

<b>หัวข้อเรื่อง</b>	แนวทางการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือก กรณีศึกษา บริษัทอเมริกัน เอ็กซ์เพรส (ไทย) จำกัด
<b>นักศึกษา</b>	นายสาโรจน์ แก้วเกิด
<b>อาจารย์ที่ปรึกษา</b>	อาจารย์นันทนา อุตมเพทาย
<b>หลักสูตร</b>	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรอาคาร
<b>คณะวิชา</b>	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม
<b>พ.ศ.</b>	2551

### บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นการศึกษาเรื่อง แนวทางการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือก กรณีศึกษา บริษัทอเมริกัน เอ็กซ์เพรส (ไทย) จำกัด โดยใช้กลุ่มประชากรตัวอย่างที่ทำการศึกษาคือ พนักงานแผนกขายตรง บริษัทอเมริกัน เอ็กซ์เพรส (ไทย) จำกัด การค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่สำนักงานของพนักงานแผนกขายตรง นำข้อมูลที่ได้เสนอเป็นแนวทางในการบริหารพื้นที่ตามแนวทางการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือก ให้กับแผนกขายตรง และนำกระบวนการวิจัยมาใช้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาให้กับแผนกอื่น ๆ ในการจัดเตรียมพื้นที่สำนักงานให้เหมาะสมและมีการใช้พื้นที่ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุดด้วยการบริหารพื้นที่ตามแนวทางการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือกต่อไป วิธีการศึกษาใช้วิธีการศึกษาข้อมูลจากวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง และ ข้อมูลจากการสังเกตพฤติกรรมในการใช้พื้นที่สำนักงานแบบไม่มีส่วนร่วมในการใช้งานพื้นที่สำนักงานจริง และนำข้อมูลทั้ง 2 ส่วนมาสังเคราะห์เพื่อสรุปเป็นแนวทางการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือก

ผลการศึกษาพบว่า มีจำนวนพื้นที่ที่เป็นโต๊ะทำงาน มีจำนวนมากกว่าจำนวนผู้ใช้จริง เป็นจำนวนมาก ซึ่งเกิดจากการที่ผู้ใช้งานไม่อยู่ในพื้นที่สำนักงาน แสดงให้เห็นว่าการจัดพื้นที่ทำงานไม่ตรงกับความต้องการในการใช้พื้นที่สำนักงานจริง ซึ่งสามารถนำแนวทางการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือก มาปรับใช้ จะช่วยให้สามารถการบริหารพื้นที่มีประสิทธิภาพให้เหมาะสมและมีการใช้พื้นที่ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุดต่อไป ได้

กระบวนการวิจัยจากการศึกษาอิสระนี้ สามารถมาใช้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาให้กับแผนกอื่น ๆ ในการจัดเตรียมพื้นที่สำนักงานให้เหมาะสมและมีการใช้พื้นที่ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุดด้วยการบริหารพื้นที่ตามแนวทางการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือกต่อไป

## กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์นี้สำเร็จได้ด้วยดีเนื่องมาจากผู้วิจัยได้รับความกรุณาอย่างยิ่งจากอาจารย์  
นันทนา อุตมเพทาย ซึ่งได้สละเวลาอันมีค่าเพื่อให้คำปรึกษาแนะนำในการจัดทำงานวิจัยนี้ และ  
ขอขอบพระคุณอาจารย์เร็กซ์ ธนศักดิ์ เรื่องเทพร์ชต์ ที่กรุณาเป็นผู้ดูแลและติดตามสำหรับการ  
จัดทำงานวิจัยนี้ และขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านที่ให้ความรู้แก่ผู้วิจัยในการศึกษาตาม  
หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรอาคาร ซึ่งความรู้เหล่านี้เป็น  
ความรู้ที่จะสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในชีวิตประจำวันและการทำงานได้เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคุณพ่อธีระ กิจบำรุง ที่ให้ความช่วยเหลือตลอดมาและ  
ครอบครัวของผู้วิจัยสำหรับกำลังใจอันยิ่งใหญ่และความรักความอบอุ่นที่มอบให้ อันเป็นสิ่ง  
สำคัญที่ทำให้ผู้วิจัยสามารถสำเร็จเรียนจนประสบความสำเร็จ

