

## บทที่ 3

### สภาพทางกายภาพของโฮมออฟฟิศ

เนื่องจากโฮมออฟฟิศเป็นการประสานประโยชน์ประกอบกิจกรรม ระหว่างพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พักอาศัย ในอาคารเดียวกัน ทำให้รูปแบบของโฮมออฟฟิศที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบัน มีรูปแบบที่แตกต่างกันออกไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย ทั้งรูปแบบอาคารเดี่ยว, อาคารแฝด, ตึกแถว รวมไปถึงทาวน์เฮ้าส์ (ดูภาพที่ 3.1, 3.2, 3.3 และ 3.4 ประกอบ) ทั้งนี้รูปแบบต่างๆที่เกิดขึ้น เป็นผลจากปัจจัยต่างๆ ที่ประกอบกัน เช่น ทำเลที่ตั้ง, ขนาดที่ดินของโครงการ, การใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในอาคาร, และราคาของอาคาร เป็นต้น

จากการสำรวจโครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งหมด จำนวน 120 โครงการ ปรากฏว่า โครงการโฮมออฟฟิศส่วนใหญ่ มีทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งธุรกิจของเมือง อาทิเช่น บริเวณถนนสีลม, สาทร และสุขุมวิท เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการกระจายตัวของที่ตั้งโครงการ ออกไปตามการขยายตัวของพื้นที่สำนักงาน อาทิเช่น บริเวณถนนศรีนครินทร์, ถนนรัชดาภิเษก และถนนบางนา-ตราด เป็นต้น (ดูภาพ 3.5 และ 3.6 ประกอบ) โดยมีรายละเอียดในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

#### 3.1 ลักษณะของโฮมออฟฟิศ

โฮมออฟฟิศเป็นอาคารแบบผสมที่มีรูปแบบการประสานประโยชน์ ประกอบกิจกรรม ระหว่างอาคารที่พักอาศัยร่วมกับอาคารพาณิชย์ และหรือ อาคารสำนักงาน กล่าวคือ การใช้ประโยชน์จากอาคาร มีวัตถุประสงค์หลักในการใช้พื้นที่ เพื่อเป็นสำนักงานประกอบกับใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย ภายในอาคารเดียวกัน

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า โฮมออฟฟิศมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนสำนักงานที่แตกต่างกัน โดยสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. โหม่ออฟฟิศที่มีการประชาสัมพันธ์ธุรกิจ และการติดต่อภายในอาคาร  
เป็นโหม่ออฟฟิศ ที่ใช้พื้นที่สำนักงานสำหรับบุคคลทำงาน ส่วนหนึ่งและ  
ใช้เป็นสถานที่ติดต่องานของลูกค้า อีกส่วนหนึ่ง โดยอาจจะมีการใช้พื้นที่สำนักงาน  
บางส่วนเพื่อประชาสัมพันธ์ธุรกิจ หรือโฆษณา และโชว์สินค้าหน้าอาคาร แต่ทั้งนี้จุด  
ประสงค์ในการประชาสัมพันธ์ เพียงต้องการให้บุคคลทั่วไป รู้จักธุรกิจของตนเอง  
มากกว่าการเน้นการขายสินค้า รูปแบบของงานที่ใช้โหม่ออฟฟิศในลักษณะดัง  
กล่าว เช่น อาชีพทนายความ, ธุรกิจที่ปรึกษา และงานธุรกิจบริการต่าง ๆ เป็นต้น

2. โหม่ออฟฟิศที่ไม่มีการประชาสัมพันธ์ธุรกิจ และการติดต่อภายในอาคาร  
เป็นโหม่ออฟฟิศ ที่ใช้พื้นที่สำนักงาน สำหรับบุคคลทำงานเท่านั้น ไม่มี  
การใช้พื้นที่ในส่วนของสำนักงานสำหรับการติดต่องานของลูกค้า หรือประชาสัมพันธ์  
ธุรกิจ โดยการทำงานส่วนใหญ่จะมีการติดต่อสื่อสารกันทางโทรศัพท์ หรือเป็นการ  
พบปะกัน ณ สำนักงานของลูกค้าเอง การใช้พื้นที่ลักษณะดังกล่าวจะเป็นกลุ่มคนที่มี  
อาชีพเฉพาะอย่าง และไม่มีความจำเป็นในการใช้พื้นที่ในสำนักงาน สำหรับประ  
ชาสัมพันธ์ธุรกิจ หรือโฆษณาสินค้าหน้าร้าน เช่น อาชีพนักเขียน, วิศวกร-สถาปนิก,  
และอิมพอร์ต-เอ็กซ์พอร์ต เป็นต้น

### 3.2 ลักษณะของตัวอาคาร

องค์ประกอบที่แสดงออกถึงลักษณะของโหม่ออฟฟิศ ที่เด่นชัดอย่างหนึ่งได้  
แก่ บันไดทางขึ้นอาคาร ที่จัดเตรียมไว้ทางด้านหน้าของอาคารเพื่อความสะดวก  
สบายในการติดต่องานของผู้มาติดต่อ (ดูภาพที่ 3.7 ประกอบ) และอีกส่วนหนึ่งได้  
แก่บริเวณที่จอดรถในอาคาร โดยที่อาจจะจัดเตรียมไว้ยังบริเวณด้านหน้าอาคาร หรือ  
ด้านหลังอาคาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบ และความสะดวกในการใช้งาน และในบาง  
แห่งก็จัดเตรียมไว้เป็นที่จอดรถส่วนกลาง (ดูภาพที่ 3.8 และ 3.9 ประกอบ)

ในส่วนอื่นๆ ของโหม่ออฟฟิศที่แสดงออกถึงลักษณะของตัวอาคาร ได้แก่  
ความกว้าง ความยาว ความสูง จำนวนชั้น และรูปแบบของอาคาร

### 3.2.1 ความกว้างและความยาวของโหม่ออฟฟิศ

ความกว้างและความยาวของโหม่ออฟฟิศ จะมีขนาดที่แตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบหลายอย่าง เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบของอาคาร และพื้นที่ของโครงการ เป็นต้น แต่ปัจจัยที่มีผลต่อความกว้างและความยาว ของอาคารมากที่สุด ๒ อันดับแรก รูปแบบของอาคาร โดยการสรุปผลจากการสำรวจปรากฏผล ดังนี้

3.2.1.1 ความกว้าง ; ผลจากการสำรวจ สามารถแบ่งความกว้างของอาคารตามรูปแบบได้ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.1 ประกอบ)

อาคารตึกแถว - ร้อยละ 64.86 จะมีขนาดความกว้างอยู่ระหว่าง 5.10-6.00 เมตร มากที่สุด รองลงมา มีความกว้างอยู่ระหว่าง 6.10-7.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 11.71 เมตร โดยขนาดความกว้างของอาคารโหม่ออฟฟิศที่มีรูปแบบเป็นตึกแถว เฉลี่ยจะมีความกว้างเท่ากับ 5.70 เมตร

อาคารเดี่ยว - ส่วนใหญ่จะมีความกว้างอยู่ระหว่าง 7.10-8.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 40.00 และความกว้างโดยเฉลี่ยจากโครงการที่มีรูปแบบโหม่ออฟฟิศเป็นอาคารเดี่ยว จะมีความกว้าง เท่ากับ 7.70 เมตร

อาคารแฝด - ร้อยละ 50 มีความกว้างของอาคารอยู่ระหว่าง 5.10-6.00 เมตร และมีขนาดกว้างโดยเฉลี่ย อาคารที่มีรูปแบบเป็นอาคารแฝดเท่ากับ 8.00 เมตร

3.2.1.2 ความยาว ; ขนาดความยาวของอาคารเป็นการกำหนดขนาดจากความยาวของตัวอาคารเท่านั้น โดยไม่รวมส่วนอื่นๆของอาคารที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อส่วนของสำนักงานหรือที่พักโดยตรง เช่น ที่จอดรถ หรือลานซักล้าง เป็นต้น

ผลจากการสำรวจ สามารถแบ่งความยาวของอาคารตามรูปแบบ ได้ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.2 ประกอบ)

อาคารตึกแถว - ส่วนใหญ่จะมีความยาวของอาคารอยู่ระหว่าง 11.10-12.00 เมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 37.84 รองลงมา มีความยาวอยู่ระหว่าง 9.10-

10.00 เมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 17.12 และมีความยาวโดยเฉลี่ยจากโครงการที่มีโฮมออฟฟิต เป็นอาคารตึกแถว จะเท่ากับ 12.98 เมตร

**อาคารเดี่ยว** - ร้อยละ 40 มีความยาวอยู่ระหว่าง 15.10-18.00 เมตร โดยมีความยาวเฉลี่ยเท่ากับ 12.60 เมตร

**อาคารแฝด** - อาคารที่มีความยาวระหว่าง 16.10-18.00 เมตร มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50 โดยมีความยาวเฉลี่ยเท่ากับ 16.63 เมตร

ในส่วนอื่นๆ ที่ไม่นำมารวมกับความยาว เช่น ส่วนของลานซักล้าง และที่จอดรถ โดยลานซักล้างส่วนใหญ่จะมีขนาดเป็นไปตามพื้นที่ว่าง ด้านหลังของอาคาร ซึ่งถูกควบคุมโดยพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร และที่จอดรถด้านหน้าอาคารจะขึ้นอยู่กับพื้นที่ของที่ดินที่ทำการก่อสร้าง แต่ส่วนใหญ่จะกว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้เพื่อจะสามารถให้รถจอดได้ และในกรณีที่ยางครึ่ง ความยาวของที่ดินไม่สามารถจัดหาที่จอดรถให้เพียงพอได้ พื้นที่ชั้นล่างของอาคารก็จะถูกสำรวจไว้ เพื่อหาที่จอดรถด้วย (ดูภาพที่ 3.10 ประกอบ)

