

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมื่อคำนึงถึงการตกแต่งที่พักอาศัย ห้างร้าน และสำนักงาน กลายเป็นความจำเป็นส่วนหนึ่งของสังคมปัจจุบัน ประกอบกับพัฒนาการทางเศรษฐกิจของประเทศไทย ทำให้บทบาทขององค์การธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป สำนักงานจึงเป็นกลยุทธ์สำคัญในการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในสายตาของลูกค้า ผู้บริโภค และบุคคลทั่วไป ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความสำเร็จทางธุรกิจมากกว่าการเป็นเพียงสถานที่ทำงาน ทำให้การตกแต่งภายในสำนักงานในช่วงหนึ่งจะปรากฏอยู่ในธนาคารและสถาบันการเงินการลงทุน เพื่อสร้างความมั่นคงและความน่าเชื่อถือแก่ลูกค้า (เอกชาติ จันอุไรรัตน์, 2551, หน้า 119-120)

การออกแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นปัจจัยสำคัญซึ่งช่วยเสริมสร้างบรรยากาศให้แก่องค์กร สามารถสร้างความแตกต่างและเพิ่มมูลค่าในเชิงธุรกิจได้ ดังนั้นการนำการออกแบบทางสถาปัตยกรรมมาประยุกต์ใช้ในการปรับปรุงอาคาร ทั้งในเรื่องของความคุ้มค่าของพื้นที่ใช้สอย ความโดดเด่น มีเอกลักษณ์ทางด้านรูปทรงอาคาร สถานที่ตั้งอาคาร หรือเรื่องการประหยัดพลังงาน จึงเป็นส่วนที่ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ให้กับองค์กรเป็นอย่างมาก จะเห็นได้ว่าอาคารสถานที่ที่เป็นสำคัญในการสะท้อนภาพลักษณ์ขององค์กรนั้นๆ ได้ อาคารสำนักงานของ Google ที่มีความเป็นเอกลักษณ์โดดเด่นในเรื่องของสถาปัตยกรรมอันทันสมัย สร้างบรรยากาศในการทำงาน และดึงดูดใจสำหรับผู้พบเห็น และเป็นตัวส่งเสริมด้านภาพลักษณ์

การบริหารจัดการพื้นที่ที่มีอยู่ให้สามารถใช้งานได้คุ้มค่าและมีประสิทธิภาพสูงสุดในปัจจุบันมีความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากความสำคัญของการใช้ทรัพยากรที่อยู่รอบตัวให้เกิดประโยชน์และคุ้มค่าที่สุด ทำให้มีแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อให้สามารถรองรับการใช้งานที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เหมาะสมกับการใช้งาน เนื่องจากสภาวะที่ต้องมีการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นจำเป็นต้องมีบุคลากรที่เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ในขณะที่บุคลากรมีจำนวนเพิ่มขึ้นแต่มีพื้นที่ในการบริหารจัดการเท่าเดิมหรือมีพื้นที่จำกัดทางออกที่มักพบเสมอเพื่อหาทางแก้ไขปัญหาคือ เพิ่มพื้นที่ใช้สอย โดยสร้างอาคารใหม่ เช่าพื้นที่เพิ่ม หรือวางแผนออกแบบตกแต่งพื้นที่ให้เหมาะสม และเพียงพอต่อการขยายตัว ซึ่งต้องมีค่าใช้จ่ายและ

ลงทุนเพิ่ม ทำให้สิ้นเปลืองทรัพยากร หรือการเช่าพื้นที่สำนักงานเป็นการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มของลงทุนในทรัพย์สินขององค์กร

