

กระบวนการการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคาร จากโกดังเป็นสำนักงาน กรณีศึกษา โครงการ Warehouse 26

Adaptive Reuse of Warehouse to Office

A Case Study of Warehouse 26

รับบทความ	02/05/2566
แก้ไขบทความ	31/05/2566
ยอมรับบทความ	09/06/2566

ปวเรศว์ ฤดี กุณฑลทิพย์ พานิชักดิ์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Pawarate Ridee, Kundoldibya Panitchpakdi

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

pawarate.work@gmail.com kpanitchpakdi@gmail.com

บทคัดย่อ

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดที่เริ่มได้รับความนิยมในประเทศไทยในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังเพื่อจุดประสงค์การใช้งานในรูปแบบต่าง ๆ โดยเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างจากการพัฒนาทั่วไป เนื่องจากเป็นการเริ่มต้นพัฒนาจากอาคารเก่า ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกับการก่อสร้างอาคารใหม่ โดยมีประวัติศาสตร์ของอาคาร ร่องรอยการใช้งานในอดีต ซึ่งเมื่อปรับเปลี่ยนการใช้งานแล้วจะมีความน่าสนใจและแตกต่างจากอาคารสร้างใหม่ โดยมีการใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพัฒนาโกดังในพื้นที่กรุงเทพมหานครหลายแห่ง อาทิ เอเชียทีค (พ.ศ. 2555), The Jam Factory (พ.ศ. 2557), Warehouse 30 (พ.ศ. 2560)

บทความนำเสนอการศึกษากระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ Warehouse 26 ที่ได้มีการพัฒนาโครงการด้วยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นสำนักงานโดยใช้แนวคิดชุมชนธุรกิจ หรือ Business Community Mall โดยมุ่งเน้นรวมกลุ่มผู้เช่าที่เลือกใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นสำนักงานซึ่งได้มีการคัดเลือกกรณีศึกษา 4 สำนักงาน โดยคัดเลือกจากกระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของโกดังภายในโครงการและเป็นกรณีศึกษาสำคัญกับกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26

โครงการ Warehouse 26 มีปัจจัยที่ทำให้ประสบความสำเร็จจากประสบการณ์ของผู้พัฒนาโครงการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายโครงการมาก่อนในอดีต รวมถึงการเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารเก่าที่เป็นต้นทุนจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่าจึงเป็นการลงทุนที่ใช้ต้นทุนในการพัฒนาน้อยกว่าการก่อสร้างใหม่ และผู้พัฒนาได้มีการคัดเลือกผู้เช่าที่มีความต้องการและจุดประสงค์การใช้งานที่เหมาะสม รวมถึงศักยภาพและความสามารถในการปรับเปลี่ยนโกดังเป็นสำนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทสถาปนิกต่าง ๆ ซึ่งได้รับความรู้ด้านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมาก่อนผู้อื่น จึงเป็นตัวอย่างให้กับผู้เช่ารายถัดมาและเป็นแรงดึงดูดให้โครงการมีอัตราผู้เช่าเต็มตลอดหลังจากผู้เช่ากลุ่มแรกนี้ได้เข้าร่วมการพัฒนาโครงการตลอดระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2557 - พ.ศ. 2561)

บทความนี้แสดงให้เห็นถึงกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานของโครงการ Warehouse 26 ที่ประสบความสำเร็จด้วยองค์ประกอบในด้านต่าง ๆ เช่น ต้นทุนการพัฒนา หรือการคัดเลือกผู้เช่าที่เหมาะสมกับโครงการ รวมถึงการเลือกอาคารที่ตรงกับจุดประสงค์และแนวทางการปรับเปลี่ยนทางกายภาพของผู้เช่า ซึ่งผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการ และผู้เช่า โดยเฉพาะการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน และการใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คำสำคัญ: การปรับเปลี่ยนการใช้สอย โกดัง สำนักงาน กระบวนการ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

Abstract

The concept of adaptive reuse has become increasingly popular in Thailand over the past 10 years, especially with regard to transforming warehouses into various functional spaces. This involves developing real estate in a non-traditional way by renovating old buildings with unique physical characteristics that differ from newly constructed ones. The historical significance and previous use of these buildings also add interest and differentiation compared to newly built properties. Adaptive reuse has been successfully applied to warehouses in different areas of Bangkok, such as Asiatique, The Riverfront (2012), The Jam Factory (2014), and Warehouse 30 (2017).