3.2.2 จำนวนชั้นของอาคาร ; จากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 55 ของโครงการโฮมออฟฟิตทั้งหมดจะมีความสูงของอาคารเท่ากับ 3 ชั้น มากที่สุด รองลงมาจะมีความสูงเท่ากับ 4 และ 5 ชั้น คิดเป็น ร้อยละ 33.33 และ 8.33 ตามลำดับ โดยมีความสูงเฉลี่ยของอาคารเท่ากับ 3.57 ชั้น ดังตารางที่ 3.3

3.2.3 ขนาดของที่ดิน ; ขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโฮมออฟฟิต จะมีขนาดของที่ดินขึ้นอยู่กับรูปแบบของอาคาร ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.4 ประกอบ)

**อาคารตึกแถว** - เนื้อที่ดินของอาคาร ที่ได้จากการสำรวจส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่ดินอยู่ระหว่าง 25.10-30.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 33.33 รองลงมาอยู่ระหว่าง 20.10-25.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 23.42 และจากการเฉลี่ยที่ดินสำหรับโฮมออฟฟิต ที่มีรูปแบบเป็นอาคารตึกแถว จะมีเนื้อที่ดินเท่ากับ 28.43 ตารางวา

อาคารเดี่ยว - เนื้อที่ดินของอาคารเดี่ยวที่มีขนาดเล็กที่สุด จากการสำรวจเท่ากับ 35.00 ตารางวา และมีขนาดใหญ่ที่สุดเท่ากับ 90.00 ตารางวา แต่ส่วนใหญ่จะมีขนาดของที่ดินมากกว่า 60 ตารางวา ขึ้นไป และจากการเฉลี่ยจะมีขนาดของที่ดิน ที่มีรูปแบบเป็นอาคารเดี่ยวเท่ากับ 55.50 ตารางวา

อาคารแฝด - ร้อยละ 75 จะมีเนื้อที่ดินอยู่ระหว่าง 50.10-55.00 ตารางวา มากที่สุด และจากการเฉลี่ยเนื้อที่ดินสำหรับโฮมออฟฟิศ ที่มีรูปแบบเป็นอาคารแฝด จะมีเนื้อที่ดิน เท่ากับ 50.00 ตารางวา

### 3.3 องค์ประกอบโครงสร้างของโฮมออฟฟิศ

โครงสร้างส่วนใหญ่ จะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตปูด้วยกระเบื้อง และ/หรือ พรม และ/หรือ ปาร์เก้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ การเลือกวัสดุของเจ้าของอาคารและความจำเป็นในการใช้งาน

### 3.4 รูปแบบการวางผังอาคาร

ผังโครงการโฮมออฟฟิศ แบ่งเป็น 2 ลักษณะได้แก่

1. ผังโครงการที่มีเพียงโฮมออฟฟิศเพียงอย่างเดียว
2. ผังโครงการที่มีโฮมออฟฟิศและส่วนพลาซ่าในส่วนกลางโครงการ

3.4.1 ผังโครงการที่มีเพียงโฮมออฟฟิศเพียงอย่างเดียว (ดูภาพที่ 3.11 ประกอบ)

รูปแบบในการวางผังโครงการโฮมออฟฟิศ ลักษณะนี้ส่วนใหญ่ จะขึ้นอยู่กับรูปของพื้นที่ ที่ดินในโครงการที่มีอยู่ โดยการจัดวางการใช้พื้นที่ในโครงการ จะถูกจัดเป็นอาคารโฮมออฟฟิศให้มากที่สุด เท่าที่จะทำได้ แต่ถ้าพื้นที่ในโครงการมีส่วนติดถนนและมีความกว้างยาวเพียงพอ พื้นที่ในส่วนนั้นๆ มักจะถูกจัดสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ ตามรูปแบบการวางผังเป็นเส้นตรง (Linear Pattern) ดังที่

เพ็ญศรี นันทรวรางค์ ได้ทำการศึกษาสำรวจเรื่องของตึกแถว (ดูภาพที่ 3.12 ประกอบ) ส่วนการแบ่งการใช้พื้นที่ในอาคารส่วนใหญ่แล้ว ผู้ใช้อาคารจะเป็นผู้ที่กำหนดเองภายหลังจากที่ครอบครองอาคารแล้ว

3.4.2 ผังโครงการที่มีโฮมออฟฟิศ และส่วนพลาซ่าในส่วนกลาง (ดูภาพที่ 3.13 ประกอบ)

ในส่วนของโฮมออฟฟิศที่มีพลาซ่าในส่วนกลางโครงการ ลักษณะแนวความคิดจะ เช่นเดียวกับลักษณะของศูนย์การค้า ที่มีห้างสรรพสินค้า หรือโรงภาพยนตร์อยู่ตรงส่วนกลาง เพื่อที่จะดึงดูดประชาชน ให้เข้าไปใช้อาคารตึกแถวโดยรอบ แต่ในขณะที่เดียวกันส่วนกลางของโฮมออฟฟิศกลับมีบทบาทแตกต่างจากห้างสรรพสินค้าหรือโรงภาพยนตร์ของศูนย์การค้า กล่าวคือ ร้านค้าของโฮมออฟฟิศจะเป็นตัวดึงดูดลูกค้าเข้ามาในโครงการ เพื่อที่จะใช้พื้นที่ส่วนกลางนั้นๆ และในขณะที่เดียวกันพื้นที่ส่วนกลางนั้นๆ ก็จะเป็นตัวดึงดูดให้กับลูกค้าที่เข้ามาในโฮมออฟฟิศด้วยในบางครั้ง

โครงการโฮมออฟฟิศที่มีพลาซ่าในส่วนกลางนั้น ในกรุงเทพมหานครมีอยู่ประมาณ 6 โครงการเท่านั้น โดยที่โครงการลักษณะนี้จำเป็นต้องมีที่ตั้งโครงการติดอยู่กับถนนหลัก ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง ของผู้มาติดต่อที่ไม่มีรถส่วนตัวและจำเป็นต้องอาศัยรถประจำทางในการเดินทางมาติดต่อ

เนื่องจากโครงการโฮมออฟฟิศที่มีพลาซ่าในส่วนกลาง มีการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมหลายอย่างพร้อมกัน ทำให้การแบ่งการใช้ประโยชน์ในโครงการเป็นสิ่งที่น่าสนใจ และจากการที่ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการส่วนใหญ่ จะอยู่ใกล้กับแหล่งธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ทำให้โครงการจำเป็นต้องจัดหาสถานที่จอดรถส่วนกลางให้เพียงพอกับความต้องการ โดยแบ่งสถานที่จอดรถและพื้นที่การใช้งานในส่วนอื่นๆ ดังนี้

3.4.2.1 โครงการที่มีบริเวณชั้นใต้ดิน ; จากการสำรวจในกรุงเทพมหานครโครงการที่มีบริเวณชั้นใต้ดินที่เปิดดำเนินการแล้ว ได้แก่โครงการ

การ สื่อมปลาซ่า และสุขุมวิทปลาซ่า โดยแบ่งการใช้พื้นที่ภายในอาคาร และโครงการดังนี้ (ดูภาพที่ 3.14 และ 3.15 ประกอบ)

ชั้นใต้ดิน ; พื้นที่ในส่วนนี้ในบางโครงการจะมีชั้นเดียว แต่ในบางโครงการอาจจะมี 2 - 3 ชั้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้งานของแต่ละโครงการ แต่ทุกโครงการจะจัดเตรียมพื้นที่ดังกล่าวไว้สำหรับเป็นที่จอดรถ

ชั้นล่าง ; โดยส่วนใหญ่ ในส่วนชั้นล่างนั้น พื้นที่โดยรอบจะเป็นที่ตั้งของโหม่ออฟฟิศ และพื้นที่ในส่วนกลางจะถูกจัดเป็นส่วนของปลาซ่าทั้งหมด ดังรูปที่ 3.16

ชั้น 2-3 ; พื้นที่ในชั้นนี้ มีการใช้ประโยชน์ในอาคารแต่ละหลัง ตามแต่เจ้าของอาคารต้องการ แต่เนื่องจากในชั้นนี้ ทางโครงการมักจะนิยมจัดทำทางเดินร่วมบริเวณระเบียง (ดูภาพที่ 3.17 ประกอบ) ให้สามารถเดินติดต่อกันได้ทุกคูหา เพื่อความสะดวกในการติดต่องาน ดังนั้นพื้นที่บริเวณนี้จึงไม่เหมาะที่จะจัดเป็นส่วนของพักอาศัย

ชั้น 4 ขึ้นไป ; พื้นที่ตั้งแต่ ชั้น 4 ขึ้นไป ส่วนใหญ่จะถูกจัดเตรียมไว้เพื่อเป็นที่พักอาศัย โดยในแต่ละคูหาจะมีความเป็นส่วนตัวมากกว่าชั้นอื่น ๆ เนื่องจาก ไม่มีทางเดินร่วมบริเวณระเบียง (ดูภาพที่ 3.18 ประกอบ) ทำให้ผู้ที่จะเข้าใช้บริเวณนี้จะมีแต่เจ้าของอาคารเท่านั้นที่จะเข้าได้ โดยใช้ทางขึ้นที่อยู่ภายในอาคาร แต่ละหลัง