ท้ายสุดผู้วิจัยขอขอบคุณเพื่อนๆ และน้อง ๆ หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขา  
ทรัพยากรอาคาร มหาวิทยาลัยศรีปทุม รุ่นที่ 2 ทุกคน ผู้วิจัยจะจดจำเสียงรอยยิ้ม มิตรภาพที่แสนดี  
ตลอดไป

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

สาขาวิชา แก้วเกิด

ผู้จัดทำ

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	II
กิตติกรรมประกาศ	IV
สารบัญ	V
สารบัญตาราง	VII
สารบัญภาพ	VIII
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
ความสำคัญของการศึกษา	2
กรอบทฤษฎีหรือแนวคิดในการวิจัย	3
สมมติฐานการวิจัย	3
ขอบเขตของการวิจัย	4
วิธีที่ใช้ในการศึกษา	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
นิยามศัพท์	4
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัทอเมริกัน เอ็กซ์เพรส (ไทย) จำกัด	8
ทฤษฎีด้านการบริหารอาคาร	14
ทฤษฎีด้านการบริหารพื้นที่	18
ทฤษฎีด้านการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือก	20
ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	27
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการศึกษา	29
รูปแบบการศึกษา	29
ประชากร/กลุ่มตัวอย่าง	29
ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย	30
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	30
การวิเคราะห์ข้อมูล	31

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ระยะเวลาในการศึกษาอิสระ	31
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล	32
ผลการวิเคราะห์	32
แนวทางการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือก	58
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	64
สรุปผลการศึกษา	65
ข้อเสนอแนะ	66
ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป	67
บรรณานุกรม	68
ภาคผนวก	70
ประวัติผู้ศึกษา	73

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ขนาดพื้นที่สำนักงานในแต่ละชั้นของบริษัทหออเมริกัน เอ็กซ์เพรส (ไทย) จำกัด	12
ตารางที่ 2 จำนวนพนักงานแผนกขายของบริษัทหออเมริกัน เอ็กซ์เพรส (ไทย) จำกัด	12
ตารางที่ 3 แสดงระยะเวลาการค้นคว้าอิสระ	31
ตารางที่ 4 แสดงผลการใช้พื้นที่สำนักงานช่วงเวลา 08:30-09:00 น.	35
ตารางที่ 5 แสดงผลการใช้พื้นที่สำนักงานช่วงเวลา 09:00-10:00 น.	36
ตารางที่ 6 แสดงผลการใช้พื้นที่สำนักงานช่วงเวลา 10:00-11:00 น.	37
ตารางที่ 7 แสดงผลการใช้พื้นที่สำนักงานช่วงเวลา 11:00-12:00 น.	38
ตารางที่ 8 แสดงผลการใช้พื้นที่สำนักงานช่วงเวลา 13:00-14:00 น.	39
ตารางที่ 9 แสดงผลการใช้พื้นที่สำนักงานช่วงเวลา 14:00-15:00 น.	40
ตารางที่ 10 แสดงผลการใช้พื้นที่สำนักงานช่วงเวลา 15:00-16:00 น.	41
ตารางที่ 11 แสดงผลการใช้พื้นที่สำนักงานช่วงเวลา 16:00-17:00 น.	42
ตารางที่ 12 แสดงจำนวนผู้ใช้พื้นที่สำนักงานน้อยกว่า 2 ชั่วโมงและมากกว่า 2 ชั่วโมง	56
ตารางที่ 13 แสดงจำนวนผู้ใช้พื้นที่สำนักงานสำหรับประชุมอย่างไม่เป็นทางการในแต่ละวัน	57
ตารางที่ 14 แสดงลักษณะรูปแบบสัดส่วนของการจัดพื้นที่สำนักงานทางเลือก	58