This article aims to study the development process of Warehouse 26, a project that utilized adaptive reuse to transform a warehouse into an office space, focusing on the Business Community Mall concept. The project aimed to attract tenants who preferred the adaptive reuse concept, and four case studies were selected based on the development process, physical characteristics of the warehouse, and their significance to the development of the Warehouse 26 project.

The success factors of Warehouse 26 can be attributed to the developer's past experiences in various real estate development projects and their ownership of existing land and buildings, which resulted in a lower-cost investment compared to new construction. Converting old warehouses into office spaces required fewer development costs, and the developer carefully selected tenants whose needs and intended uses aligned with the potential to transform the warehouse into a functional office space. Most of the tenants were architectural firms with knowledge and experience in adaptive reuse, serving as role models for future tenants and contributing to the project's full occupancy rate throughout the 5-year development period (2014–2018).

This research showcases the real estate development process using the adaptive reuse concept, focusing on the successful Warehouse 26 project. The key success factors include managing development costs, selecting suitable tenants, and choosing buildings that align with the tenants' objectives and physical transformation goals. This study provides benefits to both the developer and tenants, particularly in transforming warehouses into functional office spaces and utilizing adaptive reuse concepts in real estate development.

Keywords: *adaptive reuse, warehouse, office, process, real estate development*

บทนำ

อสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพมหานครมาตั้งแต่อดีตที่มีการใช้เส้นทางคมนาคมทางแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นสำคัญ จึงมีการก่อสร้างโกดังเพื่อเก็บสินค้าที่ส่งมาจากทางน้ำ จนปรากฏในผังเมืองฉบับแรกหรือผังลิตซ์ฟีลด์ ที่มีการกำหนดให้พื้นที่ย่านริมแม่น้ำเป็นพื้นที่โรงงาน และคลังสินค้า (สำนักงานวางผังเมือง, 2558) ต่อมาในผังเมืองฉบับปัจจุบัน (กฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518, 2535) ปรากฏว่าได้มีการยกเลิกพื้นที่อุตสาหกรรมริมแม่น้ำไปแล้ว โดยมีนโยบายให้ย้ายออกไปอยู่ในพื้นที่ชานเมือง และในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ นอกเมือง โกดังภายในกรุงเทพมหานครจึงหมดประโยชน์ใช้สอยเป็นที่เก็บสินค้าไปโดยส่วนใหญ่ได้ถูกรื้อออกเพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น บางส่วนถูกทิ้งร้างไม่ได้รับการพัฒนาต่อ และบางส่วนได้รับการพัฒนาผ่านกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (adaptive reuse)

ใน 10 ปีที่ผ่านมานักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เห็นถึงศักยภาพ และคุณค่าของอาคารประเภทโกดังจึงได้นำมาพัฒนาด้วยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (adaptive reuse) เนื่องจากอาคารประเภทโกดังสามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้หลากหลายจุดประสงค์การใช้งาน อาทิ โครงการเอเชียทีก (2555), The jam factory (2557), Warehouse 30 (2560) ซึ่งส่วนใหญ่จะมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้านกิจกรรมรองรับด้านท่องเที่ยว และสำนักงาน

การพัฒนาปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานภายในกรุงเทพมหานครพบว่ามีจำนวนไม่มากนักเมื่อเทียบกับในต่างประเทศ แต่กำลังได้รับความนิยมเป็นอย่างมากเนื่องจากสามารถทำให้เกิดแนวคิดในการออกแบบที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงศักยภาพของโกดังซึ่งมีความโดดเด่นในด้านกายภาพที่เป็นอาคารขนาดใหญ่มีพื้นที่การใช้สอยมาก รวมถึงการออกแบบโครงสร้างที่รองรับการใช้งานที่หลากหลายมาพัฒนาเป็นสำนักงานในรูปแบบต่าง ๆ โดยมีโครงการได้รับรางวัลในด้านการออกแบบ อาทิ Escritórios Revigrés, Portugal, 2013 และ Mason Bros Warehouse Renovation, New Zealand, 2016