3.4.2.2 โครงการที่ไม่มีส่วนชั้นใต้ดิน ; จากการสำรวจโครงการโหม่ออฟฟิศที่ไม่มีส่วนชั้นใต้ดินได้แก่ โครงการปาร์คอเวนิวโหม่ออฟฟิศ 1 และ โครงการปาร์คอเวนิวโหม่ออฟฟิศ 2 เป็นต้น แบ่งการใช้พื้นที่ภายในโครงการและอาคารดังนี้

- ชั้นล่าง ; พื้นที่ในส่วนนี้จะถูกจัดเตรียมไว้เพื่อเป็นที่จอดรถ สำหรับผู้ที่มาติดต่อ โดยจะแบ่งเป็นที่จอดรถส่วนกลาง และที่จอดรถส่วนตัว ที่จอดรถส่วนกลางจะถูกจัดเตรียมไว้บริเวณใดบริเวณหนึ่งตามความเหมาะสมของพื้นที่ แต่ที่จอดรถส่วนตัวนั้นในอาคารแต่ละหลัง จะมีพื้นที่บริเวณด้านหน้าอาคารเพื่อจัดทำเป็นที่จอดรถ และสามารถเข้าอาคารได้ ณ บริเวณที่จอดรถนั้น (ดูภาพที่ 3.19 ประกอบ)
- ชั้น 2 ; พื้นที่ภายในชั้นสองในแต่ละคูหา ส่วนใหญ่จะถูกจัดเตรียมไว้เพื่อเป็นร้านค้า หรือส่วนสำนักงาน เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นสองจะถูกจัดเตรียมเป็นพลาซ่าในส่วนกลาง และมีร้านค้าของโฮมออฟฟิตอยู่โดยรอบ ดังรูปที่ 3.20
- ชั้น 3-4 ; พื้นที่ในชั้นนี้ มีการใช้ประโยชน์ในอาคารแต่ละหลังตามแต่เจ้าของอาคารต้องการ แต่เนื่องจากในชั้นนี้ทางโครงการมักจะนิยมจัดทำ ทางเดินร่วม บริเวณระเบียงให้สามารถเดินติดต่อกันได้ทุกคูหา เพื่อความสะดวกในการติดต่อกัน ดังนั้นพื้นที่บริเวณนี้จึงไม่เหมาะที่จะจัดเป็นส่วนของพักอาศัย
- ชั้นที่ 5 ขึ้นไป ; พื้นที่ชั้น 5 ขึ้นไป โดยส่วนใหญ่แล้วจะจัดเตรียมไว้เป็นที่พักอาศัย โดยในแต่ละคูหา ผู้ที่จะใช้พื้นที่ดังกล่าวจำเป็นต้องใช้ทางขึ้น ที่มีอยู่ภายในอาคารเท่านั้น ดังนั้นการเป็นส่วนตัวในชั้นนี้จะมีมากกว่า ชั้นอื่น ๆ

### 3.5 ทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้ง นับเป็นสิ่งสำคัญสิ่งหนึ่งของอาคารโฮมออฟฟิต เนื่องจากที่ตั้งของโครงการมีปัจจัย ที่เป็นองค์ประกอบสนับสนุนความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วยหลายสิ่งด้วยกัน อาทิเช่น สภาพแวดล้อมของที่ตั้ง, ความสามารถในการ



เข้าถึง, การกระจายตัวของที่ตั้ง และความแออัดของปัญหาการจราจร เป็นต้น  
 สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งที่ประกอบการพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้งของโฮมออฟฟิศทั้ง  
 ล้วน โดยรายละเอียดจะขอล่าวดังต่อไปนี้

3.5.1 สภาพแวดล้อม ; โครงการโฮมออฟฟิศ ในกรุงเทพมหานคร  
 ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้เขตใจกลางเมืองที่เป็นพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจการค้า, สำนั  
 กงาน หรือเพื่อการพาณิชย์กรรม โดยทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่ประกอบด้วยสภาพแวดล้อม  
 ของพื้นที่ ที่จะเอื้ออำนวยต่อการเข้าถึงประโยชน์จากอาคารโฮมออฟฟิศ กล่าวคือ  
 สภาพแวดล้อมในบริเวณที่ตั้งส่วนใหญ่จะเป็น สำนักงาน, หรือพาณิชย์กรรม, หรือ  
 สถานที่ราชการ ร่วมกับสภาพแวดล้อมที่เป็นที่อยู่อาศัยได้ด้วย ยกตัวอย่าง เช่น

- พื้นที่ ที่มีสภาพแวดล้อมเป็นสำนักงาน และที่พักอาศัยอยู่บริเวณเดียว  
 กัน เช่น ซอยสุขุมวิท 38, ซอยสุขุมวิท 49 เป็นต้น
- พื้นที่ ที่มีสภาพแวดล้อมเป็นสำนักงาน และพาณิชย์กรรมอยู่ในบริเวณ  
 เดียวกัน อาทิเช่น สุขุมวิทซอย 11, 31, และ 39 เป็นต้น
- พื้นที่ ที่มีสภาพแวดล้อมเป็นพาณิชย์กรรม และอยู่อาศัยในบริเวณเดียว  
 กัน อาทิเช่น ถนนสุขุมวิท 55, ถนนสุขุมวิท 63, ถนนสุขุมวิท 71, ถนนลาดพร้าว  
 เป็นต้น
- พื้นที่ ที่มีสภาพแวดล้อมเป็นสถานที่ราชการ และอยู่อาศัยในบริเวณ  
 เดียวกัน อาทิเช่น ถนนปิ่นเกล้า-นครราชสีมา, ถนนกรุงเกษม (ช่วงเทเวศน์) และ  
 ถนนพหลโยธิน (ช่วงอนุสาวรีย์) เป็นต้น

โครงการโฮมออฟฟิศที่มีอยู่ในปัจจุบัน ในเรื่องสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง  
 โครงการสามารถแบ่งสภาพแวดล้อมออกได้เป็น

1. สภาพแวดล้อมของถนนหลักที่ใช้เป็นเส้นทางสู่ที่ตั้งโครงการ
2. สภาพแวดล้อมถนน ซอย ที่ใช้เป็นเส้นทางสู่ที่ตั้ง หรือสภาพบริเวณ  
 โดยรอบที่ตั้งโครงการ

จากการสำรวจโครงการที่มีอยู่ปัจจุบัน ปรากฏผลดังนี้

3.5.1.1 สภาพแวดล้อมของถนนหลักที่ใช้เป็นเส้นทาง ผู้ที่ตั้งโครงการ ; ร้อยละ 47.50 ของทั้งหมด ปรากฏว่า สภาพแวดล้อม ของถนนหลักที่ใช้เป็นเส้นทางผู้ที่ตั้งโครงการ มีสภาพแวดล้อมเป็นแหล่งพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยในทีเดียวกันมากที่สุด โดยรองลงมาได้แก่ สภาพแวดล้อมที่เป็นสำนักงานคิดเป็นร้อยละ 13.33 (ดูตารางที่ 3.5 ประกอบ)

3.5.1.2 สภาพแวดล้อมถนนซอย ที่ใช้เป็นเส้นทางผู้ที่ตั้ง หรือสภาพบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการ ; สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ตั้งโครงการ ส่วนใหญ่จะมีสภาพเป็นที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 59.17 รองลงมาเป็นพาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 10.83 (ดูตารางที่ 3.6 ประกอบ)

3.5.2 ความสามารถในการเข้าถึง ; จากการที่โฮมออฟฟิตเป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์จากอาคารทั้งเพื่ออยู่อาศัย และเพื่อเป็นสำนักงาน ดังนั้นถนนที่ใช้เป็นเส้นทางสู่อาคารควรจะมีสภาพการเข้าถึงที่สะดวก ทั้งนี้เพื่อรองรับการติดต่องานที่อาคารของตนเอง หรือการเดินทางเพื่อติดต่องานภายนอก ในขณะที่เดียวกันสภาพและปริมาณจราจรของยานพาหนะ ก็ไม่ควรจะมีมากเกินไป จนไม่เหมาะแก่การพักอาศัย

จากการสำรวจในเรื่องของประเภท, สภาพการจราจร และจำนวนช่องจราจร ปรากฏผลดังนี้ (ดูตารางที่ 3.7, 3.8 และ 3.9 ประกอบ)

3.5.2.1 ประเภท ; ประเภทของถนน ที่ผ่านหน้าโครงการโฮมออฟฟิต ที่มีมากที่สุดได้แก่ ถนนที่เป็นซอยเชื่อมระหว่างถนนหลัก คิดเป็นร้อยละ 41.67 ของโครงการทั้งหมด รองลงมาได้แก่ ถนนซอยตัน คิดเป็นร้อยละ 25

3.5.2.2 สภาพการจราจร ; ความคับคั่งของสภาพการจราจรบริเวณที่ตั้งโครงการ ส่วนใหญ่จะมีสภาพการจราจรอยู่ในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 41.67 และรองลงมาจะมีสภาพการจราจรที่น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 20.83

3.5.2.3 จำนวนช่องจราจร ; ร้อยละ 67.50 จะมีจำนวนช่องจราจรที่ผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ 2 ช่องจราจร และรองลงมาจะมีจำนวนช่อง 4 ช่องจราจร คิดเป็นร้อยละ 14.17 ของทั้งหมด

