

บทที่ 6

บทสรุปและ เสนอแนะ

6.1 ปัจจัยหลักด้านการพัฒนาโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

โฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร มีการเลือกใช้มานานกว่า 5 ปี โดยมีการพัฒนาและขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วงระยะเวลา 3-4 ปีที่ผ่านมา ช่วงที่สถานะทางเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างสูง ประกอบกับปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้น ในเขตกรุงเทพมหานคร และความเจริญก้าวหน้าทางเทคโนโลยี รวมถึงลักษณะของสังคมที่เปลี่ยนไป ที่เป็นส่วนหลักันที่สำคัญในการเกิดของอาคารโฮมออฟฟิศ โดยสามารถสรุปสาเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

1. จากการเจริญเติบโต ทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้ความต้องการพื้นที่สำนักงาน และที่พักอาศัยมีมากขึ้น ราคาเช่าพื้นที่สำนักงานมีการปรับตัวสูงขึ้นตลอดเวลา ทำให้ผู้เช่าทั่วไปต้องการลดค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้มีน้อยลงด้วยการตัดแปลงอาคารที่พักอาศัยที่มีอยู่ให้เป็นสำนักงาน หรือจัดหาอาคารที่สามารถใช้เป็นที่พักอาศัยและสำนักงานในที่เดียวกัน ส่งผลให้สถาปนิกและผู้ประกอบการพยายามออกแบบอาคารที่สามารถตอบสนองความต้องการ และปัญหาดังกล่าว โดยใช้แนวความคิดของอาคารพาณิชย์ ที่ใช้พื้นที่อาคารชั้นล่างเป็นร้านค้าและบริเวณพื้นที่ชั้นบนเป็นที่พักอาศัย และปรับปรุงรูปแบบอาคาร, การใช้พื้นที่, สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้เกิดประโยชน์ในการใช้มากที่สุด

2. จากความต้องการพื้นที่ดินในเมืองมีมากขึ้น จึงส่งผลให้ที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้นอย่างมาก ทำให้การใช้ประโยชน์อาคารเพื่อพักอาศัย หรือเพื่อสำนักงานเพียงอย่างเดียว เป็นการให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจการลงทุน

3. ปัญหาการจราจรในเมืองหลวง ที่ส่งผลให้การเดินทางระหว่างที่พักอาศัย และสถานที่ทำงาน ต้องใช้เวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก ทำให้

ความนิยมในการใช้โฮมออฟฟิศที่มีสถานที่ทำงาน และที่พักอาศัยในที่เดียวกันมีจำนวนมากขึ้น

4. จากกฎกระทรวงในเรื่องของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารใหญ่ ต้องมีที่ดินติดถนนสาธารณะ กว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร และยาวต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า 500 เมตร ทำให้พื้นที่ดิน ที่มีเนื้อที่ขนาดเล็กตามซอยต่างๆที่อยู่ใกล้ใจกลางเมือง ผู้ประกอบการไม่สามารถที่จะใช้เป็นที่ดินที่ก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงได้ หรือแม้แต่ที่ดินที่มีรูปร่างไม่ได้สัดส่วนในการวางตัวอาคาร ทำให้ผู้ประกอบการต้องหันมาใช้ที่ดินดังกล่าว จัดสร้างเป็นอาคารประเภทอื่นๆ รวมทั้งโฮมออฟฟิศมากขึ้น

5. ผู้ประกอบการที่เป็นนักลงทุน กลุ่มย่อยที่มีทุนค่าเงินการไม่มากนัก หรือเป็นในลักษณะเจ้าของที่ดินต้องการพัฒนาที่ดินผืนนั้นเอง มักจะพัฒนาที่ดินที่มีอยู่เป็นทาวน์เฮาส์ แมนชั่นหรือโฮมออฟฟิศ เนื่องจากไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ความชำนาญในการก่อสร้าง และระยะเวลาในการดำเนินการมาก เมื่อเปรียบเทียบการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ หรือคอนโดมิเนียม

