

รูปแบบการพัฒนาบ้านกิ่งสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

นาย สมพงษ์ กิตติสรยุทธ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหกรรมมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2535

ISBN 974-581-551-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

018528

A DEVELOPMENTAL PATTERN FOR HOME OFFICE  
IN BANGKOK METROPOLITAN AREA

Mr. Sompong Kittisorayut

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development

Department of Architecture

Graduate School

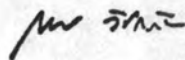
Chulalongkorn University

1992

ISBN 974-581-551-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์      รูปแบบการพัฒนาบ้านกิ่งสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร  
โดย                              นายสมพงษ์ กิตติสรยุทธ  
ภาควิชา                         สถาปัตยกรรมศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา              รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณุ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

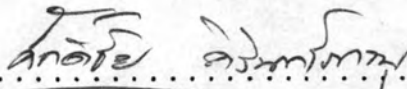


..... คณบดี บัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรไภย์)

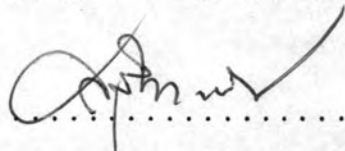
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)



..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณุ)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัญโร)



..... กรรมการ  
( นายปรีดี บุรณศิริ )



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

สมพงษ์ กิตติสรยุทธ : รูปแบบการพัฒนาบ้านกึ่งสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร  
(A DEVELOPMENTAL PATTERN FOR HOME OFFICE IN BANGKOK METROPOLITAN AREA)  
อ.ที่ปรึกษา : รศ. ศักดิ์ชัย กิรินทร์ภฎ , 193 หน้า , ISBN 974-581-551-9

การวิจัยนี้เป็นการศึกษารูปแบบการพัฒนาบ้านกึ่งสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาจากพัฒนาการของอาคารในอดีต ทั้งทางด้านกายภาพและการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ภายในรวมถึงการวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสียจากผู้ใช้อาคาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง

จากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยและที่ทำงานเพิ่มขึ้น ประกอบกับสภาพการจราจรที่ติดขัด การเดินทางระหว่างที่พักและที่ทำงานต้องใช้เวลามาก ทำให้มีการนำแนวความคิดของอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นอาคารประเภทใหม่ที่มีพื้นที่สำนักงานและที่พักอาศัยในที่เดียวกัน โดยเรียกอาคารประเภทดังกล่าวว่า "โฮมออฟฟิศ" ปัจจุบันในเขตกรุงเทพมหานครมีโฮมออฟฟิศประมาณ 120 โครงการ มีที่ตั้งกระจายตามแหล่งธุรกิจที่สำคัญของเมือง โดยสาเหตุของการเกิดและเพิ่มปริมาณของโฮมออฟฟิศนั้น เนื่องจากปัญหาการจราจร สภาพของสังคม และทัศนคติที่เปลี่ยนไปของคนทำงาน รวมถึงความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีต่างๆ

ผู้ใช้โฮมออฟฟิศส่วนใหญ่เลือกซื้ออาคารโดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญในการเลือกซื้อ และต้องการอาคารที่มีขนาด 8x16 เมตร สูง 4 ชั้น สาธารณูปโภคที่ต้องการได้แก่ที่จอดรถส่วนกลาง และจำนวนโทรศัพท์ที่เพียงพอต่อความต้องการ

ผลดีของโฮมออฟฟิศ เป็นการใช้พื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และทำให้ผู้ใช้สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน การมีเวลาทำงานและเวลาให้กับครอบครัวเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ยังเป็นการช่วยลดปริมาณการจราจร และลดมลพิษที่เกิดจากเครื่องยนต์ในขณะเดินทาง

ส่วนผลเสียของโฮมออฟฟิศนั้น เกิดจากอาคารส่วนใหญ่มีพื้นที่สำนักงานในชั้นล่างและที่พักอาศัยในชั้นบน ทำให้สมาชิกในอาคารที่เป็นเด็กจะมีปัญหาในเรื่องของการพัฒนาทางร่างกายและสมอง ในขณะที่ผู้ใช้อาคารก็จะมีปัญหาในเรื่องของความเบื่อหน่าย จำเจ การรบกวนกันระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงานทั้งในอาคารเดียวกัน และอาคารข้างเคียง รวมถึงปัญหาที่จอดรถที่มีไม่เพียงพอ และปัญหาจากพนักงานที่มีการลาออกมาก เนื่องจากไม่ได้รับความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน จากทำเลที่ตั้งของโฮมออฟฟิศที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในชอย

อย่างไรก็ตามปัญหาดังกล่าวสามารถแก้ไขโดยเฉพาะอย่างยิ่งการก่อสร้างอาคาร , การใช้ประโยชน์ของอาคาร และการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก โดยการมีมาตรการทางกฎหมายเพื่อการนี้โดยเฉพาะ

ภาควิชา.....สถาบันศึกษาระบบศาสตร์.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....

