

การอภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษาที่ได้จากการรวบรวมแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูล เอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และผลการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการ ทุกๆ ฝ่ายทั้งผู้จัดการโครงการ สถาปนิก วิศวกรโครงการ วิศวกรงานระบบ ตลอดจนนิติบุคคลอาคารชุดสามารถสรุปประเด็นปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ได้ดังนี้

5.1 ปัจจัยด้านการเงิน

การลงทุนในการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นี้ จะเห็นได้ว่าได้มีการร่วมทุนจากกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจในด้านต่างๆ คือ บริษัท โรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน) , บริษัท บวิค-ไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ ไอ.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ เอเชีย ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นกลุ่มเงินทุนจากประเทศสิงคโปร์

ซึ่งในการร่วมทุนของบริษัททั้ง 3 บริษัทนี้ ต่างได้ใช้ความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจของตนในการพัฒนาโครงการร่วมกัน คือ บริษัท โรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท บวิค-ไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารและโครงการขนาดใหญ่ และผู้ร่วมทุนสุดท้ายคือ ไอ.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ เอเชีย ลิมิเต็ด กลุ่มทุนที่ลงทุนธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์จากสิงคโปร์

นอกจากนี้การพัฒนาโครงการโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างในการดำเนินการก่อสร้างต่อ นั้น การตรวจสอบอาคารเดิมเป็นกระบวนการที่สำคัญอย่างมาก เพราะจะได้ทราบถึงข้อมูลของอาคารเดิม และใช้การพัฒนาโครงการนี้ต่อไป อันจะช่วยให้การดำเนินการในการพัฒนาอาคารต่อ นั้นสามารถดำเนินการได้โดยมีข้อจำกัด ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินการให้น้อยที่สุด ซึ่งอาคารที่ยุติการก่อสร้างนั้นเป็นอาคารในการพัฒนาของทางบริษัท โรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เอง ซึ่งการดำเนินการต่างๆ นี้ บริษัทโรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นข้อมูลสำคัญในการดำเนินการได้อย่างดี และถือเป็นเรื่องได้เปรียบเป็นอย่างมาก หากต้องมีการลงทุนซื้ออาคารที่ยุติการก่อสร้างอื่นๆ มาดำเนินการอาจจะประสบกับความยุ่งยาก ปัญหาหรืออุปสรรคมากกว่านี้ก็เป็นได้

นอกจากนี้ สามารถประมาณการในส่วนของการลงทุน และผลตอบแทนในการตัดสินใจ ในการปรับรูปแบบโครงการจากอาคารสำนักงานเป็นอาคารชุดพักอาศัย หรือคอนโดเนียมนี้ เพื่อให้เห็นถึงปัจจัยทางการเงิน อันเป็นปัจจัยหนึ่งในการพัฒนาโครงการนี้ด้วย โดยมีวิธีการประมาณการมูลค่าการลงทุนในโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ได้ดังนี้



ภาพที่ 5.1 แสดงวิธีประมาณการมูลค่าการลงทุนโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาพัฒนาต่อ

และจากรายงานการวิจัย เรื่องสถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง โดยศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการประมาณการราคาค่าก่อสร้างเป็นใช้ในการประมาณการดังกล่าวถัดไป

ตารางที่ 5.1 แสดงประมาณการค่าก่อสร้างของอาคารตามประเภทการใช้งาน

ประเภทอาคาร		ราคางานต่อหน่วยพื้นที่				รวม
		งานเสาเข็ม	งานโครงสร้าง	งานสถาปัตยกรรม	งานระบบ	
อาคารที่พักอาศัย						
ไม่เกิน 5 ชั้น	ต่ำ	400	3,500	1,700	800	6,400
	ปานกลาง	400	3,500	2,600	1,500	8,000
	สูง	400	4,000	3,100	2,000	9,000
6-15	ต่ำ	500	4,000	2,000	1,000	7,500
	ปานกลาง	500	4,000	3,800	1,700	10,000
	สูง	500	4,000	5,000	2,500	12,000
16-25	ต่ำ	600	4,500	3,000	1,900	10,000
	ปานกลาง	600	4,500	4,500	2,900	12,500
	สูง	600	4,500	6,500	4,400	16,000
26-35	ต่ำ	700	5,000	3,000	2,300	11,000
	ปานกลาง	700	5,000	5,000	3,300	14,000
	สูง	700	5,000	7,500	4,800	18,000

ตารางที่ 5.1 แสดงประมาณการค่าก่อสร้างของอาคารตามประเภทการใช้งาน (ต่อ)

ประเภทอาคาร		ราคางานต่อหน่วยพื้นที่				รวม
		งานเสาเข็ม	งานโครงสร้าง	งานสถาปัตยกรรม	งานระบบ	
อาคารสำนักงาน						
ไม่เกิน 9 ชั้น	ปานกลาง	600	4,000	3,400	2,000	10,000
	สูง	600	4,000	4,500	2,900	12,000
10-20	ปานกลาง	700	4,500	3,800	2,500	11,500
	สูง	700	4,500	5,300	4,000	14,500
21-35	ปานกลาง	750	4,800	5,450	4,000	15,000
	สูง	750	4,800	9,000	5,450	20,000
อาคารจอดรถ						
บนดิน	ปานกลาง	700	4,000	300	500	6,000
ใต้ดิน 1-2 ชั้น	ปานกลาง	700	6,000	1,500	1,800	10,000
	ปานกลาง	700	10,000	1,800	3,500	16,000
อาคาร อื่นๆ		650	4,500	4,350	2,500	12,000

ที่มา : รายงานการวิจัย เรื่องสถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง โดยศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางประมาณการค่าก่อสร้างอาคารแต่ละประเภทนั้น สามารถนำมาประมาณการต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการหากมีการพัฒนาโดยการปรับรูปแบบการใช้งานเป็นอาคารคอนโดมิเนียม หรือการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานดั้งเดิม โดยในการประมาณการนี้ ได้อ้างอิงข้อมูลจากการสัมภาษณ์บางส่วน และผลการวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ตั้งสมมุติฐานด้านราคาขายและสามารถคำนวณผลตอบแทนรวมถึงเปรียบเทียบสัดส่วนของกำไรต่อต้นทุนทั้งหมดได้ดังนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงการเปรียบเทียบผลตอบแทนในการพัฒนาโครงการประเภทสำนักงานและ คอนโดมิเนียม

ประมาณการ	เดอละเลค คอนโดมิเนียม		กรณีเป็นสำนักงาน	
	จำนวน	หน่วย	จำนวน	หน่วย
ต้นทุนเดิม 20,000 ตร.ม.	275,000,000	บาท	275,000,000	บาท
ต้นทุนใหม่ 26,495 ตร.ม.	458,363,500	บาท	510,028,750	บาท
งานตกแต่งภายใน 46,495 ตร.ม.	325,465,000	บาท	46,495,000	บาท
ต้นทุนทั้งหมด	1,058,828,500	บาท	831,523,750	บาท
พื้นที่ขาย	22,227	ตร.ม.	22,227	ตร.ม.
ราคาต้นทุนต่อพื้นที่ขาย	47,637	บาท/ตร.ม.	37,410	บาท/ตร.ม.
ราคาขาย	65,000	บาท/ตร.ม.	45,000	บาท/ตร.ม.
รายรับ	1,444,755,000	บาท	1,000,215,000	บาท
กำไร	385,926,500	บาท	168,691,250	บาท
สัดส่วนของกำไรต่อต้นทุนทั้งหมด	36.45	%	20.29	%

