่มีการศึกษาถึงพฤติกรรมของผู้ใช้งานในพื้นที่แล้ว อาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการไม่ประสบความสำเร็จและสอดคล้องต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ การวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพฤติกรรม ความต้องการและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ใช้สอยบริเวณกลุ่มอาคารขนาดเล็กในย่านสยามสแควร์ โดยผู้วิจัยได้ทบทวนแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และสอบถามความคิดเห็นทัศนคติของกลุ่มผู้ใช้งานในพื้นที่ ประกอบด้วย ผู้ประกอบการร้านค้า และผู้ใช้งานทั่วไป เพื่อให้ได้แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยที่สอดคล้องต่อกลุ่มผู้ใช้งานมากที่สุด โดยผลจากการศึกษาที่ได้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการกำหนดแนวทางการปรับปรุงและออกแบบโครงการให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดทางด้านธุรกิจและสะท้อนภาพลักษณ์ที่ดีต่อสังคม

Abstract

Space users are one of the most important factors that influence the development of shopping malls. However, due to the fact that they have different needs and attitudes, a study of their behavior and requirements is essential. This is to learn the way in which the commercial space has been changed, as well as the way in which area requirements are determined. Siam Square commercial district is one of the most competitive shopping centers in Bangkok, bringing together a variety of commercial activities, vendors and consumers. However, misunderstanding of their behavior can bring failure to a project. Therefore, this research aims to study the different behavior and needs of consumers and to examine the changing spatial trends in the area, particularly the small-sized building blocks in Siam Square. The researcher reviewed the literature and conducted a field survey focusing on the behavior and needs of space users, comprising vendors and customers. Finally, the findings of this research were applied as guidelines to the design and redevelopment of those building blocks. This is to achieve business goals while maintaining social image.

คำสำคัญ (Keywords)

การปรับปรุงศูนย์การค้า (Shopping Center Renovation), กลุ่มอาคารขนาดเล็ก (Small-Sized Building Blocks), ย่านการค้าใจกลางเมือง (Central Business District [CBD] or Shopping Center District)

ปัญหาทางกายภาพที่พบในตลาดค้าปลีก-ค้าส่งสัตว์เลี้ยง: กรณีศึกษา ตลาดปลาสวยงาม ศรีสมรรัตน์

Physical Problems in Retail-Wholesale Domestic Pet Markets: A Case Study of Srisomrat Ornamental Fish Market

วงศ์รัตน์ เจียกุลธร และ ดร. สุวดี ทองสุกปลั่ง ธรรมชาติวิทยา

Wongrat Jiakuntorn and Suwadee T. Hansasooksin, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

โครงการตลาดศรีสมรรัตน์ เป็นแหล่งค้าปลีก-ค้าส่งปลาสวยงาม พันธุ์ไม้น้ำ และอุปกรณ์สัตว์เลี้ยงที่สำคัญแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ในเขตที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย แต่เดิมตลาดศรีสมรรัตน์ไม่ได้ถูกออกแบบมาเพื่อเป็นตลาดสัตว์เลี้ยง แต่เนื่องจากตลาดชั้นเดียวยุคใหม่ซึ่งเป็นที่ข้างเคียงและมีชื่อเสียงด้านธุรกิจปลาสวยงามได้ปิดตัวลงไปจึงทำให้ผู้ค้าทั้งรายใหญ่และรายย่อยย้ายเข้ามาจับจองพื้นที่ในตลาดศรีสมรรัตน์มากขึ้น และดึงดูดให้ลูกค้าจำนวนมากเข้าใช้บริการ จนเกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น การจัดสรรพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ และการบริหารจัดการ บทความนี้นำเสนอการสำรวจสภาพกายภาพของตลาด เพื่อจัดลำดับความสำคัญของปัญหา และสร้างข้อเสนอแนะเพื่อการปรับปรุงให้ดีขึ้น โดยได้สำรวจความคิดเห็นและทัศนคติของผู้ใช้งานในพื้นที่ ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ค้าและลูกค้า ผ่านแบบสอบถาม จำนวน 505 ชุด ผู้วิจัยได้สอบถามความพึงพอใจของผู้ใช้งานในประเด็นต่างๆ เช่น เส้นทางสัญจรในตลาด การใช้พื้นที่ภายในตลาด ความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อมโดยรอบ และการบริการจัดการ พบว่า ค่าเฉลี่ยของคะแนนจากกลุ่มผู้ค้าและกลุ่มผู้ซื้อนั้นมีผลสอดคล้องกัน คือ ความพึงพอใจที่มีต่อระบบสาธารณูปโภค อยู่ในระดับต่ำที่สุด ต่างจากความพึงพอใจที่มีต่อการใช้พื้นที่ภายในตลาด ซึ่งมีผลคะแนนเฉลี่ยสูงที่สุด เพราะฉะนั้นปัญหาของระบบสาธารณูปโภคจึงเป็นปัญหาที่ต้องเร่งแก้ไขเป็นลำดับแรก