นอกจากสาเหตุดังกล่าวที่ ก่อให้เกิดโครงการโฮมออฟฟิศเกิดขึ้นนั้น ปัจจัยต่อไปนี้อย่างเป็นสาเหตุที่สนับสนุน ทำให้แนวโน้มปริมาณโฮมออฟฟิศจะเพิ่มมากขึ้น โดยมีสาเหตุดังต่อไปนี้

1. จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีต่างๆ รวมถึงการพัฒนาอุปกรณ์ในการทำงานที่มีมากขึ้น เช่น การสื่อสารเพื่อติดต่อกับบุคคลอื่นๆ ทั้งโทรสาร และโทรศัพท์ที่มีความก้าวหน้าขึ้น ประกอบกับการทำงานด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ ทำให้ความสะดวกสบายในการทำงาน และที่พักอาศัยมีมากขึ้น ทำให้การทำงานไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานเท่านั้น

2. ความเปลี่ยนแปลงของสังคม ที่คู่สามี ภรรยาทำงานทั้งสองคนเพิ่มมากขึ้น ซึ่งแตกต่างจากอดีตที่สามีทำงานเพียงลำพัง และภรรยาคอยดูแลครอบครัว ทำให้ปัญหาการดูแลบ้าน และบุตร เป็นปัญหาที่ต้องทำการแก้ไข พร้อมกับการทำงาน โฮมออฟฟิศจึงเป็นทางออกทางหนึ่งในการแก้ปัญหาดังกล่าวได้ ซึ่งผู้ใช้อา

ความสามารถที่จะทำงาน และดูแลครอบครัวได้ในขณะเดียวกัน โดยผลทางอ้อมที่เกิดขึ้นจะส่งผลให้ ความอบอุ่นในชีวิตครอบครัวมีมากขึ้น

3. ทัศนคติที่เปลี่ยนไปของการทำงาน ของคนรุ่นใหม่ ที่มีความคิดเห็นเกี่ยวกับการทำงานว่า การทำงานไม่จำเป็นต้องทำเฉพาะสถานที่ทำงานเท่านั้น เวลาการทำงานก็ไม่จำเป็นต้องกำหนด หรือจำกัดเวลาในการทำงาน การมีอิสระในการทำงาน เป็นการงานที่สามารถทำให้ผลงานที่ต้องการออกมา มีคุณภาพ และปริมาณมากกว่าการทำงานในรูปแบบเดิม

4. สำหรับอาคารที่พักอาศัย และสำนักงาน ที่มีปัญหาในการบริหารงานของอาคารชุด ส่งผลให้ผู้ที่มีพื้นที่ในอาคารที่พักอาศัยและสำนักงานนั้นๆ เป็อหน่ยต่อปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าว เช่น ปัญหาของการเก็บค่าเช่าจ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง, ปัญหาของการใช้พื้นที่ส่วนกลาง, ปัญหาที่จอดรถ เป็นต้น ทำให้ผู้เช่าอาคารดังกล่าว เริ่มเปลี่ยนการใช้แบบเดิม มาเป็นอาคารที่มีกรรมสิทธิ์และเจ้าของเพียงคนเดียว ในรูปของโฮมออฟฟิต

5. จากการขยายตัว และการส่งเสริมการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมประเภทต่างๆ ภายในประเทศ ทำให้บริษัทที่เข้ามาลงทุน ส่วนใหญ่ที่มีผู้ถือหุ้นเป็นชาวต่างชาติ มักจะนิยมตั้งสถานที่ทำงานของพนักงานไว้ภายนอกโรงงาน ทั้งนี้เนื่องจากไม่ต้องการให้ผู้ที่มาติดต่อได้เห็นระบบการผลิต หรือการทำงานภายในโรงงาน ประกอบกับปัญหาเรื่องที่พักอาศัยของชาวต่างชาติดังกล่าว ที่จะต้องเช่าอพาร์ทเมนท์หรือโรงแรมอยู่ ทำให้เป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย โรงงานต่างๆ จึงใช้โฮมออฟฟิตในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