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลได้ว่า โครงการโฮมออฟฟิตส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ภายในซอยที่เป็นถนนเชื่อมระหว่างถนนหลัก มีจำนวนช่องจราจร 2 ช่อง โดยมีปริมาณความคับคั่งของการจราจร อยู่ในระดับปานกลาง ทั้งนี้ที่ตั้งที่มีลักษณะดังกล่าว นอกจากความต้องการในเรื่องทำเลที่ตั้งที่ตอบสนองอาคารโฮมออฟฟิต ดังที่กล่าวข้างต้นแล้วนั้น อีกสาเหตุหนึ่งเนื่องจากบริเวณที่ตั้งลักษณะดังกล่าวในเขตกรุงเทพมหานคร ยังมีราคาของที่ดินที่เหมาะสม กล่าวคือ ราคาที่ดินยังไม่สูงจนเกินไป ในขณะที่เดียวกันสาธารณูปโภคส่วนใหญ่จะมีความพร้อมเพื่อรองรับการปฏิบัติงาน ได้อย่างเพียงพอ

3.5.3 การกระจายตัวของที่ตั้ง ; จากการที่โฮมออฟฟิตมีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นสำนักงานส่วนหนึ่ง และพื้นที่พักอาศัยอีกส่วนหนึ่ง ทำให้การกระจายตัวของที่ตั้งโฮมออฟฟิต จำเป็นที่จะต้องประกอบด้วยพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการปฏิบัติงานดังกล่าว อาทิเช่น ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอิมพอร์ต-เอ็กสปอร์ต จำเป็นต้องมีสถานที่ตั้งอยู่ใกล้กับ บริเวณท่าเรือ ทำให้สถานที่ตั้งส่วนหนึ่งของโฮมออฟฟิตในเขตกรุงเทพมหานคร มีสถานที่ตั้งใกล้กับบริเวณท่าเรือคลองเตย ซึ่งพื้นที่ ที่เหมาะสมและอยู่ใกล้กับบริเวณท่าเรือคลองเตย มากที่สุด ได้แก่ บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ ซอย 39 ถึง ซอย 63 เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณดังกล่าวไม่เพียงจะอยู่ใกล้กับท่าเรือคลองเตยเท่านั้น แต่บริเวณดังกล่าวยังมีบรรยากาศที่เหมาะสมสำหรับ เป็นที่พักอาศัยด้วย

นอกจากนี้การกระจายตัวของที่ตั้งโฮมออฟฟิต ส่วนหนึ่งเกิดจากผู้ใช้อาคารที่ไม่นิยมมาใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงาน แต่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ ที่อยู่ใกล้กับอาคารสำนักงานเหล่านั้น ทำให้การกระจายตัวของโฮมออฟฟิตลักษณะดังกล่าว จะเป็นไปตามการกระจายตัวของพื้นที่สำนักงาน อาทิเช่น พื้นที่บริเวณถนนศรีนครินทร์, ถนนรัชดาภิเษก และถนนบางนา-ตราด เป็นต้น

3.5.4 สิ่งอำนวยความสะดวก ; สิ่งอำนวยความสะดวกนับว่าเป็นสิ่งจำเป็นต่ออาคารโหม่ออฟฟิศมาก ทำให้ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัจจัยประกอบที่มีบทบาท ต่อการกำหนดที่ตั้งของโครงการโหม่ออฟฟิศ จนส่งผลให้โครงการโหม่ออฟฟิศส่วนใหญ่ จะตั้งอยู่ใกล้กับบริเวณใจกลางเมือง ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียบพร้อม อาทิเช่น บริเวณถนนสีลม, ถนนสาทร, และสุขุมวิท เป็นต้น ในขณะที่บริเวณชานเมืองที่มีปัจจัยอื่นสนับสนุนให้เหมาะสมสำหรับเป็นที่ตั้งโหม่ออฟฟิศ แต่ขาดสิ่งอำนวยความสะดวกสนับสนุน จึงปรากฏว่า มีโครงการโหม่ออฟฟิศตั้งอยู่บริเวณดังกล่าวน้อยมาก เช่น ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณท่าอากาศยานดอนเมือง, หรือถนนสุขุมวิท บริเวณสำโรง และถนนปู่เจ้าสมิงพราย เป็นต้น

โดยสรุป โครงการโหม่ออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะมีการกระจายตัวของที่ตั้ง เป็นไปตามการกระจายตัวของเมือง และการกระจายตัวของย่านพาณิชยกรรม, หรืออาคารสำนักงาน หรือสถานที่ราชการ โดยบริเวณที่ตั้งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ตามซอย ซึ่งเป็นซอยเชื่อมระหว่างถนนหลักของธุรกิจ มีสภาพการจราจรที่ไม่วุ่นวายเหมาะสำหรับเป็นที่พักอาศัย ในขณะที่เดียวกันก็มีความสะดวกสบายในการเดินทางติดต่อกัน ทั้งจากผู้ที่มาพบหรือการเดินทางของเจ้าของอาคารเพื่อไปติดต่อกันภายนอก

ตารางที่ 3.1 แสดงความกว้างของอาคาร โครงการโฮมออฟิต ในเขตกรุงเทพมหานคร

รูปแบบอาคาร	อาคารเดี่ยว		อาคารแฝด		อาคารตึกแถว	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ความกว้างอาคาร(เมตร)						
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 4.0	0	0.00	0	0.00	6	5.41
4.10 - 5.00	0	0.00	0	0.00	10	9.01
5.10 - 6.00	1	20.00	2	50.00	72	64.86
6.10 - 7.00	1	20.00	0	0.00	13	11.71
7.10 - 8.00	2	40.00	0	0.00	7	6.31
8.10 - 9.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
9.10 - 10.00	0	0.00	1	25.00	2	1.80
10.10 - 11.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
11.10 - 12.00	1	20.00	1	25.00	1	0.90
มากกว่า 12.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	5	100.00	4	100.00	111	100.00
เฉลี่ยความกว้างของอาคาร	7.70		8.00		5.70	

ตารางที่ 3.2 แสดงความยาวของอาคาร โครงการโฮมออฟิต ในเขตกรุงเทพมหานคร

รูปแบบอาคาร	อาคารเดี่ยว		อาคารแฝด		อาคารตึกแถว	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ความยาวอาคาร(เมตร)						
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 8.0	1	20.00	0	0.00	0	0.00
8.10 - 9.00	0	0.00	0	0.00	1	0.90
9.10 - 10.00	1	20.00	0	0.00	19	17.12
10.10 - 11.00	0	0.00	0	0.00	3	2.70
11.10 - 12.00	0	0.00	0	0.00	42	37.84
12.10 - 13.00	0	0.00	0	0.00	2	1.80
13.10 - 14.00	0	0.00	1	25.00	11	9.91
14.10 - 15.00	1	20.00	0	0.00	9	8.11
15.10 - 16.00	2	40.00	0	0.00	12	10.81
16.10 - 18.00	0	0.00	2	50.00	3	2.70
18.10 - 20.00	0	0.00	1	25.00	4	3.60
มากกว่า 20.00	0	0.00	0	0.00	5	4.50
รวม	5	100.00	4	100.00	111	100.00
เฉลี่ยความยาวของอาคาร	12.60		16.63		12.98	

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนชั้นของอาคาร โครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

จำนวนชั้นอาคาร	จำนวน	ร้อยละ
2	1	0.83
3	66	55.00
4	40	33.33
5	10	8.33
6	3	2.50
มากกว่า 6	0	0.00
<b>รวม</b>	<b>120</b>	<b>100.00</b>
เฉลี่ยจำนวนชั้นของอาคาร	3.57	

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนเนื้อที่ดินของอาคาร โครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

รูปแบบอาคาร	อาคารเดี่ยว		อาคารแฝด		อาคารตึกแถว	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนเนื้อที่ดิน (ตารางวา)						
น้อยกว่า หรือเท่ากับ 16	0	0.00	0	0.00	8	7.21
16.10 - 18.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
18.10 - 20.00	0	0.00	0	0.00	5	4.50
20.10 - 25.00	0	0.00	0	0.00	26	23.42
25.10 - 30.00	0	0.00	0	0.00	37	33.33
30.10 - 35.00	0	0.00	0	0.00	18	16.22
35.10 - 40.00	1	20.00	0	0.00	7	6.31
40.10 - 45.00	0	0.00	1	25.00	5	4.50
45.10 - 50.00	0	0.00	0	0.00	2	1.80
50.10 - 55.00	0	0.00	3	75.00	0	0.00
55.10 - 60.00	0	0.00	0	0.00	2	1.80
มากกว่า 60.00	4	80.00	0	0.00	1	-0.90
<b>รวม</b>	<b>5</b>	<b>100.00</b>	<b>4</b>	<b>100.00</b>	<b>111</b>	<b>100.00</b>
เฉลี่ยจำนวนเนื้อที่ดิน	55.50		50.00		28.43	

ตารางที่ 3.5 แสดงสภาพแวดล้อมของถนนหลักที่ใช้เดินทางสู่ โครงการโฮมออฟฟิศ

สภาพแวดล้อม	จำนวน	ร้อยละ
สำนักงาน	16	13.33
พาณิชย์กรรม	1	0.83
อยู่อาศัย	13	10.83
สถานที่ราชการ	2	1.67
สำนักงาน และพาณิชย์กรรม	15	12.50
สำนักงาน และอยู่อาศัย	3	2.50
สำนักงาน และสถานที่ราชการ	1	0.83
พาณิชย์กรรม และอยู่อาศัย	57	47.50
พาณิชย์กรรม และสถานที่ราชการ	0	0.00
อยู่อาศัย และสถานที่ราชการ	6	5.00
สถานที่ราชการ ,พาณิชย์กรรม และอยู่อาศัย; อื่น ๆ	5	4.17
	1	0.83
รวม	120	100.00