จะเห็นได้ว่าต้นทุนในการลงทุนพัฒนาโครงการในอาคารประเภทคอนโดมิเนียมนั้นแม้จะมี ต้นทุนที่มากกว่าโครงการประเภทสำนักงาน เนื่องด้วยการก่อสร้างอาคารพักอาศัยที่ทรูรานั้นมี องค์ประกอบ และรายละเอียดที่มากกว่าอาคารสำนักงาน แต่จากที่ได้ตั้งสมมุติฐานราคาขายของ โครงการทั้ง 2 ประเภทเปรียบเทียบกันแล้วนั้นจะเห็นว่าผลตอบแทนของโครงการประเภท คอนโดมิเนียมนั้นมีสัดส่วนที่มากกว่าโครงการประเภทสำนักงานอยู่มากกว่า 200 ล้านบาท และ หากเปรียบเทียบในสัดส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุนในการพัฒนาทั้งหมดแล้ว ก็จะได้เห็นว่า โครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุนทั้งหมดประมาณร้อยละ 36.45 นั้นมากกว่าโครงการอาคารสำนักงานที่มีสัดส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุนทั้งหมดเพียง ประมาณร้อยละ 20.29 ซึ่งน้อยกว่าโครงการประเภทคอนโดมิเนียมมาก

จากการวิเคราะห์ด้านการคุ้มค่าในการลงทุนด้านการเงินจะเห็นได้ชัดว่า เมื่อทางกลุ่มผู้ ร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนี้เลือกโครงการ โรมอนทาวเวอร์ มาพัฒนาต่อจึงเลือกที่จะพัฒนา โดยการปรับการใช้งานของอาคารเป็น คอนโดมิเนียม ประกอบกับภาวะตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน เริ่มฟื้นตัว และสำนักงานยังมีภาวะล้นตลาดอยู่ จึงเป็นทางเลือกที่มีความเป็นไปได้ และได้ ผลตอบแทนเป็นที่พอใจ แม้ว่าในการปรับเปลี่ยนการใช้งานของอาคารจะมีปัญหา และอุปสรรค มากกว่าการพัฒนาในรูปแบบสำนักงานเดิม

5.2 ปัจจัยด้านกฎหมาย

ในการดำเนินการปรับอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการพัฒนาเป็นอาคารพักอาศัย สามารถจำแนก และวิเคราะห์ตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

5.2.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ในการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นั้นได้นำอาคารที่ยุติการก่อสร้าง มาทำการปรับรูปแบบการใช้งานอาคาร ซึ่งขั้นตอนทางกฎหมายที่สำคัญขั้นตอนหนึ่ง ก็คือ การขออนุญาตดัดแปลงอาคาร และจากการนำโครงการอาคารสำนักงาน โรมอนทาวเวอร์ มาพัฒนาต่อจากการสัมภาษณ์ก็พบว่า โครงการเดิมได้มีการต่ออายุของใบอนุญาตเรื่อยมา แม้จะไม่ได้มีการระบุปีที่ชัดเจน แต่จากที่ได้ตรวจสอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ก็จะได้ว่าใบอนุญาตของอาคารที่มีขนาดเดียวกับโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียมนี้ สามารถมีอายุได้มากถึง 7 ปี ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กฎหมายกำหนด ดังจะแสดงได้ดังนี้

ตารางที่ 5.3 แสดงอายุของใบอนุญาตในแต่ละขั้นตอนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

การขออนุญาต และการต่ออายุใบอนุญาต	กฎกระทรวง	อายุ
การขออนุญาตครั้งแรก	ข้อ 2/1	2 ปี
การขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก	ข้อ 6/1	2 ปี
การขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งถัดไป	ข้อ 6/1	1 ปี/ครั้ง (จำนวน 3 ครั้ง)

จึงเป็นปัจจัยสำคัญในการที่จะพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ต่อเนื่อง จากโครงการได้การขออนุญาตมาตั้งแต่ก่อนนั้น ข้อกำหนดกฎหมายก็จะยึดถือตามปีที่ได้ขออนุญาตนั้น ต่างต้องมีการขออนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร เดอะเลค คอนโดมิเนียม ใหม่ นี้ ก็จะมีปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการต่างๆ มากมาย โดยเฉพาะลักษณะทางกายภาพของโครงการ ที่จะต้องดำเนินการตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารกำหนด ดังที่จะกล่าวในประเด็นถัดไป

การศึกษาการพัฒนาการปรับเปลี่ยนรูปลักษณโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม จะพบว่ารูปแบบ ของอาคารที่มีการก่อสร้างค้างเติ่งนั้นมีความน่าสนใจ เนื่องด้วยรูปแบบ ลักษณะ

และขนาดพื้นที่ของอาคารที่ไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมายในปัจจุบัน จึงได้ทำการรวบรวมข้อกำหนดกฎหมายที่สำคัญในการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน และนำรูปแบบ ลักษณะ และขนาดของพื้นที่อาคารโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม มาเปรียบเทียบบ้างตารางด้านล่างนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงการเปรียบเทียบข้อกำหนดในการพัฒนาโครงการในปัจจุบันในพื้นที่เดียวกันนี้ และการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม

กฎหมาย	ข้อกำหนด	การพัฒนาโครงการในปัจจุบัน	โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม	ผลกระทบ
กฎกระทรวง จ.33	ระยะรันโดยรอบเพื่อให้ระดับเพลิงสามารถเข้าออกได้	6 เมตร	ประมาณ 0.50 เมตร	ใบอนุญาตเดิม
	พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน หรือ FAR (Floor Area Ratio)	10 ต่อ 1	16.83 ต่อ 1	ใบอนุญาตเดิม
	ที่ว่างภายนอกอาคาร หรือ OSR (Open Space Ratio)	ร้อยละ 30	ประมาณ ร้อยละ 49	ไม่มี
กฎกระทรวง จ.55	ที่ว่างภายนอกอาคาร หรือ OSR (Open Space Ratio)	ร้อยละ 30	ประมาณ ร้อยละ 49	ไม่มี

ที่มา รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์ โครงการ โรยอนทาวเวอร์, เมษายน 2546

กฎหมายฉบับแรกก็คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อที่ 5 ที่กล่าวว่า "อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้ระดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก" แต่จากการสังเกตจากการสำรวจพื้นที่จริงภายในโครงการจะพบว่า มีผนังด้านหนึ่งของอาคารค่อนข้างชิดกับแนวกำแพงรั้วโครงการ หรือแนวขอบเขตที่ดินเพียงประมาณ 0.50 เมตร ดังที่จะเห็นได้จากภาพที่ 5.2 ซึ่งไม่เพียงพอตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 นี้ แต่ด้วยโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียมที่ได้มีการขออนุญาตตั้งแต่ ปี พ.ศ.2533 ก่อนที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 นี้จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535 ซึ่งทางเจ้าของโครงการเดิมได้มีการขอต่อใบอนุญาตเรื่อยมา จึงก็มิได้เป็นปัญหา หรืออุปสรรคในการปรับเปลี่ยนแต่อย่างใด