จากการศึกษาและสำรวจโครงการที่นำโกดังมาปรับเปลี่ยนการใช้สอยในกรุงเทพมหานครพบว่า โครงการ Warehouse 26 เป็นโครงการที่มีจุดประสงค์การพัฒนาเป็นสำนักงาน โดยเป็นโครงการที่มีอัตราเช่า และปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานร้อยละ 47 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด จึงเป็นโครงการที่มีจำนวนพื้นที่สำนักงานที่ปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น ๆ ในกรุงเทพมหานคร อีกทั้งโครงการ Warehouse 26 ตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิท - พระราม 4 ซึ่งเป็นย่านธุรกิจซึ่งมีสำนักงานประเภทต่าง ๆ ตั้งอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก แต่ผู้เช่าภายในโครงการยังเลือกตัดสินใจเช่าโกดังในโครงการ Warehouse 26 และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานจนมีอัตราเช่าเต็มตลอด ถึงแม้ในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด - 19 ที่ผ่านมา โครงการ Warehouse 26 จึงได้รับการคัดเลือกเป็นกรณีศึกษาในงานวิจัยฉบับนี้ เพื่อศึกษาแนวคิด ขั้นตอน การตัดสินใจและกระบวนการพัฒนาโครงการ รวมถึงการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของผู้เช่า ในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษา แนวคิด วิธีการ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอย อาคารประเภทโกดังเป็นพื้นที่สำนักงาน โครงการ Warehouse 26
2. เพื่อศึกษาผลลัพธ์จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจ และการใช้สอยของโครงการ Warehouse 26
3. เพื่อถอดบทเรียน ข้อดี ข้อเสีย ข้อจำกัดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่ามาเป็นพื้นที่สำนักงานโครงการ Warehouse 26
4. เพื่อสรุปเป็นข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่าเป็นพื้นที่สำนักงาน

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 3 กระบวนการโดยมีกระบวนการย่อยดังนี้ (Miles et al., 2007)

ช่วงก่อนการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย (1) การกลั่นกรองแนวคิดเบื้องต้น หมายถึง การพิจารณาจุดประสงค์ โครงการรวมถึงศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างคร่าว ๆ รวมถึงศึกษาพื้นที่โดยรอบของโครงการ ทั้งในด้านกายภาพ และการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมรวมถึงการเตรียมการออกแบบ และการก่อสร้างเบื้องต้น (2) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หมายถึง การวิเคราะห์ในด้านการเงิน การลงทุน ควบคู่กับการออกแบบกายภาพรูปลักษณะของโครงการ และ การศึกษาด้านการตลาดของโครงการ โดยใช้ข้อมูลทางเศรษฐศาสตร์ (3) การเจรจาข้อสัญญา หมายถึง การเจรจากับผู้มีอำนาจตัดสินใจภายในโครงการ รวมถึงการทำสัญญาด้านการลงทุน รวมถึงการติดต่อผู้รับเหมาสำหรับโครงการ และการขออนุญาตในการก่อสร้าง (4) การทำสัญญา หมายถึง การทำสัญญาก่อสร้างเพื่อเริ่มต้นการก่อสร้างโครงการ และรวมถึงการขออนุญาตก่อสร้างในด้านข้อกฎหมายต่าง ๆ ภายในพื้นที่ของโครงการ

ช่วงระหว่างก่อสร้าง ประกอบไปด้วย (5) การก่อสร้างโครงการ หมายถึง การก่อสร้างซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงความคืบหน้าทางกายภาพของโครงการ (6) การเปิดตัวโครงการ หมายถึง การเริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่ รวมถึงการประชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่รู้จัก (7) การบริหารสินทรัพย์ และการลงทุน หมายถึง การบริหารทรัพยากรภายในพื้นที่โครงการ

ช่วงหลังการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย (8) การติดตามผล ในการพัฒนาโครงการ หมายถึง การติดตามผลการพัฒนาเพื่อศึกษา ข้อดี ข้อจำกัดการพัฒนา

แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive reuse)