บริษัท อินโนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด เกิดจากการรวมตัวกันของกลุ่มวิศวกร ผู้บริหาร และนักวิชาการที่มีประสบการณ์ ซึ่งมีแนวความคิดที่จะดำเนินธุรกิจในการให้คำปรึกษาด้านการบริการ เป็นที่ปรึกษาด้านการออกแบบควบคุมงานก่อสร้างงานระบบวิศวกรรม และบริหารงานบำรุงรักษาซ่อมแซมงานระบบวิศวกรรม รวมไปถึงเป็นที่ปรึกษางานบริหารจัดการพลังงานภายในอาคารสูง และโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุนในการดำเนินการทางธุรกิจของลูกค้า บริษัท อินโนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ปัจจุบันได้ประกอบกิจการมานานกว่า 19 ปี มีผลงานด้านการออกแบบ ควบคุมงานก่อสร้างอาคารและโรงงาน ให้มีการจัดการระบบวิศวกรรม การบริการจัดการทรัพยากร บริหารจัดการพลังงาน และส่งเข้าประกวด เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 - 2556 จน ได้สร้างความสำเร็จให้กับลูกค้ากว่า 15 องค์กร ด้วย 39 รางวัลแห่งความสำเร็จ ทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ (รางวัล Thailand Energy Awards และ Asean Energy Awards) อาทิเช่น โรงพยาบาลวิภาวดี โรงพยาบาลหาคใหญ่ โรงพยาบาลพญาไทศรีราชา โรงพยาบาลพระนครศรีอยุธยา โรงพยาบาลวชิรภูเก็ต สถาบันโรคทรวงอก โรงพยาบาลบางปะกอกมหาวิทยาลัยพระจอมเกล้าธนบุรี วิทยาเขตบางขุนเทียนมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม สายออกบัตรธนาคาร ธนาคารแห่งประเทศไทย โดยปัจจุบันทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานโซลาร์เซลล์ และโครงการด้านงานระบบวิศวกรรมและการจัดการพลังงานให้กับกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน หลายโครงการ ผลงานต่างๆ ที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับ และไว้วางใจของผู้ว่าจ้างทุกโครงการ

บริษัท อินโนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารสำนักงานใหญ่ โดยได้ปรับปรุงอาคารพาณิชย์ ขนาด 5 ชั้น 2 คูหา ขนาดพื้นที่ 540 ตารางเมตร ให้เป็นอาคารสำนักงานในรูปแบบใหม่ โดยเน้นการออกแบบและการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินธุรกิจ ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาเรื่องการประเมินค่า กรณีปรับปรุงอาคารเพื่อประกอบการดำเนินธุรกิจ กรณีศึกษา : บริษัท อินโนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด ที่ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาด้านการออกแบบควบคุมงานระบบวิศวกรรม และบริหารงานบำรุงรักษาซ่อมแซมงานระบบวิศวกรรม งานบริหารจัดการพลังงานอาคารสูงและโรงงานอุตสาหกรรม ที่มีการปรับปรุงสำนักงานจากสภาพอาคารพาณิชย์ 2 คูหาให้เป็นอาคารสำนักงานรูปแบบใหม่ ในปี พ.ศ. 2553

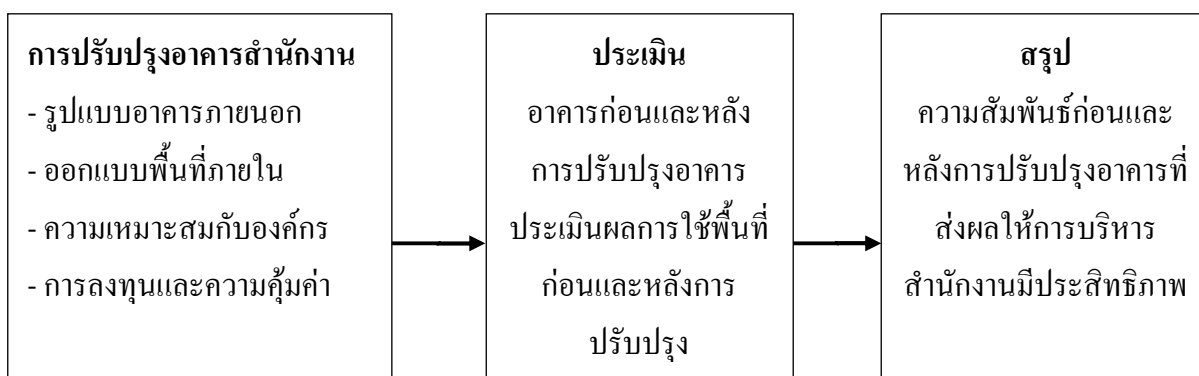
ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจศึกษาเรื่องการประเมินค่า กรณีปรับปรุงอาคาร เพื่อประกอบการดำเนินธุรกิจ กรณีศึกษา : บริษัท อินโนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด โดยมีการออกแบบจัดสรรพื้นที่ใช้