ภาพที่ 5.2 แสดงระยะร่นของผนังด้านหนึ่งของอาคารกับแนวกำแพงรั้วโครงการหรือแนวขอบเขตที่ดินเพียงประมาณ 0.50 เมตร

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อที่ 5 ที่กล่าวว่า “อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1” ซึ่งจากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์ เมษายน 2546 ที่ได้ระบุว่า “โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม มีความสูง 36 ชั้น ครอบคลุมพื้นที่ดินทั้งหมด 2,762 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 46,495 ตารางเมตร” ดังนั้น อัตราส่วนการใช้พื้นที่ต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio, FAR) จะเท่ากับ 16.83 ต่อ 1 ซึ่งมีอัตราส่วนที่มากกว่าข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 นี้ แต่ด้วยโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ที่ได้มีการขออนุญาตตั้งแต่ ปี พ.ศ.2533 ก่อนที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 นี้จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535 ซึ่งทางเจ้าของโครงการเดิมได้มีการขอต่อใบอนุญาตเรื่อยมา จึงก็ได้เป็นปัญหา หรืออุปสรรคในการปรับเปลี่ยนแต่อย่างใด

และกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อที่ 6 ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคารที่กล่าวว่า “อาคารพักอาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร” หากพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่า โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม มีพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร 1,353.38 ตารางเมตร เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 49 ซึ่งเพียงพอตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับนี้แล้ว จึงก็ได้เป็นปัญหา หรืออุปสรรคในการปรับเปลี่ยนแต่อย่างใด

ตารางที่ 5.5 แสดงการเปรียบเทียบการพัฒนาโครงการในแบบอาคารสำนักงานและอาคารชุดตามกฎหมายต่างที่เกี่ยวข้อง

กฎหมาย	ข้อกำหนด	อาคารสำนักงาน	อาคารพักอาศัย	ผลกระทบ
กฎกระทรวง จ.6	น้ำหนักบรรทุก	250 กก./ตร.ม.	200 กก./ตร.ม.	ไม่มี
กฎกระทรวง จ.7	จำนวนที่จอดรถ	1 คัน ต่อ 240 ตร.ม.	1 คัน ต่อ 1 ครอบครัวย	ไม่มี
กฎกระทรวง จ.33	ที่ว่างภายนอกอาคาร	ร้อยละ 10	ร้อยละ 30	ใบอนุญาตเดิม
กฎกระทรวง จ.39	จำนวนห้องน้ำ - ห้องส้วม	1 ชุด* ต่อ 1 ห้อง	1 ชุด** ต่อ พท. 300 ตร.ม.	ไม่มี
กฎกระทรวง จ.55	ความสูงของห้อง/พื้นที่ใช้งาน	3.00 เมตร	2.60 เมตร	ไม่มี
	ที่ว่างภายนอกอาคาร	ร้อยละ 10	ร้อยละ 30	ใบอนุญาตเดิม

หมายเหตุ * 1 ชุด ประกอบด้วย ห้องน้ำ 1 ห้อง อ่างล้างหน้า 1 อัน และที่ถ่ายอุจจาระ 1 อัน
 ** 1 ชุด ประกอบด้วย อ่างล้างหน้า 1 อัน ที่ถ่ายปัสสาวะ 2 อัน และที่ถ่ายอุจจาระ 1 อัน สำหรับผู้ชาย และ อ่างล้างหน้า 1 อัน และที่ถ่ายอุจจาระ 2 อัน สำหรับผู้หญิง

จากตารางเปรียบเทียบข้อกำหนดกฎหมายในการออกแบบ ควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในส่วนของการใช้อาคารประเภทอาคารสำนักงาน และอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งในการพัฒนา ปรับเปลี่ยนการใช้งานของอาคาร ซึ่งจะเห็นได้ว่า อาคารประเภทสำนักงาน และประเภทพักอาศัยรวมนี้มีข้อกำหนดที่ต่างกัน ตั้งแต่ กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 ข้อที่ 15 ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับน้ำหนักบรรทุกของอาคารเพื่อความปลอดภัย คือ อาคารประเภทสำนักงานต้องสามารถรับน้ำหนักบรรทุกได้ 250 กิโลกรัมต่อตารางเมตร ส่วนอาคารพักอาศัยรวมต้องสามารถรับน้ำหนักบรรทุกได้ 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร หากพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่าอาคารที่ก่อสร้างค้างเดิมสามารถรับน้ำหนักบรรทุกได้มากกว่ากฎหมายที่กำหนดไว้ จึงไม่เป็นปัญหาหรืออุปสรรคต่อการปรับเปลี่ยนแต่อย่างใด

กฎหมายต่อมาคือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 ข้อที่ 13 ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่จอดรถของอาคาร คือ อาคารประเภทสำนักงานต้องมีที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่สำนักงาน 240 ตารางเมตร ส่วนอาคารพักอาศัยรวมต้องมีที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ครอบครัวยหรือ 1 ห้องชุด หากพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่าอาคารที่ก่อสร้างค้างเดิมได้ออกแบบให้สามารถจอดรถได้มากกว่า 200 คัน ซึ่งโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม มีห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 165 ห้องชุดหรือครอบครัวยนั้นต้องการที่จอดรถรองรับเพียง 165 คัน ดังนั้นจึงไม่เป็นปัญหา แต่กลับเป็นโจทย์ใหม่ที่ทางเจ้าของโครงการและบริษัทผู้ออกแบบต้องดำเนินการให้เหมาะสม เกิดประโยชน์ และสอดคล้องกับความ

ต้องการของลูกค้ำมากที่สุด จึงได้มีการปรับพื้นที่บางส่วนเดิมที่จะก่อสร้างเพื่อเป็นที่จอดรถ นำมาปรับแบบให้เป็นห้องชุดพักอาศัย นั่นก็คือในพื้นที่ชั้นที่ 11 และชั้นที่ 12

กฎหมายต่อมาคือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อที่ 6 ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร คือ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ซึ่งรวมถึงอาคารสำนักงานด้วย ส่วนอาคารพักอาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หากพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่า โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม มีที่ว่างภายนอกอาคารเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 52.50 ซึ่งไม่เพียงพอตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับนี้ แต่ด้วยโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ที่ได้มีการขออนุญาตตั้งแต่ ปี พ.ศ.2533 ก่อนที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 นี้จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2535 ซึ่งทางเจ้าของโครงการเดิมได้มีการขอต่อใบอนุญาตเรื่อยมา จึงก็ได้เป็นปัญหา หรืออุปสรรคในการปรับเปลี่ยนแต่อย่างใด