การนำอาคารที่ไม่ได้มีการใช้งานในจุดประสงค์เดิม เสื่อมสภาพ หรือไม่สามารถบำรุงรักษาอาคารได้แล้ว มาปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้งานประโยชน์ใช้สอย โดยมีความหมายใกล้เคียงกับคำว่า การฟื้นฟูสภาพ (rehabilitation) ซึ่งเป็นการปรับปรุงอาคารประวัติศาสตร์ หรืออาคารอนุรักษ์ โดยจะต้องเกี่ยวกับการใช้สอย การต่อเติม และการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ให้ทันสมัย (Douglas, 2006) และ

จากการทบทวนงานวิจัยของศุภวรรณ โหมวานิช (2558) ได้มีการวิเคราะห์ประโยชน์การปรับเปลี่ยนการใช้สอย 4 ด้านดังนี้ (1) ด้านเศรษฐกิจ และการลงทุน การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นกระบวนการที่ทำให้อาคารเก่า และพื้นที่เกิดคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจ หลังจากอาคารและพื้นที่ดังกล่าวหมดประโยชน์การใช้สอยในจุดประสงค์เดิม (2) ด้านกายภาพ เป็นการบำรุงซ่อมแซมอาคารเก่าที่ไม่ได้รับการพัฒนา ซึ่งบางส่วนเป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ หากไม่มีการบำรุงซ่อมแซม จะทำให้อาคารดังกล่าวหมดสภาพในการใช้สอย และต้องทำลายทิ้ง (3) ด้านสิ่งแวดล้อม การก่อสร้างอาคารใหม่นั้นเป็นการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด และก่อให้เกิดมลภาวะในด้านต่าง ๆ การซ่อมแซมบำรุงอาคารเก่าจึงเป็นการลดมลภาวะแก่สิ่งแวดล้อมทางตรงและทางอ้อม (4) ด้านสังคม โดยปกติพื้นที่รอบอาคารเก่ามักจะถูกทิ้งร้าง จึงส่งผลให้สภาพสังคมหรือชุมชนโดยรอบนั้นเกิดความไม่ปลอดภัยทั้งตนเอง และทรัพย์สิน การพัฒนาด้วยแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นการลดปัญหาสังคมที่อาจจะเกิดขึ้น

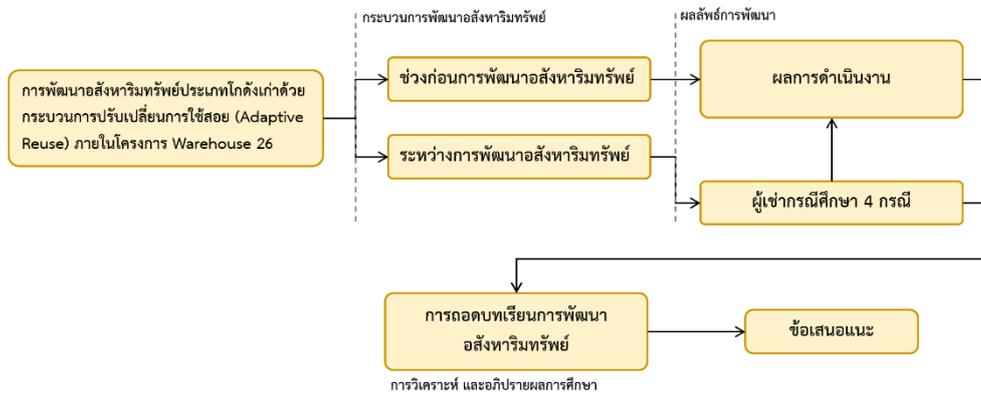
การถอดบทเรียน (Lesson learned)

การถอดบทเรียนเพื่อเรียนรู้จากกิจกรรมที่เกิดขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับกระบวนการเชิงระบบ ได้แก่ 1) กำหนดวัตถุประสงค์ 2) ออกแบบและวางแผน 3) ดำเนินการถอดบทเรียน 4) สื่อสาร เผยแพร่ผลองค์ความรู้และติดตามผลการนำองค์ความรู้ไปใช้ประโยชน์

โดยมีกระบวนการถอดบทเรียนแบ่งเป็น 3 ช่วงการศึกษา ดังนี้ (นิคม สุวพงษ์, 2565) 1) ถอดบทเรียนก่อนดำเนินการ เป็นการเรียนรู้ก่อนที่จะเกิดข้อผิดพลาด 2) ถอดบทเรียนระหว่างดำเนินการ เป็นการเรียนรู้ระหว่างการดำเนินการ 3) ถอดบทเรียนหลังการดำเนินการ เป็นการเรียนรู้เพื่อดำเนินงานในครั้งต่อไป