6.2 ปัจจัยในการเลือกซื้อโฮมออฟฟิต

จากลักษณะของกลุ่มเจ้าของโฮมออฟฟิตส่วนใหญ่ จะเป็นกลุ่มนักธุรกิจรุ่นใหม่ และมีประเภทของธุรกิจเป็นวิชาชีพ ประกอบกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ในโฮมออฟฟิตต้องสนองตอบทั้งส่วนของสำนักงานและส่วนที่พักอาศัย ทำให้ปัจจัยในการเลือกซื้อโฮมออฟฟิตของเจ้าของอาคาร คำนึงถึงเรื่องของทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก โดยทำเลที่ตั้งดังกล่าวต้องตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งธุรกิจหรือย่านการค้าของเมือง มีการ

คมนาคมที่สะดวก มีสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอ และต้องมีสภาพแวดล้อมที่ดี เหมาะสำหรับการพักอาศัย

6.3 สภาพทางกายภาพ

ผู้ใช้โฮมออฟฟิศส่วนใหญ่ต้องการ ขนาดของอาคารและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในโครงการและอาคารดังนี้

6.3.1 ขนาดของอาคาร

- ความกว้าง	เท่ากับ	8	เมตร
- ความยาว	เท่ากับ	16	เมตร
- ความสูง	เท่ากับ	4	ชั้น

โดยสรุปพื้นที่ ต่อหลัง เท่ากับ 512 ตารางเมตร

แบ่ง เป็น

- พื้นที่พักอาศัย	ประมาณ	170	ตารางเมตร และ
- พื้นที่เพื่อสำนักงาน	ประมาณ	342	ตารางเมตร

6.3.2 สาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคภายในโครงการ ที่ผู้ใช้โฮมออฟฟิศส่วนใหญ่ต้องการ และนักวิชาการเห็นว่าควรจัดเตรียมไว้อันดับแรกได้แก่ ที่จอดรถส่วนกลาง และรองลงมาได้แก่ ระบบการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ส่วนสาธารณูปโภคในอาคารที่สำคัญที่ควรจัดเตรียมไว้ได้แก่ โทรศัพท ที่มีความต้องการโดยเฉลี่ยประมาณ 4-5 คู่สายต่ออาคาร

6.4 ผลติจากการใช้โฮมออฟฟิศ

ภายหลังจากการใช้โฮมออฟฟิศของเจ้าของอาคาร สามารถสรุปผลติที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

1. ความประหยัคจากค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับการทำงานทั้งในเรื่องของค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัย และที่ทำงาน รวมถึงค่าอาหาร ค่าเครื่องแต่งกาย และค่าเครื่องประดับ ที่มีรายจ่ายลดลง เป็นต้น

2. การทำงานของเจ้าของอาคารมีเวลามากขึ้น ซึ่งเป็นผลที่เกิดจากการไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางส่วนหนึ่ง ประกอบกับประสิทธิภาพในการทำงานที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการทำงานอยู่กับบ้านถูกขัดจังหวะ ถูกรบกวนจากสภาพแวดล้อมมีน้อยกว่า ผู้ใช้โฮมออฟฟิศจึงมีสมาธิในการทำงานดีกว่า ซึ่งนับเป็นสิ่งที่ดีสำหรับธุรกิจที่ผู้ใช้อาคารประกอบ ผลที่ติดตามมาเมื่อผู้ใช้อาคารมีเวลามากขึ้น เวลาที่จะให้กับครอบครัวก็จะมีเพิ่มมากขึ้นตาม ซึ่งในเรื่องดังกล่าวก็จะส่งผลให้ความอบอุ่นของสังคมครอบครัวมีเพิ่มขึ้น

3. การมีที่พักอาศัย และสำนักงานเป็นของตนเองนั้น นอกจากเป็นการสร้างความเชื่อถือให้กับลูกค้าและบุคคลทั่วไปของเจ้าของอาคารแล้ว การครอบครองอาคารโดยเป็นเจ้าของและมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของอาคาร รวมทั้งที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้นเพียงลำพัง ก็นับได้ว่าเป็นการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ทางหนึ่ง ซึ่งอาคารและที่ดินมักจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทุกปี

4. ผลที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้ใช้โฮมออฟฟิศ ไม่จำเป็นต้องเดินทางระหว่างที่พักอาศัยไปที่ทำงาน ทำให้สามารถลดปริมาณการจราจร ซึ่งจะส่งผลถึงการประหยัดค่าน้ำมัน และค่าสึกหรอของรถ ที่เป็นผลรับทางตรงของเจ้าของอาคาร และการประหยัดพลังงานของชาติที่เป็นผลที่เกิดขึ้นทางอ้อมนั้น ปัญหาของมลพิษที่เกิดจากเครื่องยนต์ที่เกิดขึ้นในขณะเดินทางก็จะมีลดน้อยลงด้วย ทำให้นอกจากผลดีที่มีต่อเศรษฐกิจส่วนรวมแล้ว ผลดีที่เกิดขึ้นยังมีต่อสภาวะแวดล้อมอีกด้วย

6.5 ปัญหาที่เกิดจากการใช้โฮมออฟฟิศ

แม้ว่ารูปแบบการาศัยพื้นที่อาคารโฮมออฟฟิศ จะมีการพัฒนารูปแบบมาจากอาคารพาณิชย์ แต่ปัญหาที่ผู้ใช้โฮมออฟฟิศประสบกลับเป็นปัญหาซึ่งแตกต่างจากปัญหาของการาศัยอาคารพาณิชย์ โดยทั้งที่วัตถุประสงค์ในการาศัยพื้นที่ของอาคารทั้งสองประเภทมีความคล้ายคลึงกันมาก ในขณะที่ ปัญหาหลักของอาคารพาณิชย์จะเป็นปัญหาทาง

ด้านกายภาพ แต่ปัญหาหลักของโหมมออฟฟิศที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาทางด้านสังคม โดยมีองค์ประกอบที่สำคัญ ได้แก่ ขนาดและลักษณะของครอบครัวเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีปัญหาที่เกิดขึ้นทางด้านอื่นๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัย จากการมีสถานที่ทำงานและที่อยู่อาศัยในที่เดียวกัน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่สามารถที่จะแบ่งแยกบุคคลที่มาติดต่อว่าเป็นลูกค้าจริงหรือเป็นคนร้ายที่แปลกปลอมเข้ามาในสภาพของลูกค้า
2. การควบคุมความปลอดภัย ของพนักงานรักษาความปลอดภัยในโหมมออฟฟิศ ทำได้ยากกว่าการควบคุมความปลอดภัยในอาคารสำนักงาน หรืออาคารพักอาศัยโดยตรง เนื่องจากในอาคารขนาดใหญ่ จะมีระบบควบคุมความปลอดภัยที่ดีกว่า และการควบคุมบุคคลที่มาติดต่อทำได้ดีกว่า แม้ว่าจะมีการแปลกปลอมของคนร้ายแต่ในอาคารสำนักงาน ส่วนใหญ่จะไม่ค่อยมีของมีค่าเก็บอยู่
3. ในกรณีที่มีการคัดแปลงการใช้สอยพื้นที่ จากทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่นมาเป็นโหมมออฟฟิศนั้น อาจก่อให้เกิดการรบกวนจากการทำงาน หรือการติดต่อกองานของลูกค้าแก่การพักอาศัยของบุคคลข้างเคียงซึ่งยังคงใช้ทาวน์เฮ้าส์ หรือแมนชั่นดังกล่าว เป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว
4. ความซ้ำซาก จำเจ และเบื่อหน่าย ของผู้อยู่อาศัย ที่เกิดจากมี สถานที่ทำงาน และสถานที่พักผ่อนในที่เดียวกัน ทำให้ผู้ใช้โหมมออฟฟิศต้องใช้เวลาตลอดเวลาทั้งในเวลากลางวันเพื่อทำงาน และเวลากลางคืนเพื่อพักผ่อน
5. การขาดการสังคม และความสัมพันธ์กับบุคคลอื่นๆ ที่อยู่ต่างที่ทำงาน ในช่วงเวลาทำงาน หรือความสัมพันธ์ระหว่างนายจ้างกับคนทำงาน แม้กระทั่งความผูกพันธ์ ระหว่างคนทำงานกับบริษัทของตนเอง เนื่องจากผู้ใช้อาคารโหมมออฟฟิศเมื่อทำงานเลิกแล้ว ก็มักที่จะต้องพักผ่อนไม่อยากจะเดินทางออกไปนอกอาคาร ทำให้การสังคมกับบุคคลอื่น ๆ นอกอาคารมีลดลง
6. การรบกวนการพักผ่อน หรือการทำงานของสมาชิกในครอบครัวในกรณีที่โหมมออฟฟิศนั้นมีการออกแบบความเป็นสัดส่วนไม่ดีพอ เช่น เสียงดังจากเครื่องใช้สำนักงาน รบกวนการพักผ่อนของสมาชิกในครอบครัว หรือเสียงจากวิทยุ โทรทัศน์ ของสมาชิกในครอบครัวรบกวนสมาธิในการทำงาน