ปีการศึกษา 2534.....

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

##C335199 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD : HOME OFFICE

SOMPONG KITTISORAYUT : A DEVELOPMENTAL PATTERN FOR HOME OFFICE IN BANGKOK METROPOLITAN AREA. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SAKCHAI KIRINPANU, Ed. D. 193 PP. ISBN 974-581-551-9

This research is a study of development patterns of home offices within the Bangkok Metropolitan Area. It covers the past development in both the physical and space utilization aspects, as well as the findings of problems and merits from all parties concerns.

According to Thailand's rapid economic growth together with the evergrowing deterioration of local traffic, the travelling time between home and office has proved to be very time-consuming for most people. Accordingly, there has been a need to modify commercial buildings that could accommodate both the residential and office purposes. Such buildings are known as "Home-Office" and are approximately 120 projects scatterignly all over major Bangkok business centres.

Factors attributable to such move are the traffice problems, social environments, technology advancement and the change in people's attitude. It is also found that location and project facilities especially car park provision and availability of telphones do play an important part in attracting purchasing decision

The good points of Home-Office are the efficiency of space utilization. In addition, it saves its proprietor from any related expenses, the benefits of having more working hours, the reduction of traffic on roads and thus the pollution causing from motor cars.

The down points of Home-Office are that such buildings are inclined to have offices downstairs with the family area above it. As a result, the family's rest and recreation areas are restrictive and do not enhance the young children's health. Other problems are the repetitive of restrictive living, neighbourhood nuisances, inadequate parking space, the frequent turnover of staff as the inconvenience of being right in a Soi far away from the main roads.

Nevertheless, the above problems could be avoided by the imposition of law to monitor the building construction, its utilization and the convenience features the comes with the building.

ภาควิชา ..... สถาบันศึกษาระบบบริหารธุรกิจ

สาขาวิชา ..... เศรษฐศาสตร์

ปีการศึกษา ..... 2524

ลายมือชื่อนิติกร .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... Sakchai Kirinpanu

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณา ความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำข้อคิดต่างๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด และเนื่องจากทุนการวิจัยครั้งนี้ บางส่วนได้รับมาจากทุนอุดหนุนการวิจัยของบัณฑิตวิทยาลัย จึงขอขอบพระคุณบัณฑิตวิทยาลัย ณ.ที่นี้ด้วย

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ นักวิชาการ, ผู้ประกอบการ, สถาบันการเงิน และ ผู้เฝ้าอาคารโฮมออฟฟิตทุกท่านที่กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่า ในการตอบแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ที่เกี่ยวข้องอีกหลายท่าน ที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือทั้งในด้านร่างกายและแรงใจ ในการทำงานในครั้งนี้

สมพงษ์ กิตติสรยุทธ

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญตาราง .....	ฅ
สารบัญภาพ .....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมาและปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	4
ขอบเขตของการวิจัย .....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	4
วิธีดำเนินการวิจัย .....	5
ข้อจำกัดในการวิจัย .....	8
คำจำกัดความ .....	8
บทที่ 2 การศึกษารายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย .....	10
การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวและอาคารพาณิชย์ .....	12
ปัจจัยในการพัฒนาโฮมออฟฟิศ .....	19
รูปแบบการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงโฮมออฟฟิศ .....	22
ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง .....	25
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....	33
บทที่ 3 สภาพทางกายภาพของโฮมออฟฟิศ	
ลักษณะของโฮมออฟฟิศ .....	36
ลักษณะของตัวอาคาร .....	37
องค์ประกอบโครงสร้างของโฮมออฟฟิศ .....	40