สอยอย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ และรองรับการเติบโตของบริษัท อินโนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาแนวคิดการแก้ไขปัญหาและปรับปรุงรูปแบบอาคารพาณิชย์ 2 คูหา ให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของ บริษัท อินโนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด
2. เพื่อศึกษาการออกแบบพื้นที่ก่อนและหลังการปรับปรุงอาคาร ว่าสามารถแก้ปัญหาและตอบสนองวัตถุประสงค์การใช้งานจริง

### กรอบแนวความคิดในการศึกษา



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดของการศึกษา

### สมมติฐานการศึกษา

1. หลังการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของอาคาร มีผลต่อการปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์องค์กร
2. ก่อนและหลังการปรับปรุงพื้นที่ใช้งานภายใน สามารถแก้ปัญหาและใช้งานจริงได้อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับธุรกิจ และ โครงสร้างองค์กร
3. การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารคุ้มค่ากับการลงทุน

### ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ครอบคลุมเนื้อหาดังต่อไปนี้

1. การออกแบบปรับปรุงรูปแบบอาคาร

- 1.1 ปัจจัยและปัญหาที่ส่งผลให้เกิดการปรับปรุงอาคาร
- 1.2 ลักษณะอาคารทั่วไปและแนวความคิดการออกแบบพื้นที่ใช้งาน
- 1.3 ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการปรับปรุงอาคารส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์องค์กร
2. ศึกษาประเมินผลการออกแบบพื้นที่ใช้สอยใหม่อย่างเหมาะสมคุ้มค่า
  - 2.1 แนวความคิดการออกแบบตอบสนองต่อวัตถุประสงค์การใช้งานจริงหลังการใช้งาน (POE)
  - 2.2 การจัดพื้นที่ก่อนและหลัง จะตอบสนองโครงสร้างองค์ อาทิ ฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม ฝ่ายบัญชีและฝ่ายบุคคล เป็นต้น
  - 2.3 จำนวนพนักงานที่ใช้ประเมินของบริษัท อิน โนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด ที่ปฏิบัติงานในปี พ.ศ. 2556 และในช่วงที่ทำการศึกษา (เดือนตุลาคม พ.ศ. 2556)
3. การลงทุนในการปรับปรุงอาคาร (ก่อน) และการประเมินค่าการปรับปรุงอาคาร (หลัง)

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงปัญหา ความเหมาะสม กับแนวความคิดการออกแบบกับวัตถุประสงค์การใช้งานจริงตามลักษณะของธุรกิจ เพื่อการปรับปรุงพัฒนา
2. ทำให้ทราบถึงผลหลังการปรับปรุงพื้นที่ที่สามารถตอบสนองความต้องการตามแนวความคิดการออกแบบได้อย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพต่อองค์กร
3. ส่งเสริมความรู้ความเข้าใจในด้านการปรับปรุงอาคาร เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ขององค์กร และสร้างมูลค่าเพิ่ม ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นแบบอย่างให้กับองค์กรอื่นๆ ในการประยุกต์ใช้ต่อไป

### นิยามศัพท์

**การปรับปรุงอาคาร** หมายถึง การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทางกายภาพ ซึ่งประกอบไปด้วย โทนสี วัสดุ พื้นผิว ความโปร่งทึบ รูปร่างอาคาร ป้ายสัญลักษณ์ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ อาจเป็นการเปลี่ยนแปลงเพียงบางส่วน หรือทั้งหมดก็ได้

**ภาพลักษณ์องค์กร** หมายถึง ภาพที่เกิดขึ้นในจิตใจหรือความรู้สึกนึกคิดของคนที่มีต่อองค์กรนั้นๆ จนสร้างความเชื่อมั่น น่าเชื่อถือและไว้วางใจ ภาพขององค์กรที่เกิดขึ้นในจิตใจของประชาชนย่อมเป็นภาพที่ดี ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จขององค์กร

สำนักงาน หมายถึง พื้นที่สำหรับบริหารงาน เป็นที่จัดเกี่ยวกับเอกสาร ที่ซึ่งพนักงานทำงาน เป็นที่ซึ่งมีกิจกรรมการโต้ตอบด้านเอกสาร และเก็บเอกสาร เป็นสถานที่ทำงานซึ่งมีรูปแบบที่แน่นอน เป็นที่ทำเกี่ยวกับบัญชี การสั่งงาน การจ่ายค่าแรงงานตลอดจนการทำให้บริษัทดำเนินงานได้