7. การขาดวินัยในการทำงาน และการจัดการเวลา ถ้าบุคคลนั้นๆ ไม่มีการแบ่งเวลาที่ดี สำหรับการทำงาน หรือการพักผ่อน

8. การพัฒนาทางร่างกาย และทางสมองของเด็กอาจมีลดลง จากการอาศัยภายในโฮมออฟฟิต ที่พื้นที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณชั้นบน ทำให้พื้นที่เพื่อการวิ่งเล่นของเด็กถูกจำกัดบริเวณ ทำให้การพัฒนาส่วนต่างๆ ของเด็กมีน้อยกว่าเด็กที่เติบโตในที่พักอาศัยทั่วไป (ในกรณีที่ครอบครัวนั้นมีสมาชิกที่เป็นเด็กอาศัยอยู่ด้วย)

9. จากการลาออกของพนักงานที่เกิดขึ้นบ่อย ทำให้เป็นปัญหาเกี่ยวกับธุรกิจของเจ้าของอาคาร ทั้งนี้เป็นผลที่เกิดขึ้นเนื่องจากทำเลที่ตั้งโฮมออฟฟิตส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในซอยซึ่งทำให้การเดินทางค่อนข้างจะลำบาก นอกจากนี้การหาอาหารรับประทานในเวลาพัก ก็ทำได้ยากลำบากกว่าสำนักงานที่ตั้งอยู่ในอาคารสำนักงานทั่วๆ ไป ทำให้พนักงานส่วนใหญ่จะหาที่ทำงานใหม่เมื่อมีโอกาส

ในส่วนของโฮมออฟฟิต แม้ว่าจะมีการพัฒนารูปแบบ และปรับปรุง ในส่วนที่บกพร่องของตึกแถวบางอย่างจนถูกตัดแปลงมาเป็นโฮมออฟฟิตแล้วก็ตาม แต่ในขณะที่ปัญหาบางอย่างกลับถูกมองข้ามไป เช่น ปัญหาความปลอดภัยจากการมีสถานที่ทำงานและที่อยู่อาศัยในที่เดียวกัน, ปัญหาสภาพความจำเจ และ เบื่อหน่าย ที่ต้องมีที่อยู่อาศัย และสถานที่ทำงานในที่เดียวกัน, การรบกวนกันระหว่างที่พักอาศัยและการทำงาน ซึ่งปัญหาดังกล่าวอาจจะไม่ใช่ปัญหาที่เกิดขึ้นในตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ เนื่องจากสภาพความเคยชิน ของผู้อยู่อาศัยที่ส่วนใหญ่เป็นชาวจีน มีอาชีพค้าขาย และนิยมที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นตึกแถวอยู่แล้ว แต่ในขณะที่ "กลุ่มผู้อยู่อาศัยในโฮมออฟฟิตนั้น โดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจที่เพิ่งจะมีกิจการและต้องการสถานที่ทำสำนักงาน รวมทั้งมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่วนใหญ่จะเป็นพวกวิชาชีพ เช่น หนายความ สถาปนิก วิศวกร และกลุ่มอิมพอร์ต เอ็กซ์พอร์ต" กลุ่มผู้อยู่อาศัยเหล่านี้เป็นกลุ่มที่ต้องการสมาธิในการทำงาน ความเงียบสงบในการพักผ่อน ทั้งนี้เพื่อที่จะสร้างสรรค์ผลงานของตนเองออกมาให้ดี