Abstract

Srisomrat Project is one of the best-known retail and wholesale markets for ornamental fish, aquatic plants and pet accessories in Bangkok. It is located on the land plot of the State Railway of Thailand. In fact, Srisomrat Market has not been designed for use as a pet market. However, since the nearby "Sunday Market" has been closed, Srisomrat Market has attracted large and small vendors, along with many customers, to utilize the space. After that, some problems have occurred over spatial utilization and management. Therefore, this article presents an examination of the physical characteristics of the market. This is to identify and prioritize the problems, as well as to give some initial guidelines for improvement. 505 copies of the questionnaire were distributed to vendors and customers. The questionnaire aimed to explore the satisfaction of users regarding these issues: the path of circulation in the market, spatial utilization, security, facilities, surrounding areas and spatial management. The research found that the opinion among both vendors and customers was not different. While they were not satisfied with the facilities, they were quite pleased with the space utilization. Thus, the improvement of the public facilities should be undertaken as quickly as possible.

คำสำคัญ (Keywords)

ตลาดค้าปลีก-ค้าส่งสัตว์เลี้ยง (Retail-Wholesale Domestic Pet Market), การระบุปัญหา (Problem Identification), ธุรกิจปลาสวยงาม (Ornamental Fish Business), การบริหารทรัพยากรทางกายภาพ (Facility Management)

ผังห้องชุดขนาดหนึ่งห้องนอน: พฤติกรรมการอยู่อาศัย และความต้องการทางกายภาพของผู้อยู่อาศัย ภายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

One-Bedroom Residential Units: Living Behavior and Physical Design Requirements of Consumers in Bangkok and Its Vicinity

สมบูรณ์ หวังมันผล และ ดร. สุวดี ทองสุกปลั่ง ธรรมาสุขสิน
Somboon Wangmunphon and Suwadee T. Hansasooksin, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมกำลังเป็นที่นิยมในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งห้องชุดขนาดหนึ่งห้องนอนเป็นห้องขนาดที่ได้รับความนิยมอย่างสูงที่สุด เนื่องจากเป็นแบบห้องซึ่งสอดคล้องกับขนาดครอบครัวที่เล็กลงในปัจจุบัน และมีความสะดวกสบายมากกว่าห้องแบบสตูดิโอ ดังนั้นผู้ประกอบการที่ทำห้องพักอาศัยแบบหนึ่งห้องนอนจึงมีคู่แข่งในตลาดเป็นจำนวนมาก และจำเป็นต้องพัฒนาผังของห้องให้น่าสนใจ ดึงดูดลูกค้า โดยต้องตอบสนองพฤติกรรมอยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด งานวิจัยนี้จึงอยู่อาศัยมุ่งศึกษาพฤติกรรมและความต้องการทางด้านกายภาพภายในห้องชุดของผู้อยู่อาศัยและแนวคิดหลักของโครงการในลำดับต่อไป ซึ่งผลการวิจัยปรากฏว่า ปัจจัยส่วนบุคคลและพฤติกรรมอยู่อาศัยภายในห้องชุดของผู้บริโภคที่แตกต่างกัน นำไปสู่ความต้องการทางกายภาพห้องชุดที่แตกต่างกัน

Abstract

Nowadays, there has been a considerable boom in condominium development in the Thai real estate market, particularly in Bangkok and its vicinity. Interestingly, one-bedroom units are a highly appreciated room type. This is because their size is consistent with that of contemporary families, which have become smaller. Moreover, they are more comfortable than studios. The developers who produce one-bedroom units therefore face a large number of competitors in the market. They need to develop the plans of room units to cater to customers' needs and behavior as much as possible. This research aims to study the behavior of the residents and their requirements for the physical design. This is to propose some basic design guidelines or standards to designers and developers. Finally, the research found that personal factors and living behavior of consumers brought about different requirements for the physical design.