ตารางที่ 3.6 แสดงสภาพแวดล้อมของถนนซอยที่ใช้เดินทางสู่ โครงการโฮมออฟฟิศ

สภาพแวดล้อม	จำนวน	ร้อยละ
สำนักงาน	10	8.33
พาณิชย์กรรม	13	10.83
อยู่อาศัย	71	59.17
สถานที่ราชการ	0	0.00
สำนักงาน และพาณิชย์กรรม	0	0.00
สำนักงาน และอยู่อาศัย	0	0.00
สำนักงาน และสถานที่ราชการ	0	0.00
พาณิชย์กรรม และอยู่อาศัย	3	2.50
พาณิชย์กรรม และสถานที่ราชการ	0	0.00
อยู่อาศัย และสถานที่ราชการ	0	0.00
สถานที่ราชการ ,พาณิชย์กรรม และอยู่อาศัย; อื่น ๆ	0	0.00
โครงการอยู่ติดถนนหลัก	23	
รวม	120	80.83

ตารางที่ 3.7 แสดงประเภทถนนผ่านหน้า โครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

ประเภทถนน	จำนวน	ร้อยละ
ถนนหลัก	23	19.17
ถนนซอยเชื่อมระหว่างถนนหลัก	50	41.67
ถนนซอยเชื่อมระหว่างถนนซอย	17	14.17
ถนนซอยตัน	30	25.00
รวม	120	100.00

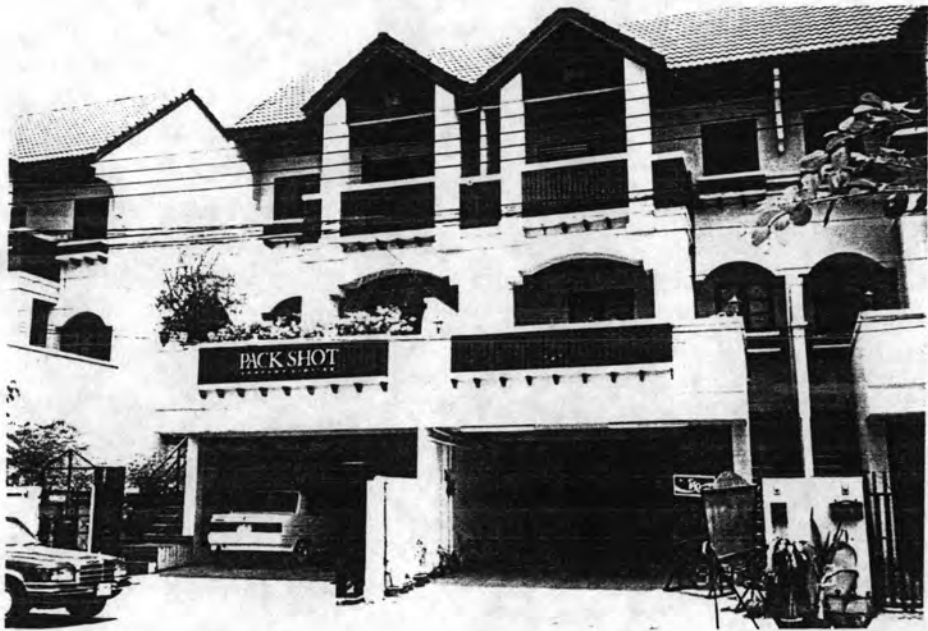
ตารางที่ 3.8 แสดงสภาพการจราจรของถนนที่ผ่านหน้า โครงการโฮมออฟฟิศ

สภาพความคับคั่งของการจราจร	จำนวน	ร้อยละ
มากที่สุด	4	3.33
มาก	21	17.50
ปานกลาง	50	41.67
น้อย	20	16.67
น้อยที่สุด	25	20.83
รวม	120	100.00

ตารางที่ 3.9 แสดงช่องจราจรของถนนผ่านหน้าโครงการโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร

จำนวนช่องจราจร	จำนวน	ร้อยละ
1	7	5.83
2	81	67.50
4	17	14.17
6	12	10.00
8	3	2.50
มากกว่า 8	0	0.00
รวม	120	100.00