	รูปแบบการวางผังอาคาร .....	40
	ทำเลที่ตั้ง .....	43
บทที่ 4	สภาพสังคมและ เศรษฐกิจของผู้ใช้โฮมออฟฟิศ	
	หัวหน้าครอบครัวหรือเจ้าของอาคาร .....	72
	ขนาดของครอบครัวที่อยู่อาศัยในโฮมออฟฟิศ .....	73
	ปัจจัยและสาเหตุในการเลือกซื้อโฮมออฟฟิศ .....	77
บทที่ 5	ทัศนคติและการประเมินอาคารโฮมออฟฟิศ	
	อาคารที่อยู่อาศัย .....	97
	การแบ่งการใช้พื้นที่ในโฮมออฟฟิศ .....	101
	ทัศนคติของผู้ใช้โฮมออฟฟิศต่อส่วนต่างๆ ของอาคาร .....	104
	ข้อดีและปัญหาของการใช้โฮมออฟฟิศ .....	112
	ความรู้สึกที่เกิดกับตัวบุคคลจากการใช้โฮมออฟฟิศ .....	114
	โฮมออฟฟิศกับ เศรษฐกิจส่วนรวม .....	118
	นโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องโฮมออฟฟิศ .....	118
	แนวโน้มปริมาณโฮมออฟฟิศ .....	119
บทที่ 6	บทสรุปและ เสนอแนะ	
	ปัจจัยหลักด้านการพัฒนาโฮมออฟฟิศในเขตกรุงเทพมหานคร ..	153
	ปัจจัยในการเลือกซื้อโฮมออฟฟิศ .....	155
	สภาพทางกายภาพ .....	156
	ผลดีจากการใช้โฮมออฟฟิศ .....	156
	ปัญหาที่เกิดจากการใช้โฮมออฟฟิศ .....	157
	ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงอาคารโฮมออฟฟิศ .....	160
	รายการอ้างอิง.....	164
	ภาคผนวก.....	166
	ประวัติผู้วิจัย.....	177



## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	แสดงความกว้างของอาคาร โครงการโฮมออฟฟิตใน เขตกรุงเทพมหานคร .....	48
3.2	แสดงความยาวของอาคาร โครงการโฮมออฟฟิตใน เขตกรุงเทพมหานคร .....	48
3.3	แสดงจำนวนชั้นของอาคาร โครงการโฮมออฟฟิตใน เขตกรุงเทพมหานคร .....	49
3.4	แสดงจำนวนเนื้อที่ดินของอาคาร โครงการโฮมออฟฟิต ในเขตกรุงเทพมหานคร .....	49
3.5	แสดงสภาพแวดล้อมของถนนหลักที่ใช้เดินทางสู่โครงการ โฮมออฟฟิตในเขตกรุงเทพมหานคร .....	50
3.6	แสดงสภาพแวดล้อมของถนนซอยที่ใช้เดินทางสู่โครงการ โฮมออฟฟิตในเขตกรุงเทพมหานคร .....	50
3.7	แสดงประเภทถนนผ่านหน้าโครงการโฮมออฟฟิตในเขต กรุงเทพมหานคร .....	51
3.8	แสดงสภาพการจราจรของถนนที่ผ่านหน้าโครงการโฮม ออฟฟิตในเขตกรุงเทพมหานคร .....	51
3.9	แสดงจำนวนช่องจราจรของ ถนนที่ผ่านหน้าโครงการ โฮมออฟฟิตในเขตกรุงเทพมหานคร .....	51
4.1	แสดงเพศของหัวหน้าครอบครัว .....	84
4.2	แสดงอายุของหัวหน้าครอบครัว .....	84
4.3	แสดงระดับการศึกษาหัวหน้าครอบครัว .....	84
4.4	แสดงสภาพการสมรสของหัวหน้าครอบครัว .....	84
4.5	แสดงจำนวนคนในอาคาร .....	85

4.6	แสดงจำนวนคนเข้าอาคาร .....	85
4.6.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคน เวลากลางวันใน โหม่อฟติดกับประเภทของธุรกิจ .....	86
4.6.2	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคน เวลากลางวันใน โหม่อฟติดกับประเภทของธุรกิจ .....	87
4.6.3	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคน เวลากลางวันกับการ ประกอบกิจกรรมในโหม่อฟติด .....	88
4.6.3.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคน เวลากลางวันกับการ ประกอบกิจกรรมในโหม่อฟติด .....	88
4.6.4	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคน เวลากลางวันกับการ ประกอบกิจกรรมในโหม่อฟติด .....	89
4.6.4.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคน เวลากลางวันกับการ ประกอบกิจกรรมในโหม่อฟติด .....	89
4.7	แสดงสาเหตุทางด้านเศรษฐกิจ อันดับแรกในการเลือกซื้อ โหม่อฟติด .....	90
4.7.1	แสดงสาเหตุทางด้านเศรษฐกิจ ในการเลือกซื้อโหม่อฟติด.	90
4.8	แสดงสาเหตุทางด้านสังคม อันดับแรกในการเลือกซื้อ โหม่อฟติด .....	91
4.8.1	แสดงสาเหตุทางด้านสังคม ในการเลือกซื้อโหม่อฟติด ...	91
4.9	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสาเหตุทางด้านเศรษฐกิจในการ เลือกซื้อกับระดับการศึกษา .....	92
4.9.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสาเหตุทางด้านเศรษฐกิจในการ เลือกซื้อกับระดับการศึกษา .....	92
4.10	แสดงปัจจัยอันดับแรกในการเลือกซื้อโหม่อฟติด .....	93
4.10.1	แสดงปัจจัยในการเลือกซื้อโหม่อฟติด .....	93
4.11	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการเลือกซื้อกับระดับการ ศึกษา .....	94