6.6 ข้อเสนอแนะในการแก้ไข ปรับปรุงอาคารโฮมออฟฟิศ

จากสาเหตุที่เกิดขึ้นของโฮมออฟฟิศ ส่วนหนึ่งเกิดจากการที่ผู้ประกอบการ พยายามออกแบบอาคารไม่ให้มีพื้นที่มากเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดในเรื่องของที่จอดรถ หรือการขออนุญาตการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ในอาคารผิดไปจากสภาพการปฏิบัติงานจริง ทำให้คาดว่าถ้าปริมาณโฮมออฟฟิศมีมากขึ้นเนื่องจากสาเหตุดังกล่าว อาจส่งผลถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในอนาคตได้ ประกอบกับโฮมออฟฟิศบางส่วนเกิดขึ้นจากการคัดแปลงที่อยู่อาศัยมาเป็นโฮมออฟฟิศ ในขณะที่อาคารข้างเคียงยังเป็นที่อยู่อาศัย เช่น เดิม ทำให้เกิดการรบกวนกันระหว่างโฮมออฟฟิศที่คัดแปลงขึ้นกับ อาคารที่พักอาศัย เดิม ทั้งนักวิชาการและผู้ประกอบการมีความเห็นว่า จากปัญหาดังกล่าวหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรมีมาตรการในการป้องกันและแก้ไข ดังนี้

- กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำเพื่ออาคารโฮมออฟฟิศ
- ปรับปรุงการขออนุญาตปลูกสร้าง หรือคัดแปลงอาคารโฮมออฟฟิศให้ตรงตามการใช้พื้นที่จริง

จากปัญหที่เกิดขึ้นของโฮมออฟฟิศ สามารถสรุปแนวทางในการแก้ไขได้ดังนี้

1. เนื่องจากปัจจุบันกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโฮมออฟฟิศโดยเฉพาะยังไม่ มีใช้ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะขออนุญาตในรูปของอาคารที่อยู่อาศัย หรืออาคารพาณิชย์พักอาศัย ทำให้ข้อกำหนดอาคารเรื่องต่างๆจะมีอยู่ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะส่งผลให้ภายหลังการใช้อาคารของผู้ใช้อาคาร มีปัญหาจากการใช้ เช่น เรื่องของที่จอดรถหรือระบบสาธารณูปโภคที่จัดเตรียมไว้ไม่เพียงพอ

จากปัญหาดังกล่าวทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ควรกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำเพื่ออาคารโฮมออฟฟิศโดยเฉพาะ ทั้งในเรื่องของมาตรฐานส่วนต่างๆของอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับส่วนของสำนักงาน เช่น เรื่องของที่จอดรถ และระบบป้องกันอัคคีภัย และส่วนของพักอาศัยในเรื่องของสวนพักผ่อน และสนามเด็กเล่น โดยจัดเตรียมไว้เป็นส่วนกลาง สำหรับโครงการ

โหมอพฟิตที่เกิดขึ้นใหม่ มาตรฐานดังกล่าวกำหนดขึ้นจากจำนวนอาคารที่มีอยู่ภายในโครงการ และจำนวนพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการ ประกอบการใช้ประโยชน์จากการใช้พื้นที่ในอาคารเป็นหลัก ทั้งนี้การกำหนดมาตรฐานจากเรื่องดังกล่าวเพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงการออกแบบให้มีจำนวนหน่วยของอาคารในโครงการให้มีน้อยลง แต่มีพื้นที่ใช้สอยมากในแต่ละอาคาร โดยเจ้าของโครงการกำหนดให้ผู้ซื้ออาคารถือกรรมสิทธิ์ร่วมในอาคารเดียวกันในช่วงแรก และภายหลังที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจึงมีการแบ่งแยกอาคารออกเป็นหน่วยๆ ในช่วงหลัง และจากการกำหนดมาตรฐานจากการใช้ประโยชน์ของอาคาร ต้องการให้ผู้ประกอบการ หรือผู้ซื้ออาคารในแต่ละโครงการมีความคล่องตัวในการเลือกที่จะใช้ประโยชน์จากอาคาร เพื่อเป็นพื้นที่ส่วนของสำนักงานมากกว่า หรือพื้นที่ส่วนของพักอาศัยมากกว่า โดยให้ทางโครงการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคตรงกับความต้องการนั้น