ภาพที่ 3.1 แสดงโฮมออฟฟิตที่มีรูปแบบเป็นอาคารทาวน์เฮ้าส์



ภาพที่ 3.2 แสดงโฮมออฟฟิตที่มีรูปแบบเป็นอาคารเดี่ยว



ภาพที่ 3.3 แสดงโฮมออฟฟิตที่มีรูปแบบเป็นอาคารแฝด

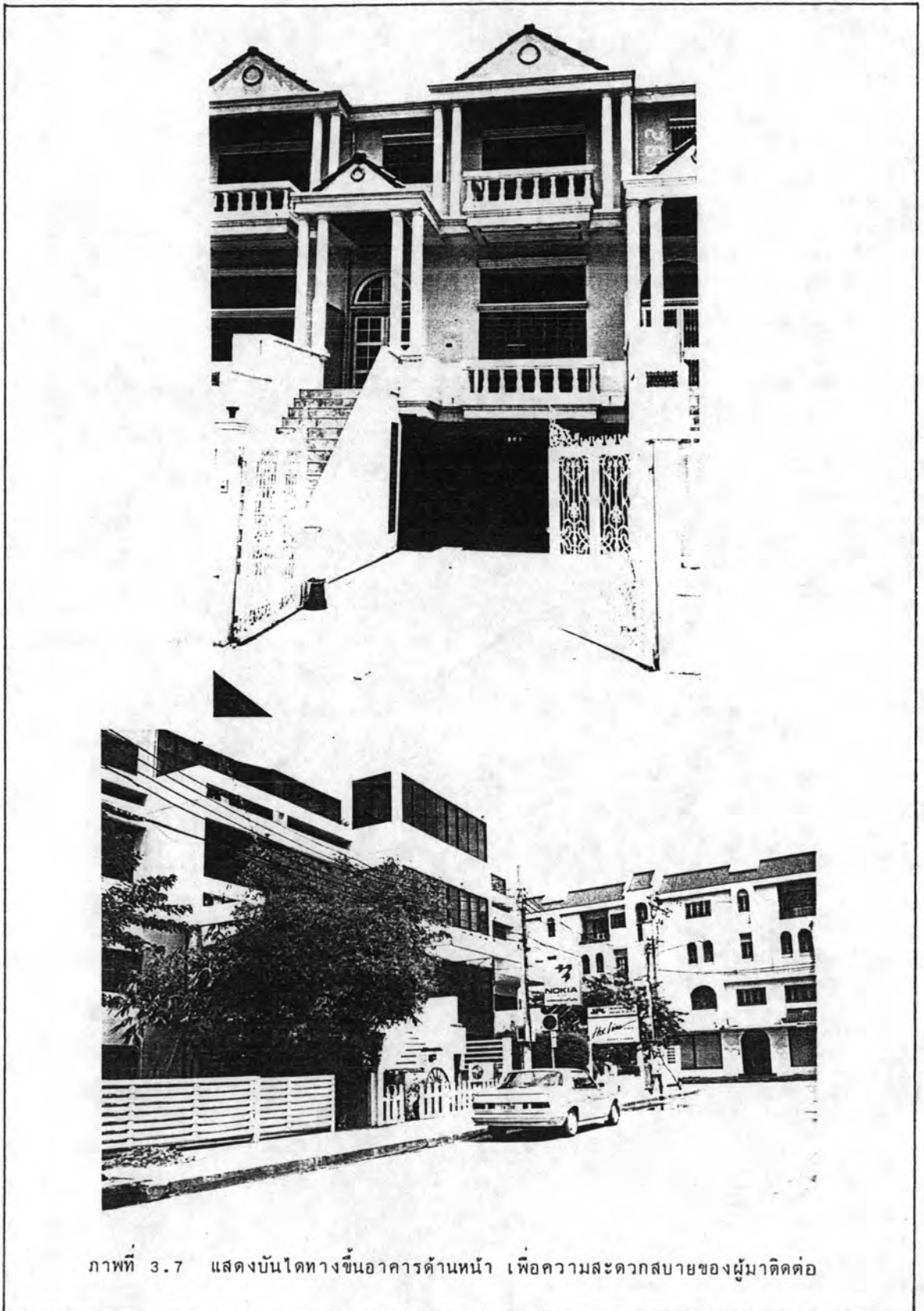


ภาพที่ 3.4 แสดงโคมออฟิตที่มีรูปแบบเป็นอาคารตึกแถว

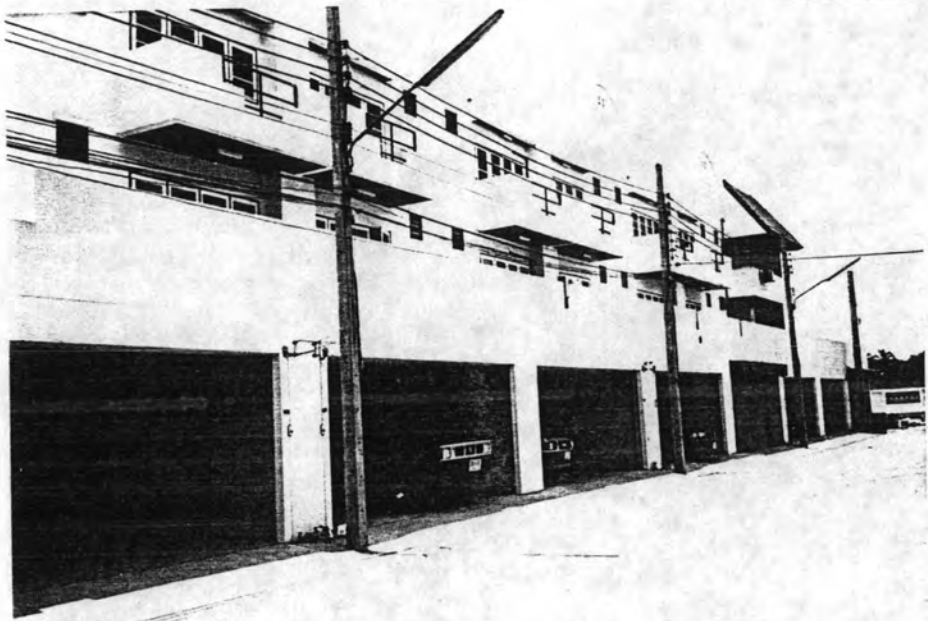




ภาพที่ 3.6  
 แลตงที่ตั้งโครงการ

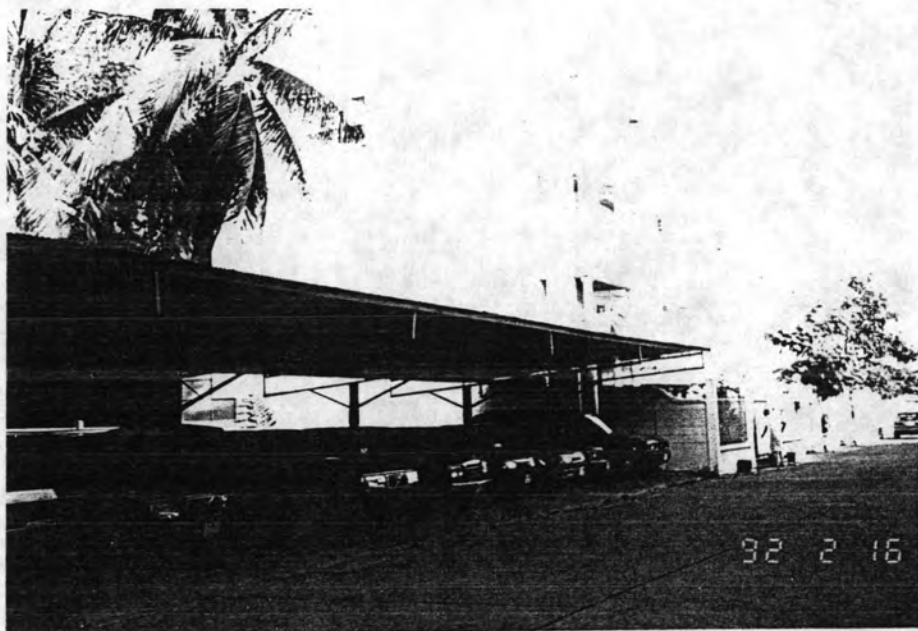


ภาพที่ 3.7 แสดงบันไดทางขึ้นอาคารด้านหน้า เพื่อความสะดวกสบายของผู้มาติดต่อ

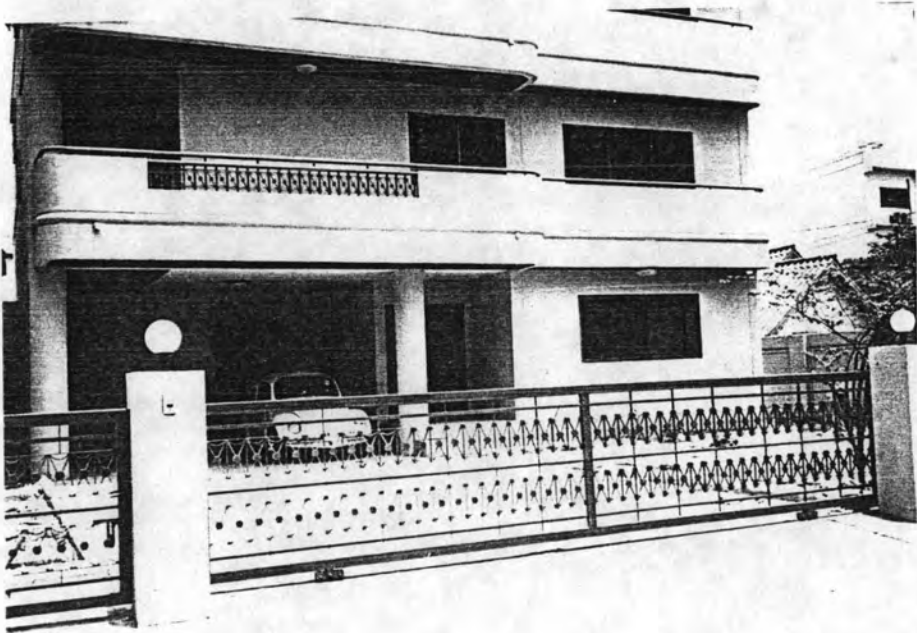


ภาพที่ 3.8 แสดงที่จอดรถภายในบริเวณด้านหลังอาคาร





ภาพที่ 3.9 แสดงที่จอดรถส่วนกลาง ภายในโครงการ



ภาพที่ 3.10 แสดงพื้นที่ชั้นล่างของอาคารที่ถูกสร้างไว้เพื่อทำที่จอดรถ



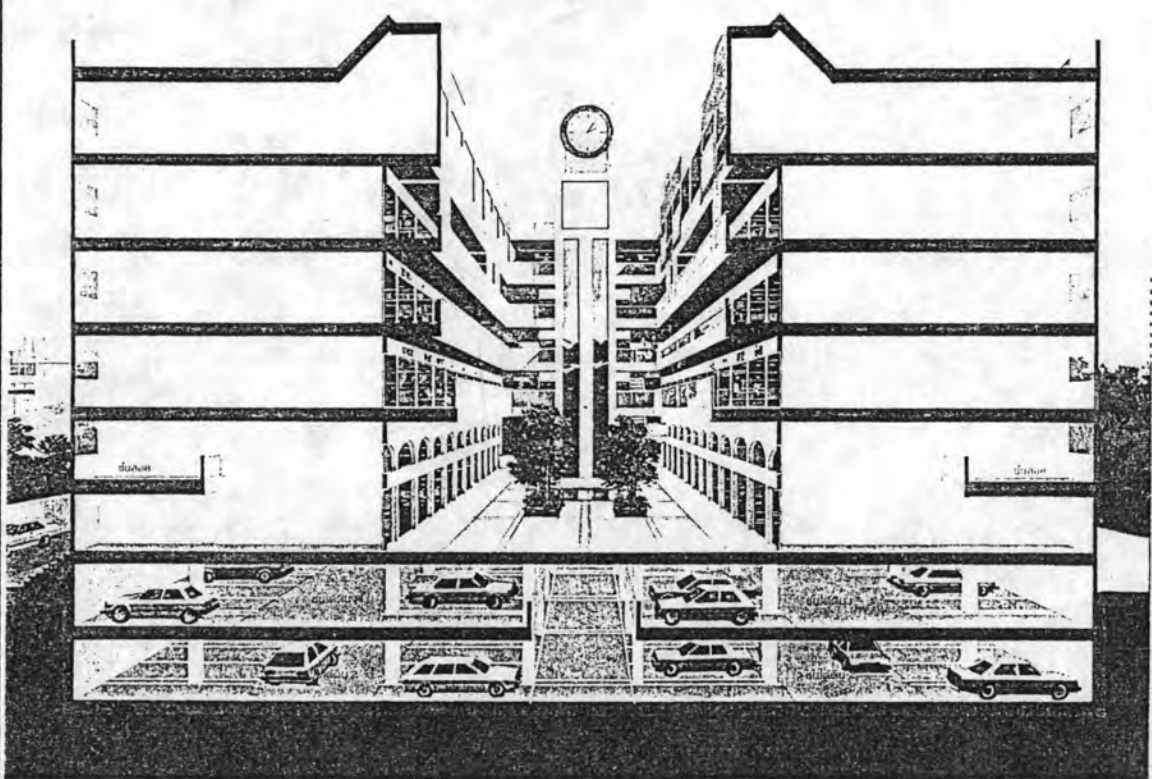
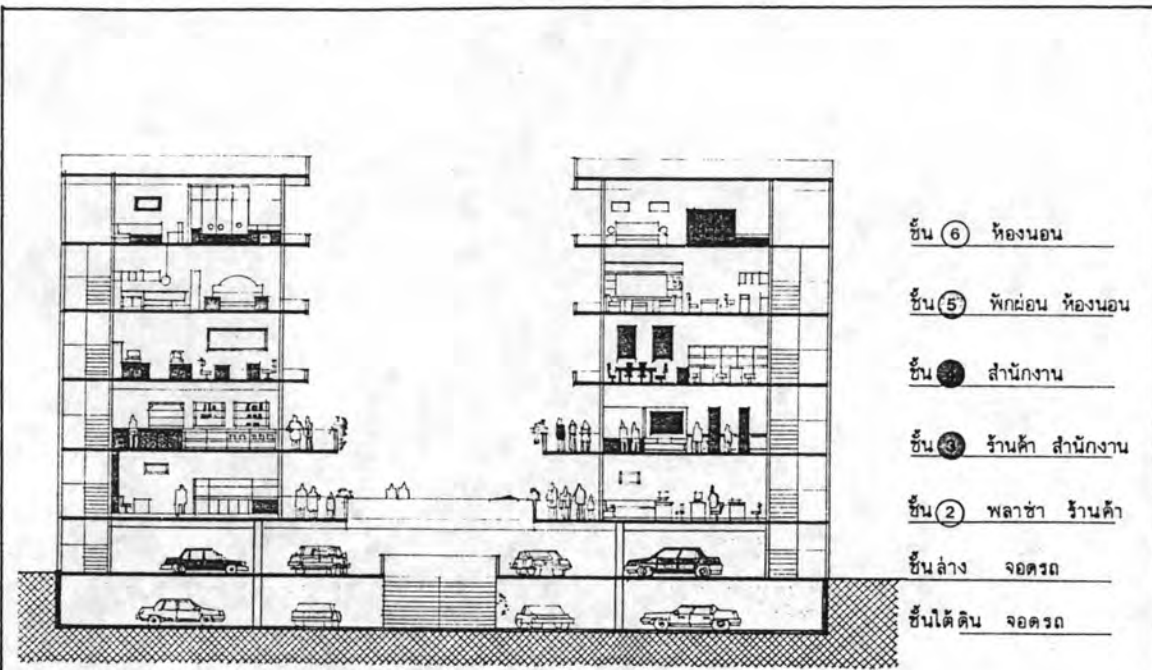
ภาพที่ 3.11 แสดงโครงการที่มีเพียงอาคารโฮมออฟฟิตเพียงอย่างเดียว