กฎหมายต่อมาคือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อที่ 8 ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมตามการใช้งานของอาคาร คือ อาคารประเภทสำนักงานต้องมีชุดห้องน้ำ-ห้องส้วม 1 ชุด ประกอบด้วย อ่างล้างหน้า 1 อัน ที่ถ่ายปัสสาวะ 2 อัน และที่ถ่ายอุจจาระ 1 อัน สำหรับผู้ชาย อ่างล้างหน้า 1 อัน และที่ถ่ายอุจจาระ 2 อัน สำหรับผู้หญิง ต่อพื้นที่สำนักงาน 300 ตารางเมตร ส่วนอาคารพักอาศัยรวมต้องมีห้องน้ำ-ห้องส้วม 1 ชุด ประกอบด้วย ห้องน้ำ 1 ห้อง อ่างล้างหน้า 1 อัน และที่ถ่ายอุจจาระ 1 อัน ต่อ 1 ห้องชุดหรือ 1 ครอบครัวยุคใหม่ตามแบบแปลนของอาคารที่ก่อสร้างค้ำนั้นจะอยู่บริเวณด้านหลัง Core ลิฟท์ที่อยู่กลางอาคาร และได้มีการปรับเปลี่ยนแบบให้ห้องน้ำ-ห้องส้วมกระจายอยู่ตามแต่ละห้องชุด ซึ่งก็มากกว่าข้อกำหนดนั้น เพราะแต่ห้องชุดมักจะมีห้องน้ำ-ห้องส้วมมากกว่า 1 ชุดอยู่แล้ว จึงไม่เป็นปัญหาหรืออุปสรรคต่อการปรับเปลี่ยนแต่อย่างใด

กฎหมายต่อมาคือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อที่ 21 ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะตั้งของห้องหรือสวนของอาคารตามการใช้งาน คือ อาคารประเภทสำนักงานต้องมีระยะตั้งไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร ส่วนอาคารพักอาศัยรวมต้องมีระยะตั้งไม่ต่ำกว่า 2.60 เมตร หากพิจารณาแล้วจะเห็นว่าอาคารที่ก่อสร้างค้ำเดิมสามารถรับน้ำหนักบรรทุกจรได้มากกว่ากฎหมายที่กำหนดไว้ จึงไม่เป็นปัญหาหรืออุปสรรคต่อการปรับเปลี่ยนแต่อย่างใด

จากที่กล่าวไปแล้วในข้างต้น เกี่ยวกับประเด็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นี้ โดยอาคารที่ได้ก่อสร้างปรับรูปแบบการใช้งานดังเช่นในปัจจุบันนั้น อาจขัดกับข้อกำหนดกฎหมายในประเด็นต่างๆ ซึ่งหากมิได้มีการขอใบอนุญาตในการก่อสร้างต่อนั้นคงจะเป็นปัญหาและอุปสรรคสำคัญในการดำเนินการ ดังเช่นกฎหมายที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ที่ระบุข้อจำกัดในเรื่องระยะร่นของอาคารโดยรอบ

สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เพราะจากสภาพอาคารที่มีระยะร่นของอาคารโดยรอบน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่มากกว่ากฎหมายกำหนด

5.22 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

จากการศึกษาของ นาย ชูรัช รุ่งทิวดี (2547:133) ได้สรุปผลการศึกษาว่า "โครงการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ใช้ระยะพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ ตั้งแต่ 83 วันจนถึง 573 วัน ซึ่งนานกว่าที่กำหนดในพระราชบัญญัติฯ ไว้ว่าเพียง 75 วันเท่านั้น ความล่าช้าดังกล่าว ย่อมส่งผลให้การขออนุญาตจัดสรร การดำเนินโครงการล่าช้า ดังนั้นสาเหตุของความล่าช้าจึงเกิดจากการส่งรายงานฯ เข้าพิจารณาหลายครั้ง เนื่องจากเนื้อหาในรายงานฯ ไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้อง หรือกำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมไม่เหมาะสม ในหัวข้อต่างๆ ดังนี้ในหัวข้อต่างๆ ดังนี้ การระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบน้ำใช้ รายละเอียดโครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การดำเนินการก่อสร้าง การจราจร ระบบกำจัดขยะมูลฝอย สุนทรียภาพ หรือ เศรษฐกิจและสังคม ตามลำดับ ทั้งนี้หัวข้อการแก้ไขเพิ่มเติม ที่ส่งผลกระทบต่อความล่าช้ารุนแรงมากถึง 60% มาจาก 3 หัวข้อคือ ระบายน้ำ ระบบจราจร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน นอกจากนี้หัวข้อที่ถูกแก้ไขเพิ่มเติมที่ส่งผลกระทบต่อความล่าช้ารุนแรงมากถึง 80% มาจาก 5 หัวข้อจาก 11 หัวข้อ คือ ระบายน้ำ ระบบจราจร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบบำบัดน้ำ และระบบกำจัดขยะมูลฝอย"

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์ที่ทางเจ้าของโครงการได้มีการวางจ้างให้บริษัท อี อาร์ เอ็ม สยาม จำกัด ดำเนินการนั้นได้มีการระบุเงื่อนไขที่ทางโครงการต้องดำเนินการอย่างเคร่งครัด ทั้งในช่วงระยะเวลาการก่อสร้าง และระยะเวลาการดำเนินโครงการ หรือการเปิดใช้อาคาร (2546 :1)

1. โครงการจะต้องยึดถือปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงานอย่างเคร่งครัด
2. โครงการจะต้องบันทึกผลการติดตามตรวจสอบการดำเนินการหรือการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมบันทึกและส่งผลการตรวจสอบทุกครั้งมายังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
3. หากโครงการจะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ รวมทั้งมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้แตกต่างจากที่เสนอไว้ในรายงาน โครงการจะต้องเสนอรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ให้นายกรัฐมนตรีและสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบด้านสิ่งแวดล้อมก่อนดำเนินการเปลี่ยนแปลงใดๆ

4. หากได้รับการร้องเรียนจากประชาชนว่าได้รับความเดือดร้อนรำคาญจากกิจกรรมการดำเนินโครงการ หรือโครงการก่อให้เกิดความเสียหายแก่สาธารณสมบัติ และหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องได้พิสูจน์ทราบที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ เจ้าของโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว หรือชดเชยค่าเสียหายโดยไม่ชักช้า

ซึ่งก็เป็นไปตามข้อกำหนดตามระเบียบของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 และจากการสัมภาษณ์และเอกสารรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์ ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ภายในอาคารนั้น ซึ่งก็สอดคล้องในข้อกำหนดข้อที่ 3 ที่กล่าวไปข้างต้นนั้น โครงการจะต้องเสนอรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ให้หน่วยงานผู้อนุญาตและสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบด้านสิ่งแวดล้อมก่อนดำเนินการเปลี่ยนแปลง และแม้แต่การเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ นั้น ก็ใช้ระยะเวลาพิจารณาเห็นชอบรายงาน เกินกว่าที่กำหนดในพระราชบัญญัติฯ ไว้เพียง 75 วัน เท่านั้น

จากเงื่อนไขในการดำเนินการตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและผลการศึกษาของนาย ชูรัช รุ่งทิวภูมิ จึงสามารถวิเคราะห์ได้ว่าการพิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการในแง่ต่างๆ เช่น ต้นทุนโครงการ ระยะเวลาดำเนินโครงการ เป็นต้น จึงเป็นอุปสรรคสำคัญในด้านกระบวนการทางกฎหมายในการพัฒนาปรับการใช้พื้นที่จากอาคารสำนักงานมาเป็นการใช้พื้นที่ในแบบการพักอาศัยนี้