2. โหมอพฟิตส่วนหนึ่งเกิดจากการดัดแปลงอาคารที่อยู่อาศัย เดิมมาเป็นสำนักงาน ทำให้อาคารที่อยู่ข้างเคียงที่ยังคงใช้อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถูกรบกวนจากผู้ที่มาติดต่องานในสำนักงาน หรือจากการทำงานของสำนักงานนั้นๆ เช่นการเข้าออกของรถ หรือการจอดรถของผู้ที่มาติดต่อ เป็นต้น

ในกรณีดังกล่าวถ้าผู้ซื้ออาคารต้องการปรับปรุงอาคารที่พักอาศัยเดิมขึ้นเป็นสำนักงาน หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้พื้นที่ในอาคาร การขออนุญาตเพื่อปรับปรุง หรือดัดแปลงรวมถึงการขออนุญาตเพื่อประกอบการค้า หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรกำหนดให้มีการยินยอมการดัดแปลง หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้พื้นที่ดังกล่าว จากอาคารข้างเคียง หรือจากทางโครงการเสียก่อน ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาของการรบกวนกันระหว่างอาคารสำนักงานที่ดัดแปลงขึ้น กับที่พักอาศัยเดิม

3. เนื่องจากปัจจุบันยังไม่มีความหมายที่ควบคุมอาคารสำหรับ โหมอพฟิต โดยเฉพาะ และการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ จะมี

การขออนุญาตในลักษณะหนึ่ง แต่การประชาสัมพันธ์ในการขายกลับ เป็นอีกลักษณะหนึ่ง เช่นการขออนุญาตเพื่อปลูกสร้างอาคารของผู้ประกอบการ มีการออกแบบและขออนุญาตอาคาร เพื่อ เป็นพื้นที่สำนักงานเพียงชั้นเดียว และชั้นอื่น ๆ มีการออกแบบและขออนุญาต เป็นพื้นที่พักอาศัย แต่ในขณะที่การประชาสัมพันธ์การขายกลับชี้แจงผู้ซื้อว่า อาคารสามารถใช้เป็นพื้นที่สำนักงานมากกว่า 1 ชั้น ซึ่งจะส่งผลให้ภายหลังที่ผู้ซื้อ เข้าซื้ออาคาร และขออนุญาตการใช้อาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถที่จะ ใช้ประโยชน์จากพื้นที่อาคารตามที่ผู้ประกอบการชี้แจงให้ทราบ

ปัญหาดังกล่าวควรมีกฎหมายมาควบคุมผู้ประกอบการ โดยให้ทาง คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ควบคุมให้ทางผู้ประกอบการแสดงรายละเอียดและ ชี้แจงการขออนุญาตว่า เป็นไปตามการประชาสัมพันธ์การขายจริง ทั้งนี้ เพื่อมิให้ เกิดปัญหาขึ้นภายหลังที่ผู้ซื้อได้ เข้าไปซื้ออาคาร แล้วปรากฏว่าการใช้อาคารมีการ ใช้ผิดประ เภทกับการขออนุญาตของผู้ประกอบการ