4.11.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการเลือกซื้อกับระดับการศึกษา .....	94
4.12	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการเลือกซื้อกับประเภทธุรกิจ .....	95
4.12.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการเลือกซื้อกับประเภทธุรกิจ .....	95
4.13	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการเลือกซื้อกับการประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	96
4.13.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยในการเลือกซื้อกับการประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	96
5.1	แสดงรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยเดิม .....	121
5.2	แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิม .....	121
5.3	แสดงสาเหตุของการย้ายที่อยู่อาศัยเดิม .....	121
5.4	แสดงรูปแบบอาคารสำนักงาน .....	122
5.5	แสดงลักษณะการครอบครองสำนักงาน .....	122
5.6	แสดงสาเหตุของการย้ายสำนักงานเดิม .....	122
5.7	แสดงการใช้ประโยชน์ในโฮมออฟฟิศ .....	123
5.8	แสดงประเภทของธุรกิจในโฮมออฟฟิศ .....	123
5.9	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของธุรกิจกับการประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	124
5.9.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของธุรกิจกับการประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	124
5.10	แสดงการครอบครองอาคารปัจจุบัน .....	125
5.11	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการครอบครองอาคารกับการประกอบกิจกรรม .....	125
5.11.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการครอบครองอาคารกับการประกอบกิจกรรม .....	125

5.12	แสดงระยะเวลาที่ครอบครอง .....	126
5.13	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาครอบครอง กับการประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	126
5.13.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาครอบครอง กับการประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	126
5.14	แสดงการแสวงหารายได้ที่เพิ่มในโฮมออฟฟิศ .....	127
5.15	แสดงสัดส่วนการใช้จ่ายที่ ระหว่างที่พักอาศัยและสำนักงาน..	128
5.16	แสดงความจำเป็นในการใช้สินค้า หรือประชาสัมพันธ์ธุรกิจหน้าอาคาร .....	128
5.17	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความจำเป็นในการใช้สินค้า หรือประชาสัมพันธ์ธุรกิจ กับการประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	129
5.17.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความจำเป็นในการใช้สินค้า หรือประชาสัมพันธ์ธุรกิจ กับการประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	129
5.18	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความจำเป็นในการใช้สินค้า หรือประชาสัมพันธ์ธุรกิจหน้าอาคาร กับประเภทธุรกิจ..	130
5.18.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความจำเป็นในการใช้สินค้า หรือประชาสัมพันธ์ธุรกิจหน้าอาคาร กับประเภทธุรกิจ..	130
5.19	แสดงความพึงพอใจความกว้างของอาคาร .....	131
5.20	แสดงความพึงพอใจความยาวของอาคาร .....	131
5.21	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความกว้างของอาคาร กับจำนวนคน เวลากลางวัน .....	132
5.21.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความกว้างของอาคาร กับจำนวนคน เวลากลางวัน .....	133
5.22	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความกว้างของอาคาร กับประเภทของธุรกิจ .....	134

5.23	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความยาวของอาคาร กับ จำนวนคน เวลากลางวัน .....	135
5.23.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความยาวของอาคาร กับ จำนวนคน เวลากลางวัน .....	136
5.24	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความยาวของอาคาร กับ ประเภทธุรกิจ .....	137
5.24.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความยาวของอาคาร กับ ประเภทธุรกิจ .....	138
5.25	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความกว้างของอาคาร กับ ประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	139
5.25.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความกว้างของอาคาร กับ การประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	139
5.26	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความยาวของอาคาร กับ การประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	140
5.26.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความยาวของอาคาร กับ การประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	140
5.27	แสดงความพึงพอใจ จำนวนชั้นของอาคาร .....	141
5.28	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนชั้น กับการประกอบ กิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	141
5.28.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนชั้น กับการประกอบ กิจกรรมในโฮมออฟฟิศ .....	141
5.29	แสดงความพึงพอใจ จำนวนคู่สายโทรศัพท์ .....	142
5.30	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคู่สายโทรศัพท์ กับ จำนวนคน เวลากลางวัน .....	143
5.30.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคู่สายโทรศัพท์ กับ จำนวนคน เวลากลางวัน .....	144