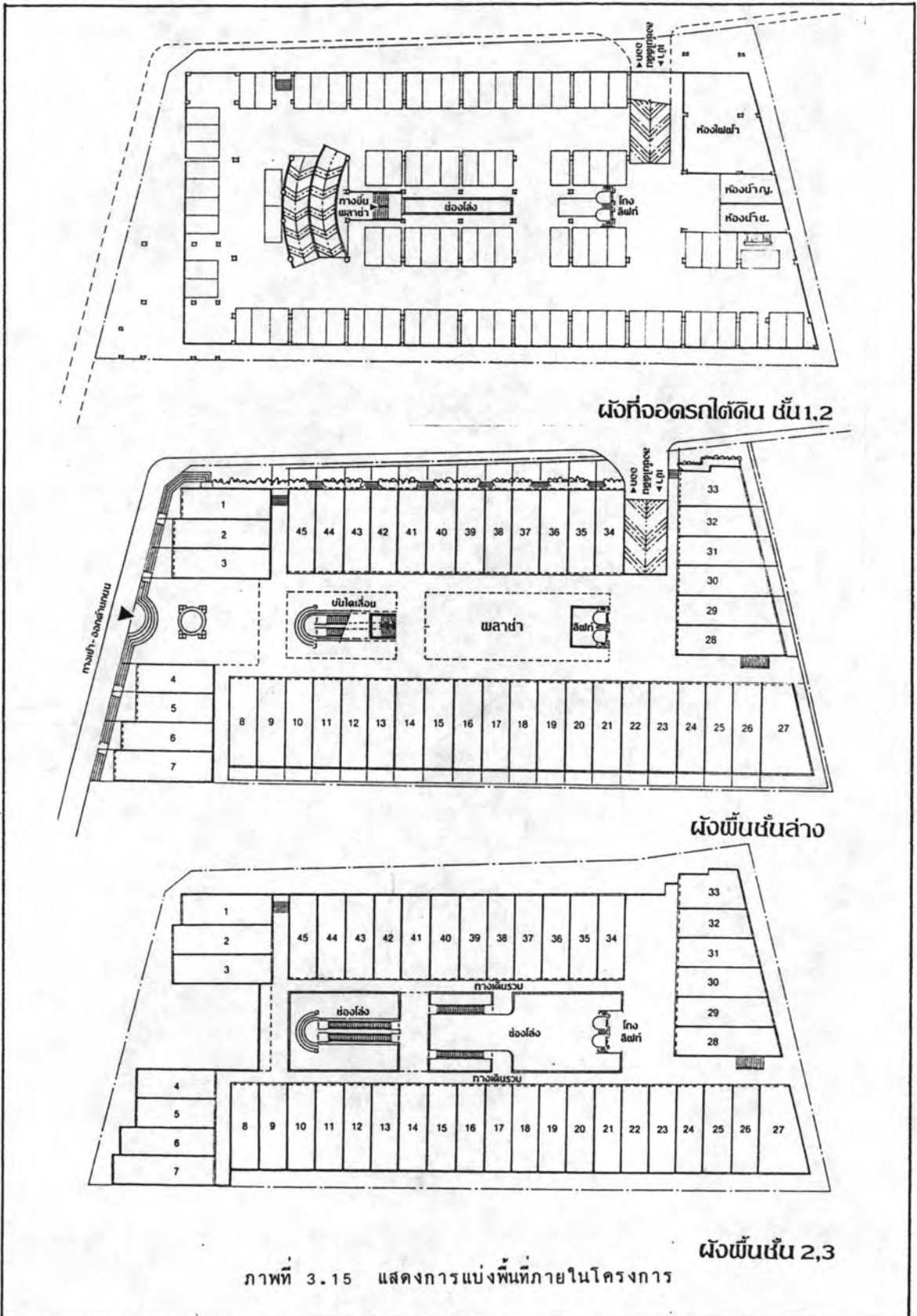
ภาพที่ 3.12 แสดงโครงการที่พื้นที่ส่วนที่ติดถนนถูกจัดสร้างเป็นอาคารพาณิชย์  
และภายในถูกจัดสร้างเป็นโฮมออฟฟิศ



ภาพที่ 3.13 แสดงโครงการที่มีพลาซ่าในส่วนกลาง และมีไฮมออฟฟิศอยู่รายรอบ



ภาพที่ 3.14 แสดงโครงการที่มีที่จอดรถอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน

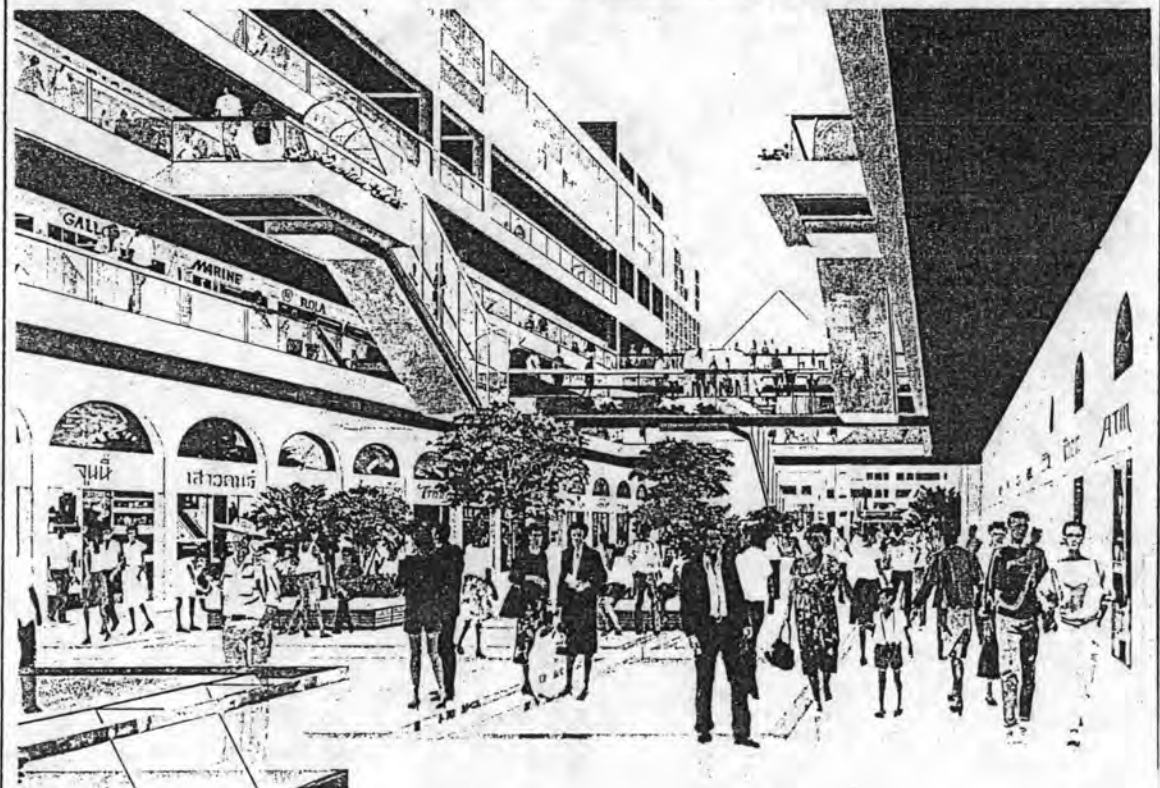
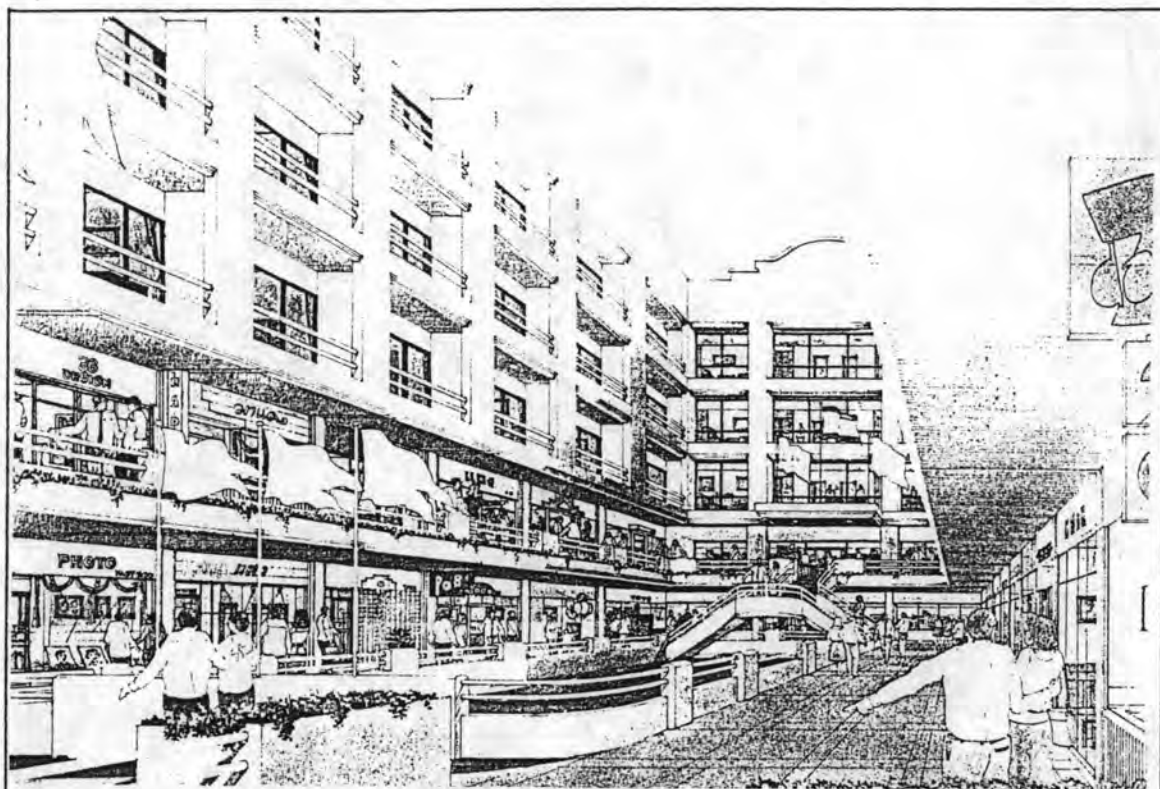