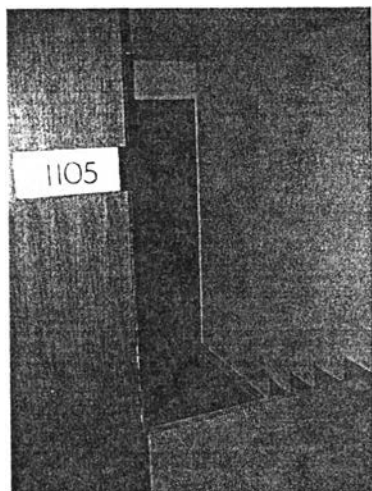
โดยสรุปแล้วนั้นหากพิจารณาในแง่ของปัจจัยที่ช่วยให้ดำเนินการได้สำเร็จ และอุปสรรคในการพัฒนาโครงการในด้านกฎหมายแล้วนั้น สามารถชี้ให้เห็นได้ว่า การต่อใบอนุญาตของอาคารที่ยุติการก่อสร้างเดิมนั้นเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินการพัฒนาโครงการ ซึ่งช่วยให้การขออนุญาตดัดแปลงการใช้งานของอาคารไม่มีปัญหา และช่วยข้อจำกัดและอุปสรรคในการออกแบบได้ไม่น้อย และเนื่องด้วยการดำเนินการพิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ใช้เวลานาน จึงเป็นอุปสรรคสำคัญของผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการนี้

5.3 ปัจจัยด้านกายภาพ

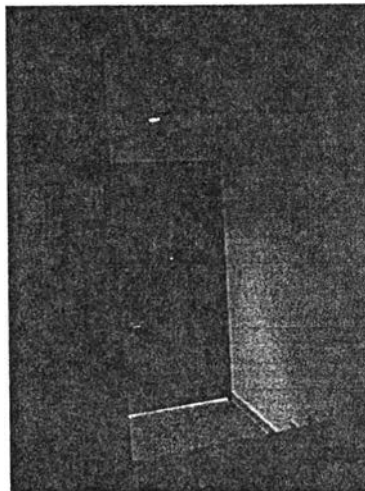
จากการศึกษา และสำรวจอาคาร เดอะเลค คอนโดมิเนียม จะพบว่ามียุคที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากอาคารพักอาศัย หรือคอนโดมิเนียมอื่นๆ ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

5.3.1 ห้องชุดพักอาศัยในชั้นที่ 11

ห้องชุดเลขที่ 1105 และ 1106 ที่ตั้งอยู่ในชั้นที่ 11 ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณด้านหลังและด้านข้าง Core ลิฟท์โดยสารกลางอาคาร มีการลดระดับจากทางเดินส่วนกลางซึ่งจะไม่ค่อยพบนักในโครงการอาคารคอนโดมิเนียมอื่นๆ ทั่วไป

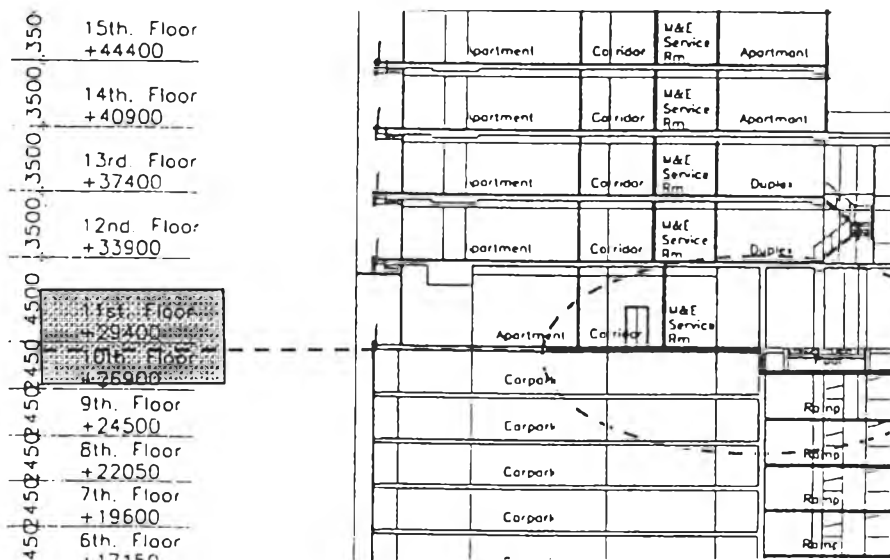


ภาพที่ 5.3 แสดงทางเข้าห้องชุดเลขที่ 1105 ที่มีการลดระดับจากพื้นทางเดินกลาง

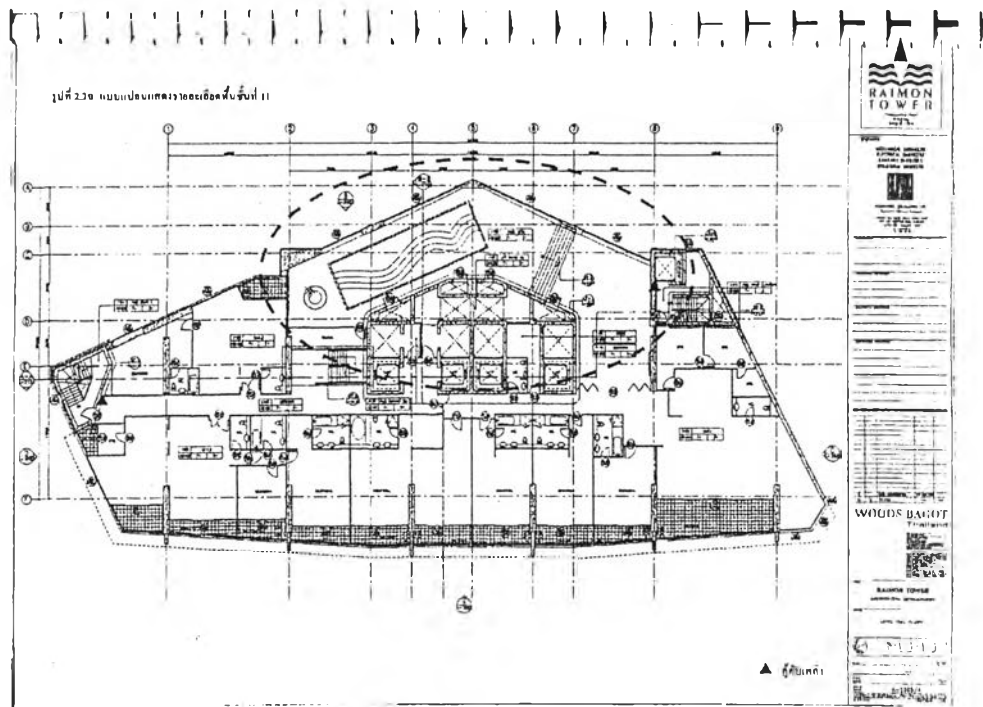


ภาพที่ 5.4 แสดงทางเข้าห้องชุดเลขที่ 1106 ที่มีการลดระดับจากพื้นทางเดินกลาง

และจากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งแบบแปลน และแบบรูปตัดอาคาร ดังรูปที่ 5.4 ดังที่แสดงด้านล่างนี้