4. จากผลคิที่เกิดขึ้นของโฮมออฟฟิศ ทั้งใน เรื่องของการมีส่วนช่วย ลดปริมาณการจราจรที่ติดขัด รวมถึงการลดมลพิษที่จะ เกิดขึ้นจากรถยนต์ในขณะ เติ้น ทาง และการประหยัดค่าใช้จ่ายของทางรัฐบาลในการจัด เตรียมสาธารณูปโภคที่ ลดลง เป็นต้น แต่ในขณะที่เดียวกันผู้ใช้โฮมออฟฟิศกลับต้องมีภาระในเรื่องของค่าใช้ จ่ายสาธารณูปโภคมากขึ้น เนื่องจากการรวมกันของสำนักงานและที่พักอาศัยทำให้ การใช้ไฟฟ้า และประปามีจำนวนหน่วยเพิ่มมากขึ้น ภาระและอัตราค่าการชำระก็มี มากขึ้นตามจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับปัจจุบันการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าภายใน อาคารหลังเดียวจำเป็นต้องใช้มิเตอร์เครื่องเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมการใช้โฮมออฟฟิศให้มากขึ้น เห็นควรให้ ผู้ซื้ออาคารสามารถขออนุญาตแยกมิเตอร์ตามการใช้งานจริง กล่าวคือให้แยก มิเตอร์ส่วนของสำนักงาน และมิเตอร์ส่วนพักอาศัยออกจากกันได้ หรือการให้สิทธิ พิเศษจากค่าธรรมเนียมทางการค้า หรือประ เภทของค่าใช้จ่ายสำหรับสาธารณูปโภค ต่าง ๆ ทั้งนี้ น้ำประปา, ไฟฟ้า, และโทรศัพท์ เป็นต้น

5. แม้ว่าโหมออฟฟิศจะมีผลดีจากการใช้อาคารมาก แต่ผลดีดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นกับเจ้าของอาคาร หรือเจ้าของธุรกิจเพียงเท่านั้น ในปัญหาของพนักงานที่ทำงานในโหมออฟฟิศส่วนใหญ่แล้วจะไม่ค่อยได้รับผลดีจากการใช้ แต่ในทางตรงกันข้าม กลับมีปัญหาจากการใช้ ทำให้สามารถสรุปได้ว่า อาคารโหมออฟฟิศ เป็นอาคารที่เหมาะสมกับธุรกิจ ที่เจ้าของและสมาชิกในครอบครัวสามารถประกอบกิจการได้ด้วยตัวเอง โดยไม่จำเป็นต้องใช้พนักงานในการทำงาน เช่นอาชีพของนักเขียน, จิตรกร, ทันตแพทย์, ที่ปรึกษาทางด้านต่างๆ, และทนายความ เป็นต้น

6. จากปัญหาของพนักงานลูกจ้างที่เกิดขึ้น และเพื่อให้โหมออฟฟิศเหมาะสมกับการทำงานประเภทต่างๆ ให้แพร่หลายยิ่งขึ้น ควรมีการวิจัยทัศนคติของพนักงานลูกจ้างในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโหมออฟฟิศ ว่ามีปัญหา หรือความต้องการอย่างไร เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปพัฒนาโหมออฟฟิศทางด้านดังกล่าวต่อไป

เมื่อพิจารณาประเด็นต่างๆ ข้างต้นแล้ว จะเห็นได้ว่าปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ เป็นปัญหาอันเนื่องมาจากกฎหมายเป็นประเด็นหลัก ทั้งในเรื่องของการควบคุมอาคาร เรื่องเกี่ยวกับที่จอดรถ และเรื่องเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในอาคาร เป็นต้น ซึ่งชี้ให้เห็นอย่างเด่นชัดว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาที่สามารถแก้ไขได้ โดยใช้มาตรการทางกฎหมายและการควบคุมโดยเฉพาะ ด้วยการควบคุมตรวจสอบการขออนุญาตให้เข้มงวดขึ้น หรือมีการออกกฎหมายเพื่อการนี้โดยเฉพาะ

ในเรื่องของกฎหมายนั้นได้ว่าเป็นเรื่องละเอียดอ่อนอย่างยิ่ง ดังนั้นผู้ที่ จะทำการเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวให้ได้ชัดเจน ควรเป็นผู้ที่ทำการศึกษาวิจัยในเรื่องดังกล่าวโดยเฉพาะ ซึ่งจะช่วยให้คำแนะนำทางด้านกฎหมายนั้น สามารถที่จะนำไปใช้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลต่อไป