ภาพที่ 3.15 แสดงการแบ่งพื้นที่ภายในโครงการ

ผังพื้นที่ชั้น 2,3

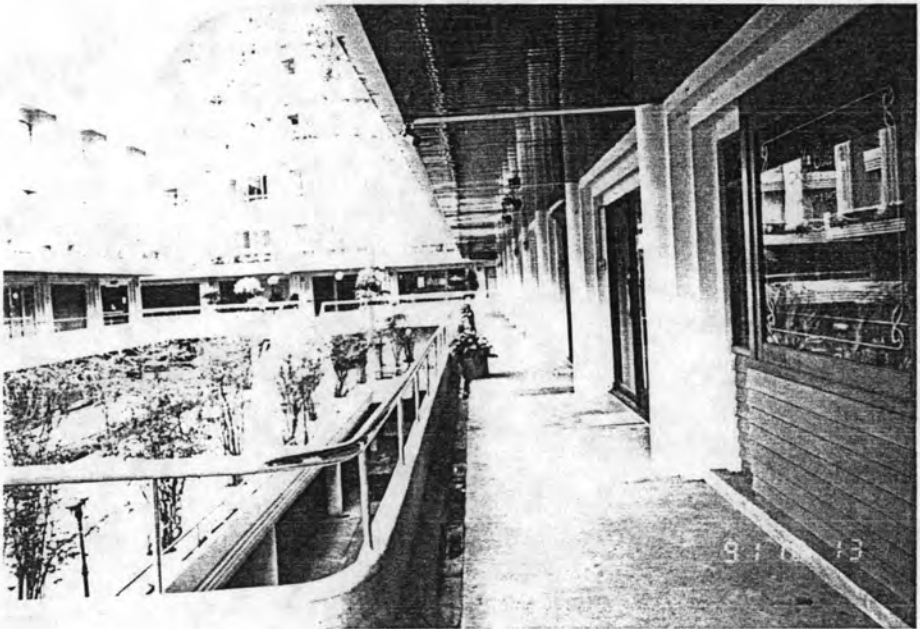
ผังพื้นที่ชั้นล่าง

ผังที่จอดรถใต้ดิน ชั้น 1.2

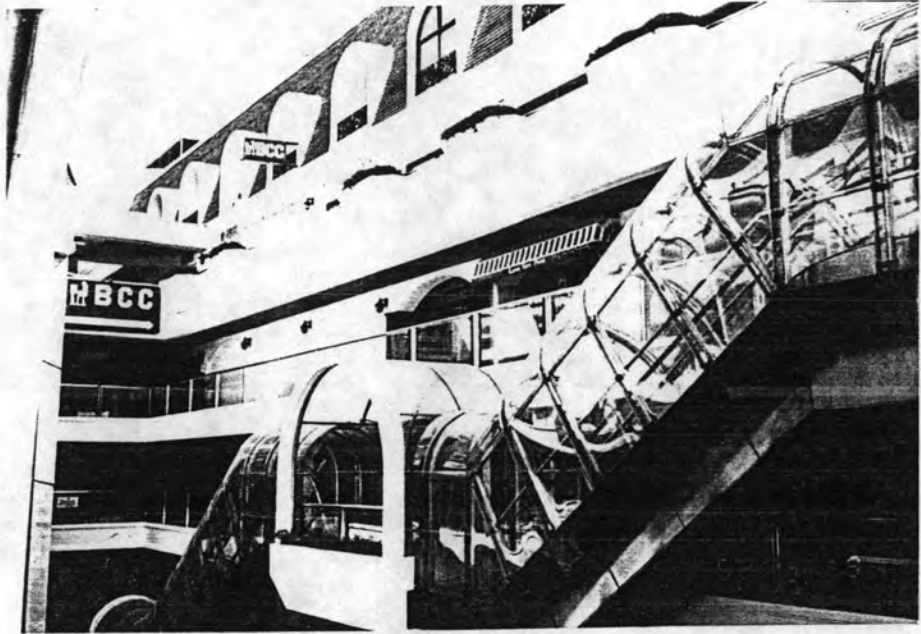


ภาพที่ 3.16 แสดงการใช้พื้นที่ในโฮมออฟฟิต และส่วนพลาซ่า

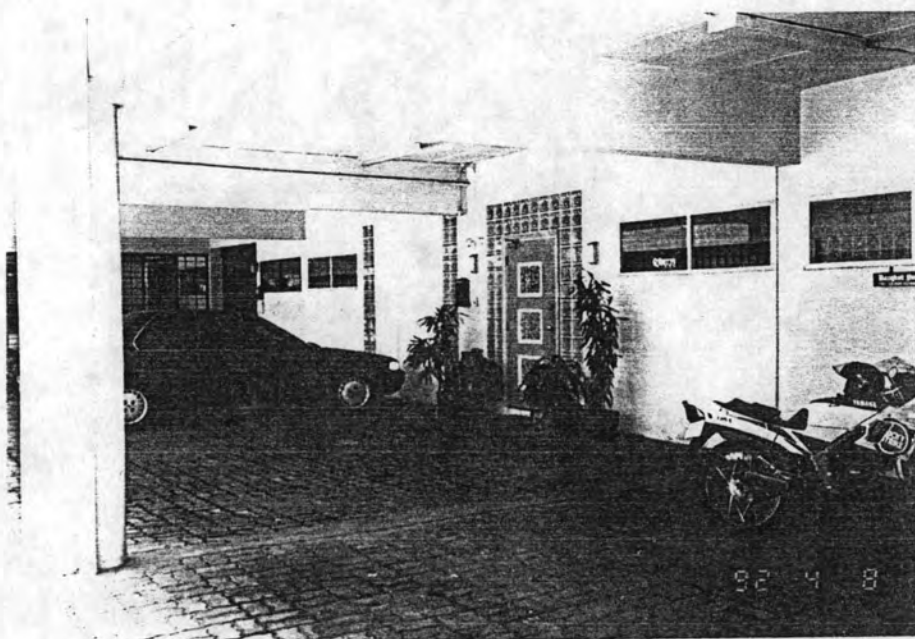




ภาพที่ 3.17 แสดงทางเดินร่วมบริเวณระเบียงของแต่ละคูลา



ภาพที่ 3.18 แสดงพื้นที่ชั้น 4 ขึ้นไป ที่ไม่มีทางเดินร่วมบริเวณระเบียง



ภาพที่ 3.19 แสดงที่จอดรถส่วนกลาง และที่จอดรถส่วนตัวในแต่ละคูหา  
พร้อมทางเข้าอาคาร ณ.บริเวที่จอดรถ



ภาพที่ 3.20 แสดงโครงการที่มีพลาซ่าในส่วกลาง และมีไฮมอออฟิตอยู่รายรอบ