ภาพที่ 5.5 แสดงแบบรูปตัดในชั้นที่ 11 ที่ตามโครงสร้างอาคารที่ยุติการก่อสร้างเดิม

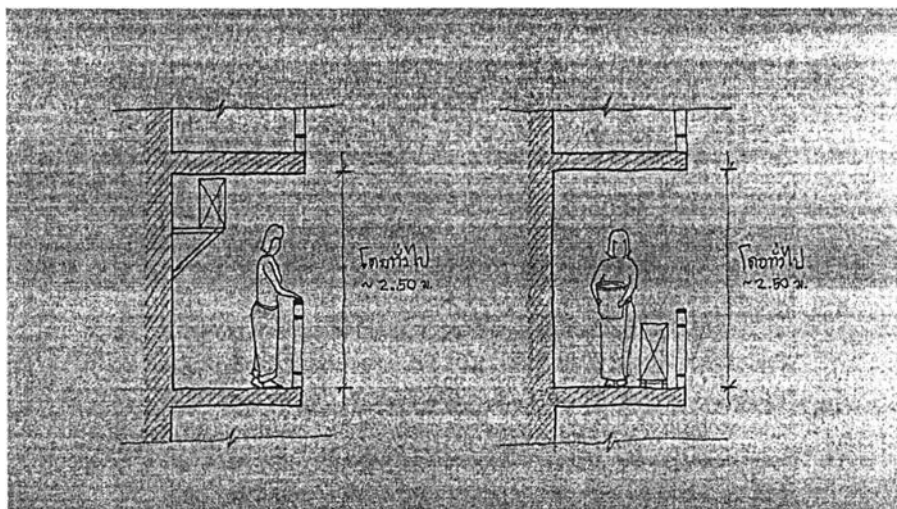


ภาพที่ 5.6 แสดงแบบแปลนในชั้นที่ 11 ที่ได้มีการออกแบบก่อนหน้าที่จะมีการปรับแบบเป็นห้องชุด

จากแบบแปลน และแบบรูปตัดอาคาร (รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานฉบับสมบูรณ์, 2546) ที่ได้มีการออกแบบในตอนแรกนั้น มีการออกแบบในส่วนนี้ให้เป็นพื้นที่ส่วนกลางคือ สระว่ายน้ำ ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการตลาด และให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงสุด อันนำไปสู่การปรับเปลี่ยนแบบแปลนให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด โดยอาศัยการออกแบบให้มีความกลมกลืนกับส่วนอื่นๆ ภายในอาคาร

5.3.2 ระเบียบห้องชุด

หากเมื่อพิจารณาในส่วนของระเบียบห้องชุดนั้น จากผลการสัมภาษณ์ที่กล่าวว่า โดยส่วนใหญ่ความสูงของระเบียบจากพื้นถึงฝ้าเพดานของอาคารพักอาศัยรวมทั้งประเภท หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนท์ รวมถึงคอนโดมิเนียม จะไม่มากนัก อาคารโดยมากไม่มีการออกแบบพื้นที่เพื่อรองรับ Condensing Unit ของเครื่องปรับอากาศระบบ Split Type ที่ต้องมีเครื่องระบายความร้อนออกสู่ภายนอก ซึ่งมักจะมีการติดตั้งที่พื้นระเบียง หรืออาจจะมีการติดตั้งกับผนังอาคารด้วยการจัดทำโครงสร้างเหล็กรองรับ หรือยึดกับส่วนของอาคารใดๆ ก็ตาม (ดังภาพที่ 5.7 และ 5.8)

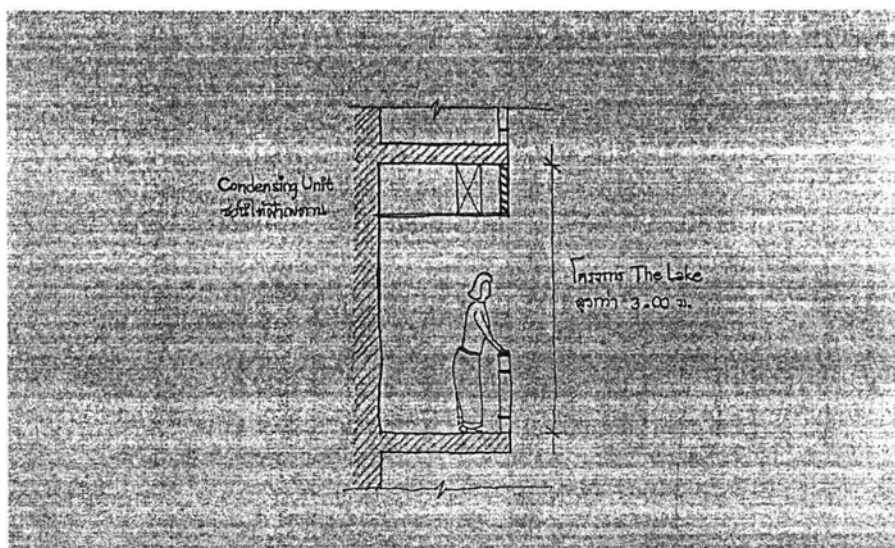


ภาพที่ 5.7 แสดงการจัดวาง Condensing Unit ของอาคารพักอาศัยรวมโดยทั่วไป



ภาพที่ 5.8 แสดงตัวอย่างการจัดวาง Condensing Unit ของอาคารพักอาศัยรวมโดยทั่วไป

จากรูปจะเห็นได้ว่า Condensing Unit จะกีดขวางและต้องใช้พื้นที่บางส่วนของระเบียงในการจัดวางเครื่องนี้ หากมองจากภายนอกและแม้จะมองจากภายในห้องพักเองก็ดูไม่น่ามองนัก ด้วยข้อได้เปรียบจากโครงสร้างเดิมที่ก่อสร้างค้างไว้นั้น ที่ความสูงของระเบียงตั้งแต่พื้นถึงท้องพื้นของอีกชั้นหนึ่งนั้นสูงกว่า 3 เมตร ก็ช่วยให้ทางบริษัทผู้ออกแบบโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ได้ออกแบบให้สามารถซ่อน Condensing Unit โดยยึดติดได้ท้องพื้น และออกแบบผนังบานเกล็ดในการช่วยระบายความร้อน และฝ้าเพดานของระเบียงได้ (ดังภาพที่ 5.9) ช่วยให้ดูสวยงาม เป็นเรียบร้อย ไม่ระเกะระกะ อันช่วยให้เป็นจุดเด่นอีกจุดหนึ่งของโครงการที่เกิดจากสภาพของอาคารที่ยุติการก่อสร้างนั้น



ภาพที่ 5.9 แสดงการจัดวาง Condensing Unit ภายในโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม

นอกจากนี้เพื่อชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างด้านกายภาพระหว่างโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม กับคอนโดมิเนียมอื่นๆ นั้น สามารถเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ซึ่งพัฒนาโดยการปรับปรุงแบบการใช้งานจากอาคารที่ยุติการก่อสร้าง และคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่พัฒนาดั้งแต่ต้น ซึ่งมีข้อจำกัดน้อยกว่าโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นี้ โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้เลือกศึกษาเปรียบเทียบกับ โครงการ พูลเลอร์ตัน สุขุมวิท (ดูรายละเอียดโครงการในภาคผนวก) เนื่องจากเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD.) ของกรุงเทพฯ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับบน มีราคาขายของห้องชุดที่ใกล้เคียงกัน รวมถึงลักษณะโครงการที่มีขนาดความสูงที่ไม่ต่างกันมากอีกด้วย ทั้งนี้เพื่อให้ได้โครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันที่สุดในการเปรียบเทียบ โดยสามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของโครงการทั้งสองได้ดังนี้

ตารางที่ 5.6 แสดงการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม กับโครงการ ฟูลเลอร์ตัน สุขุมวิท