5.31	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการจำนวนคู่สาย โทรศัพท์ กับประ เภทของธุรกิจ . . . . .	145
5.31.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการจำนวนคู่สาย โทรศัพท์ กับประ เภทของธุรกิจ . . . . .	146
5.32	แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ . . . . .	147
5.33	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประ เภทของธุรกิจ กับการ ประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิต . . . . .	147
5.33.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประ เภทของธุรกิจ กับการ ประกอบกิจกรรมในโฮมออฟฟิต . . . . .	147
5.34	แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ อันดับแรก . . . . .	148
5.34.1	แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ อันดับแรก . . . . .	148
5.35	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการ กับประ เภทของธุรกิจ . . . . .	149
5.35.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการ กับประ เภทของธุรกิจ . . . . .	149
5.36	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการ กับการประกอบกิจกรรม . . . . .	150
5.36.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการ กับการประกอบกิจกรรม . . . . .	150
5.37	แสดงค่าเช่าของโฮมออฟฟิต เปรียบเทียบกับที่พักอาศัย และสำนักงานทั่วไป . . . . .	151
5.38	แสดงความรู้สึกที่เกิดกับตัวบุคคลในโฮมออฟฟิต . . . . .	151
5.39	แสดงปัญหาที่เกี่ยวข้องกับสมาชิกในโฮมออฟฟิต . . . . .	151

## สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
3.1	แสดงโหมมอฟฟิตที่มีรูปแบบ เป็นอาคารทาวน์เฮาส์ .....	52
3.2	แสดงโหมมอฟฟิตที่มีรูปแบบ เป็นอาคารเดี่ยว .....	53
3.3	แสดงโหมมอฟฟิตที่มีรูปแบบ เป็นอาคารแฝด .....	54
3.4	แสดงโหมมอฟฟิตที่มีรูปแบบ เป็นอาคารตึกแถว .....	55
3.5	แสดงที่ตั้งโครงการโหมมอฟฟิต.....	56
3.6	แสดงที่ตั้งโครงการโหมมอฟฟิต.....	57
3.7	แสดงบันไดทางขึ้นอาคารด้านหน้า เพื่อความสะดวกสบาย ของผู้ที่มาติดต่อธุรกิจ .....	58
3.8	แสดงที่จอดรถภายในบริเวณด้านหลังอาคาร .....	59
3.9	แสดงที่จอดรถส่วนกลางภายในโครงการ .....	60
3.10	แสดงพื้นที่ชั้นล่างของอาคารที่ถูกสำรวจไว้เพื่อทำที่จอดรถ..	61
3.11	แสดงโครงการที่มีเพียงอาคารโหมมอฟฟิตเพียงอย่างเดียว.	62
3.12	แสดงโครงการที่พื้นที่ส่วนที่ติดถนน ถูกจัดสร้างเป็นอาคาร พาณิชย์ และภายในถูกจัดสร้างเป็นอาคารโหมมอฟฟิต..	63
3.13	แสดงโครงการที่มีพลาซ่าในส่วนกลาง และมีโหมมอฟฟิตอยู่ รายรอบ .....	64
3.14	แสดงโครงการที่มีที่จอดรถอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน .....	65
3.15	แสดงการแบ่งพื้นที่ภายในโครงการ .....	66
3.16	แสดงการใช้พื้นที่ในโหมมอฟฟิตและส่วนพลาซ่า .....	67
3.17	แสดงทางเดินร่วมบริเวณระเบียงของแต่ละคูหา .....	68
3.18	แสดงพื้นที่ตั้งแต่ชั้น 4 ขึ้นไป ที่ไม่มีทางเดินร่วมบริเวณ ระเบียง .....	69
3.19	แสดงที่จอดรถส่วนกลาง และที่จอดรถส่วนตัวในแต่ละคูหา พร้อมทางเข้าอาคาร ณ บริเวณที่จอดรถ .....	70

3.20	แสดงโครงการที่มีปลาช่อนส่วนกลาง และมีโฮมออฟฟิศอยู่ รายรอบ .....	71
5.1	แสดงปัญหาของการจราจร บริเวณถนนที่เกิดจากอาคาร โฮมออฟฟิศ .....	152