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งบริษัทอเมริกัน เอ็กซ์เพรส (ไทย) จำกัด	10
ภาพที่ 2 การจัดแผนผังพื้นที่สำนักงานตาม Universal Planning Standard	11
ภาพที่ 3 แสดงปฏิสัมพันธ์ของคน งาน และอาคาร	16
ภาพที่ 4 แสดงระบบกายภาพของการบริหารทรัพยากรกายภาพ	17
ภาพที่ 5 วิวัฒนาการของพื้นที่สำนักงาน (Workplace Transformation)	21
ภาพที่ 6 แสดงตัวอย่างแผนผังการจัดพื้นที่สำนักงานทางเลือก บริษัทอเมริกัน เอ็กซ์เพรส ประเทศสิงคโปร์	23
ภาพที่ 7 พื้นที่สำนักงานทางเลือกแบบ Touchdown Space	24
ภาพที่ 8 พื้นที่สำนักงานทางเลือกแบบ Hot-Desk Space	25
ภาพที่ 9 พื้นที่สำนักงานทางเลือกแบบ Team/Flexible Meeting Places	26
ภาพที่ 10 พื้นที่สำนักงานทางเลือกแบบ Team/Flexible Meeting Places	27
ภาพที่ 11 แสดงแผนผังชั้น 11A และพื้นที่สำนักงานของแผนกขายในปัจจุบัน	33
ภาพที่ 12 แสดงพื้นที่สำนักงานของแผนกขายในปัจจุบัน	33
ภาพที่ 13 แสดงจำนวนโต๊ะทำงานว่างในแต่ละช่วงเวลา	43
ภาพที่ 14 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 1 ตุลาคม 2551	44
ภาพที่ 15 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 2 ตุลาคม 2551	44
ภาพที่ 16 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 3 ตุลาคม 2551	45
ภาพที่ 17 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 6 ตุลาคม 2551	45
ภาพที่ 18 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 7 ตุลาคม 2551	46
ภาพที่ 19 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 8 ตุลาคม 2551	46
ภาพที่ 20 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 9 ตุลาคม 2551	47
ภาพที่ 21 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 10 ตุลาคม 2551	47
ภาพที่ 22 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 13 ตุลาคม 2551	48
ภาพที่ 23 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 14 ตุลาคม 2551	48
ภาพที่ 24 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 15 ตุลาคม 2551	49
ภาพที่ 25 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 16 ตุลาคม 2551	49

## สารบัญภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 26 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 17 ตุลาคม 2551	50
ภาพที่ 27 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 20 ตุลาคม 2551	50
ภาพที่ 28 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 20 ตุลาคม 2551	51
ภาพที่ 29 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 21 ตุลาคม 2551	51
ภาพที่ 30 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 24 ตุลาคม 2551	52
ภาพที่ 31 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 27 ตุลาคม 2551	52
ภาพที่ 32 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 28 ตุลาคม 2551	53
ภาพที่ 33 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 29 ตุลาคม 2551	53
ภาพที่ 34 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 30 ตุลาคม 2551	54
ภาพที่ 35 แสดงสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานวันที่ 31 ตุลาคม 2551	54
ภาพที่ 36 แสดงสรุปสัดส่วนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน	55
ภาพที่ 37 แผนผังการจัดการพื้นที่สำนักงานแผนกขายตรงในปัจจุบัน	59
ภาพที่ 38 รูปแบบการจัดการพื้นที่สำนักงานทางเลือกแผนกขายตรง	60
ภาพที่ 39 รูปแบบสัดส่วนการใช้พื้นที่สำนักงานทางเลือกแบบ Hot Desk Space	61
ภาพที่ 40 รูปแบบสัดส่วนการใช้พื้นที่สำนักงานทางเลือกแบบ Touchdown Space	62
ภาพที่ 41 รูปแบบสัดส่วนการใช้พื้นที่สำนักงานทางเลือกแบบ Team/Flexible Meeting	63