ข้อเปรียบเทียบ	โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม	โครงการ ฟูลเลอร์ตัน สุขุมวิท
พื้นที่ดิน	1,312 ตร.วา	905 ตร.วา
พื้นที่อาคาร	46,495 ตร.ม.	ประมาณ 33,000 ตร.ม.
จำนวนชั้น	36 ชั้น	37 ชั้น
จำนวนห้องชุด	165 ห้อง	139 ห้อง
ที่จอดรถ	285 คัน	235 คัน
สัดส่วนที่จอดรถต่อห้องชุด	สัดส่วน 1.72 คัน ต่อ 1 ห้องชุด	สัดส่วน 1.69 คัน ต่อ 1 ห้องชุด
ความสูงระหว่างชั้น	3.10 ม.	2.85 ม.
ร้านค้า	ไม่มี	มี
สระว่ายน้ำ	45 ตรม.	144 ตรม.
สระว่ายน้ำเด็ก	ไม่มี	มี
ห้องออกกำลังกาย	มี	มี
ห้องอบไอน้ำและสปา	มี	มี
ห้องเอนกประสงค์	16 ตรม.	30 ตรม.
ลานเอนกประสงค์	ไม่มี	มี
สนามเด็กเล่น	ไม่มี	มี

จากตารางจะเห็นได้ว่าโครงการทั้งสองนั้นจะเห็นได้ว่า สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีภายในโครงการนั้นแตกต่างกันไม่น้อย ดังจะเห็นได้เช่น ร้านค้า ลานเอนกประสงค์ และสนามเด็กเล่น ในโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นั้นไม่มีให้บริการ ในส่วนขนาดของสระว่ายน้ำ และห้องเอนกประสงค์ของโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ที่มีขนาดเล็กกว่าโครงการ ฟูลเลอร์ตัน สุขุมวิท ทั้งนี้อาจเนื่องด้วยข้อจำกัดทางด้านกายภาพของอาคารเดิมของโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ที่ยุติการก่อสร้าง ซึ่งทำให้ไม่สามารถออกแบบโครงการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกได้ง่ายนัก เมื่อเทียบกับการออกแบบโครงการ ฟูลเลอร์ตัน สุขุมวิท ที่สามารถออกแบบได้ง่ายกว่า และมีข้อจำกัดในการออกแบบน้อยกว่า

หากจะกล่าวโดยสรุปแล้วจะพบว่าปัจจัยหรือข้อดีในการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ในด้านกายภาพนั้น คือลักษณะของอาคารที่ยุติการก่อสร้างเดิมที่เป็นสำนักงานนั้นจะมีความสูงระหว่างชั้นสูงกว่าอาคารพักอาศัยซึ่งช่วยให้การออกแบบมีจุดเด่นได้จุดหนึ่ง และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่มากกว่าข้อกำหนดในปัจจุบันก็มีส่วนช่วยให้

โครงการประสบผลสำเร็จได้มากกว่าอาคารที่พัฒนาขึ้นในปัจจุบัน แต่ด้วยระบบโครงสร้างที่เหมาะสมในการใช้งานแต่ละแบบนั้น ซึ่งโครงสร้างพื้นระบบ Post Tension นั้นเป็นอุปสรรคสำคัญในการออกแบบปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่จากอาคารสำนักงานเป็นอาคารพักอาศัย

5.4 ผลกระทบหลังจากการเข้าอยู่อาศัย

จากผลการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรทั้ง 15 รายดังที่กล่าวไปแล้วในบทที่ 4 นั้นสามารถสรุปผลและวิเคราะห์ได้ดังนี้

ปัญหาที่พบหลังจากที่เข้าอยู่อาศัยภายในโครงการ คือ

- ปัญหาของอุปกรณ์ในส่วนของงานระบบประปา
- ปัญหาในพื้นที่ส่วนกลางคือ สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย ที่มีขนาดเล็ก

และมีอุปกรณ์ไม่เพียงพอ

จากปัญหาดังกล่าวนั้นจะเห็นได้ว่าเป็นปัญหาที่อาจจะเกิดจากการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์เฉพาะส่วน ซึ่งไม่ใช่ผลกระทบของการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการพัฒนาต่อแต่อย่างใด แต่ในประเด็นปัญหาต่อมาคือ ปัญหาของขนาดพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ทั้งสระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกายนั้น อาจเนื่องด้วยข้อจำกัดในการออกแบบโครงการด้วยลักษณะของอาคารที่ยุติการก่อสร้างเดิม อาจทำให้ไม่สามารถสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้เต็มที่ ดังจะเห็นได้จากการวิเคราะห์ เปรียบเทียบสิ่งอำนวยความสะดวกกับโครงการพูลเลอร์ตัน สุขุมวิท ซึ่งจะเห็นได้ว่าก็สอดคล้องกับการวิเคราะห์ที่ว่า สิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างภายในโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม อาจจะมีขนาดเล็กกว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ พูลเลอร์ตัน สุขุมวิท

ส่วนในประเด็นของความคิดเห็นต่อผลกระทบของการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการพัฒนาต่อนี้ กลุ่มประชากรกว่าครึ่งหนึ่งแม้จะทราบว่าได้มีการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างตามภาวะวิกฤติเศรษฐกิจนั้น แต่ทั้งหมดต่างเห็นว่าไม่มีผลกระทบใดๆ แม้จะต้องนำอาคารที่ก่อสร้างค้างมาดำเนินการสร้างหลังจากที่ได้เข้าอยู่อาศัยแล้ว

เนื่องด้วยเทคโนโลยีการก่อสร้างในปัจจุบัน และผู้ดำเนินการก่อสร้างได้ดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งช่วยลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นภายหลังที่โครงการแล้วเสร็จ อันน่าจะเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่ลดผลกระทบจากการเข้าอยู่อาศัยภายหลังจากที่โครงการดำเนินการแล้วเสร็จ

5.5 สรุปผลการศึกษา

จากที่ได้วิเคราะห์ผลการศึกษามาที่ได้อภิปรายมาแล้วข้างต้นนั้น จะเห็นได้ว่า การพัฒนาโครงการโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการต่อจำเป็นต้องประกอบด้วยปัจจัยหลาย ๆ ด้านทั้งทางด้านการเงิน การตลาด กฎหมาย กายภาพ เป็นต้น โดยในการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นี้สามารถสรุปปัจจัย และอุปสรรคที่สำคัญในการดำเนินการ อันจะไปสู่ข้อเสนอแนะในการศึกษาเพื่อเป็นกรณีตัวอย่างในการพัฒนาโครงการโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างอื่นๆ ต่อไป

ในด้านการเงิน ปัจจัยที่สำคัญคือ การร่วมทุนในนามกองทุนบางกอกหรือเพอร์ตีของทั้ง 3 บริษัท ซึ่งต่างได้ใช้ความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจของตนในการพัฒนาโครงการร่วมกันคือ บริษัท โรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท บวิค-ไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารและโครงการขนาดใหญ่ และผู้ร่วมทุนสุดท้ายคือ ไอ.พี.หรือเพอร์ตี ฟินด์ เอเชีย ลิมิเต็ด กลุ่มทุนที่ลงทุนธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์จากสิงคโปร์ โดยกลุ่มโรมอนแลนด์ ได้มีส่วนการถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 30 ตามที่กฎหมายกองทุนกำหนด ในการพัฒนาโครงการเดิมของตน