คำสำคัญ (Keywords)

ผังห้องชุด (Room Plan), พฤติกรรมการอยู่อาศัย (Living Behavior), ห้องชุดขนาดหนึ่งห้องนอน (One-Bedroom Residential Unit)

การวิเคราะห์ความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดรูปแบบการดำเนินการ และส่งมอบอาคารระบบ ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง

Risk Analysis Model for Assessing Project Delivery Risk of Design-Bid-Build Contracts: A Case Study of Condominium Projects

สุรกันต์ รัตนวิฑูรย์ และ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล

Surakan Rattanawitoon and Sukulpat Khumpaisal, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้นำเสนอมาตรวัดความเสี่ยงและแบบจำลองการวัดผลกระทบของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการเลือกรูปแบบการดำเนินการและส่งมอบอาคาร ในกรณีศึกษาประเภทอาคารชุดที่พักอาศัยขนาดใหญ่ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับชนิดของตัวรูปแบบการดำเนินการและข้อสัญญาซึ่งได้ศึกษาครอบคลุมไปถึงข้อได้เปรียบเสียเปรียบ เพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกใช้รูปแบบการดำเนินการและส่งมอบโครงการ ทั้งนี้ผู้วิจัยได้เลือกรูปแบบการดำเนินการสัญญา Design-Bid-Build (ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง) โดยมีสมมติฐานประกอบการวิจัยว่า รูปแบบสัญญาสามารถส่งผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างอาคารชุดทั้งทางด้านงบประมาณ เวลา และคุณภาพในขั้นแรก ผู้วิจัยได้เก็บข้อมูลการวิจัยด้วยแบบสอบถามเพื่อปรับปรุงแก้ไขเกณฑ์ความเสี่ยงและทำการเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา เพื่อแสดงให้เห็นถึงลำดับความสำคัญ โอกาสที่จะเกิด และผลกระทบ ในขั้นตอนต่อไปผู้วิจัยประมวลผลที่ได้จากขั้นตอนวิจัยแรก และพบว่าความเสี่ยงในโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินการและส่งมอบโครงการระบบ ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง โดยปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญคือ การเปลี่ยนแปลงแบบจากเจ้าของโครงการ ขอบเขตของความรับผิดชอบในสัญญาและงานวิจัยชิ้นนี้ยังได้นำเสนอมาตรวัดความเสี่ยงเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการเลือกใช้รูปแบบการดำเนินการและส่งมอบโครงการระบบออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง ได้อย่างเหมาะสม

Abstract

Risk assessment criteria and a model to assess the consequence of risk in the procurement and delivery process of high-rise condominium construction projects were introduced in this research. The researcher investigated the type, advantages, drawbacks, and limitations of the risk design-bid-build contract. The wrong selection of contract will affect the overall progress and subsequent sale of high-rise and low-rise condominium construction projects, and in regard to those contractual risks may directly affect developers in terms of delay, budget overrun and the quality of work. In the first phase, the researcher employed the small-scale questionnaire survey method to gather the developers' perceptions about the contractual and delivery risks. The results, analyzed using descriptive statistics, showed that contractual aspects (e.g. the misinterpretation of contractual scope) were the highest impact risk, followed by the variation caused by changes to the preliminary design and contractor violations of the contract conditions. Then, in the second phase, the answers from the selected respondents were interpreted by the researcher in order to evaluate the best alternative for the condominium construction project. The results showed that the highest risk to Design-Bid-Build is changes to the design by the owner, affecting

the scope of responsibilities specified in the contract. Therefore, the final outcome of this research is the development of comprehensive risk assessment criteria that can be implemented in Thailand's residential construction industry.

คำสำคัญ (Keywords)

อาคารชุด (Condominium), ระบบออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง (Design-Bid-Build Contracts), ความเสี่ยง (Risk)