การนำศักยภาพของอาคารรวมทั้งทำเลที่ตั้งที่ดี ที่เหมาะสมกับความต้องการของตลาดในปัจจุบันเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จ ซึ่งจะเห็นได้ว่าการที่ บริษัท โรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน) นำอาคารดังกล่าวมาปรับเป็นที่คอนโดมิเนียม สามารถขายได้หมดภายในเวลาเพียง 1 สัปดาห์ และทำกำไรขั้นต้นได้ถึง 36% ซึ่งสูงกว่าการพัฒนาอาคารเป็นสำนักงาน

ปัจจัยและอุปสรรคที่สำคัญในการพัฒนาโครงการในด้านกฎหมายแล้วนั้น จะเห็นได้ว่าการต่อใบอนุญาตของอาคารที่ยุติการก่อสร้างเดิมและการขออนุญาตเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินการพัฒนาโครงการ ซึ่งช่วยให้การขออนุญาตดัดแปลงการใช้งานของอาคารไม่มีปัญหา และลดข้อจำกัดและอุปสรรคในการออกแบบโครงการได้ไม่น้อย

ส่วนปัจจัยในการพัฒนาโครงการในด้านกายภาพนั้น คือลักษณะของอาคารที่ยุติการก่อสร้างเดิมที่เป็นสำนักงานนั้น ทางผู้ออกแบบโครงการได้ใช้รายละเอียดของอาคารที่ยุติการก่อสร้างเดิมพัฒนาเป็นจุดเด่นหรือจุดขายของโครงการได้ เช่น ความสูงระหว่างชั้นสูงกว่าอาคารพักอาศัยซึ่งช่วยให้การออกแบบมีจุดเด่นได้จุดหนึ่ง รวมทั้งการเพิ่มความลาดชัน (Slope) ของการเดินที่ระบบสุขาภิบาลของแต่ละยูนิตมายังช่องท่อรวมได้มากขึ้น และการที่อัตราส่วนของพื้นที่

อาคารต่อพื้นที่ดินที่มากกว่าข้อกำหนดในปัจจุบันก็มีส่วนช่วยให้โครงการประสบผลสำเร็จได้มากกว่าอาคารที่พัฒนาในปัจจุบัน

5.6 ข้อเสนอแนะ

จากที่ได้วิเคราะห์และอภิปรายผลการศึกษาไปนั้นจะเห็นได้ว่าการพัฒนาโครงการโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการต่อ นั้น โดยเฉพาะจะต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของอาคารนั้น มีกระบวนการขั้นตอนต่างๆ มากมายทั้งในด้านการบริหารการจัดการ ด้านการเงินการลงทุน ด้านกายภาพ และด้านกฎหมาย ซึ่งในแต่ละขั้นตอนการดำเนินการนั้นอาจมี ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินการล่าช้า หรือไม่แล้วเสร็จตามที่กำหนด ซึ่งจะส่งผลเสียต่อผู้ประกอบการเป็นอย่างมาก

ข้อสำคัญที่ช่วยให้การดำเนินการประสบผลสำเร็จและได้ผลตอบรับเป็นอย่างดี ตลอดจน ปัญหาและอุปสรรคสำคัญในการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม สามารถนำผลการวิเคราะห์ดังกล่าว สู่ออกเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการก่อสร้างหาพันธมิตร หรือผู้สนใจการลงทุนในการพัฒนาโครงการโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการต่อ สรุปได้ในประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้

5.6.1 ด้านการเงิน

ก่อนเริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการ จะต้องมีการตรวจสอบรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ภาระผูกพันทางการเงินของโครงการในแต่ละส่วน
- ภาระหนี้สินของเจ้าของโครงการอาคารที่ยุติการก่อสร้างนั้น
- ภาระของสัญญา ที่เกี่ยวข้อง เช่นภาระจำยอม, สัญญาเช่าต่อเนื่องและอื่นๆ
- การปรับปรุงโครงสร้างหนี้

ในขั้นตอนของการพัฒนา ต้องสร้างจุดเด่นหรือการใช้ศักยภาพของอาคารให้สูงสุด รวมทั้งทำเลที่ตั้ง ให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดในขณะนั้น เพื่อสร้างผลกำไรสูงสุด

5.6.2 ด้านกฎหมาย

- การขอต่อใบอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร ช่วยให้สามารถดำเนินการก่อสร้าง และดัดแปลงอาคารได้โดยลดปัญหาในด้านข้อจำกัดของกฎหมายที่จะมีผลกระทบต่ออาคาร

- การเสนอพิจารณาเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นอุปสรรคในการพัฒนาโครงการนี้ ด้วยเหตุผลการปรับรูปแบบการใช้งานอาคาร ส่งผลให้การพิจารณาเห็นชอบเกิดความล่าช้าได้

5.6.3 ด้านกายภาพ

จะต้องมีการตรวจสอบรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการโครงการ ซึ่งสามารถแยกได้เป็นสามส่วนใหญ่ๆ ด้วยกันดังนี้

1. งานสถาปัตยกรรม เช่น

- รายการประกอบแบบ

- สภาพของส่วนต่างๆ ภายในอาคารทั้งพื้น ผนัง เพดาน รวมถึงวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ภายในโครงการ มีการชำรุดเสียหายหรือไม่ เช่น ลักษณะการแตกร้าวแต่ละพื้นที่ สภาพพื้นผิวมีการแตกร่อนหรือกะเทาะหรือไม่ เป็นต้น

- การก่อสร้างเป็นไปตามแบบที่ได้รับการอนุญาตจากทางการหรือไม่

- รายงานการก่อสร้าง และผู้ดำเนินการควบคุมการดำเนินการก่อสร้าง

2. งานวิศวกรรมโครงสร้าง เช่น

- รายการประกอบแบบ

- สภาพของส่วนต่างๆ ภายในอาคารทั้งฐานราก เสา คาน พื้น ผนัง เพดาน และหลังคา เช่น ความสามารถในการรับน้ำหนัก ลักษณะรอยร้าวที่เกิดขึ้น สภาพของวัสดุ สภาพการตั้งรับโดยมีการตั้งวัสดุและเครื่องมือก่อสร้างในพื้นที่อาคารหรือไม่ เป็นต้น

- รายงานการก่อสร้าง และผู้ดำเนินการควบคุมการดำเนินการก่อสร้าง

3. งานวิศวกรรมงานระบบประกอบอาคาร เช่น

- รายการประกอบแบบ

- สภาพของวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ที่ต้องมีการติดตั้งแนวสาย แนวท่อตามพื้นที่ต่างๆ เช่น สภาพของท่อต่างๆ มีปัญหาการรั่วซึม ปัญหาสนิม ปัญหาแตกเสียหาย ปัญหาอุดตัน เป็นต้น

- รายงานการก่อสร้าง และผู้ดำเนินการควบคุมการดำเนินการก่อสร้าง

รายละเอียดในการตรวจสอบสภาพของอาคารที่ยุติการก่อสร้างนั้น ซึ่งจะต้องทำการประเมินผลลักษณะต่างๆ นั้น ว่าสามารถจะใช้เป็นข้อมูลพื้นฐาน และสามารถนำมาใช้งานได้เพียงไร อันจะมีผลต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งหากได้มีการตรวจสอบข้อมูลและสภาพของอาคารที่ก่อสร้างค้างนั้นจะช่วยสามารถวางแผนงาน และส่งผลให้ลดปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้