วิธีการดำเนินงานวิจัย

กรอบแนวคิดในงานวิจัยแสดงในภาพ 1



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย ที่มา: ผู้วิจัย

ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผังโครงการ และการวิเคราะห์พื้นที่โครงการ แบบก่อสร้างในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของผู้เช่า และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการพัฒนาโครงการอื่น ๆ

สำรวจพื้นที่โครงการเบื้องต้น (ครั้งที่ 1) เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการ บันทึกภาพ รวมถึงสัมภาษณ์ผู้เช่าเบื้องต้นภายในโครงการเพื่อศึกษาภาพรวมในการพัฒนา และโอกาสในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

สร้างเครื่องมือในงานวิจัย

- สร้างผังโครงการ จากการสำรวจและทบทวนเอกสาร เพื่อเป็นเครื่องมือประกอบการสัมภาษณ์
- แบบสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ (แบบสัมภาษณ์ A) มีเนื้อหาในการศึกษาประวัติความเป็นมา และกระบวนการพัฒนาโครงการในขั้นตอนต่าง ๆ ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน รวมถึงแนวคิด การตัดสินใจการพัฒนา
- แบบสัมภาษณ์ผู้เช่า (แบบสัมภาษณ์ B) มีเนื้อหาในการศึกษาการตัดสินใจในการเช่าพื้นที่และดำเนินการปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานโดยมีการคัดเลือกกรณีศึกษาทั้งหมด 4 บริษัท แบ่งตามลักษณะทางกายภาพของโกดัง ได้แก่ โกดังขนาดเล็กและโกดังขนาดใหญ่ และแนวคิดในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่ามี 3 แนวคิดคือ 1). การเช่าและปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานปกติ: บจก. Dot line plane (โกดังขนาดใหญ่) และ บจก. Sundays Architect (โกดังขนาดเล็ก) 2). การร่วมทุนบริษัทเพื่อเช่า: บจก. A49 Group IA49 ,L49 ,LD49 (โกดังขนาดใหญ่) การเช่าและปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานรวมถึงจัดสรรพื้นที่ภายในเพื่อปล่อยเช่าช่วง: บจก. Soho Space Sixseven Studio (โกดังขนาดเล็ก)

สัมภาษณ์ผู้เข้ากรณีศึกษา (ครั้งที่ 1) ด้วยแบบสัมภาษณ์ B ซึ่งสัมภาษณ์ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการเช่าพื้นที่ และดำเนินการปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงาน โดยมีกรณีศึกษาทั้งหมด 4 กรณีศึกษา

สัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ (ครั้งที่ 1) ด้วยแบบสัมภาษณ์ A ซึ่งสัมภาษณ์ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 และมีส่วนเกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการ

สำรวจพื้นที่โครงการ (ครั้งที่ 2) เพื่อสำรวจผู้เช่าปัจจุบันภายในโครงการ และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของโกดังภายในโครงการ Warehouse 26 และรวบรวมข้อมูลส่วนที่เหลือที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น หลังจากการสัมภาษณ์ ปรับผังโครงการให้มีความถูกต้องหลังจากการสัมภาษณ์ เพื่อสอบถามข้อมูล และสร้างเครื่องมือในการสัมภาษณ์ครั้งที่ 2

การสัมภาษณ์เพื่อสอบถามข้อมูล (ครั้งที่ 2) โดยเป็นการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และผู้เข้ากรณีศึกษาเพื่อสอบถามข้อมูล และศึกษาข้อมูลในส่วนที่ขาด รวมถึงนำผลการสำรวจ สัมภาษณ์ ตรวจสอบความถูกต้อง

การวิเคราะห์ผล

- วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเอกสารด้วยวิธีการวิเคราะห์เอกสาร (documentary analysis)
- วิเคราะห์กระบวนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างแผนภูมิช่วงเวลาของการพัฒนาโดยอาศัยผลลัพธ์จากศึกษาเอกสาร การสำรวจ และการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์ร่วมกัน และถอดบทเรียนโดยใช้ทฤษฎีการถอดบทเรียน (lesson learned) ของกระบวนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์

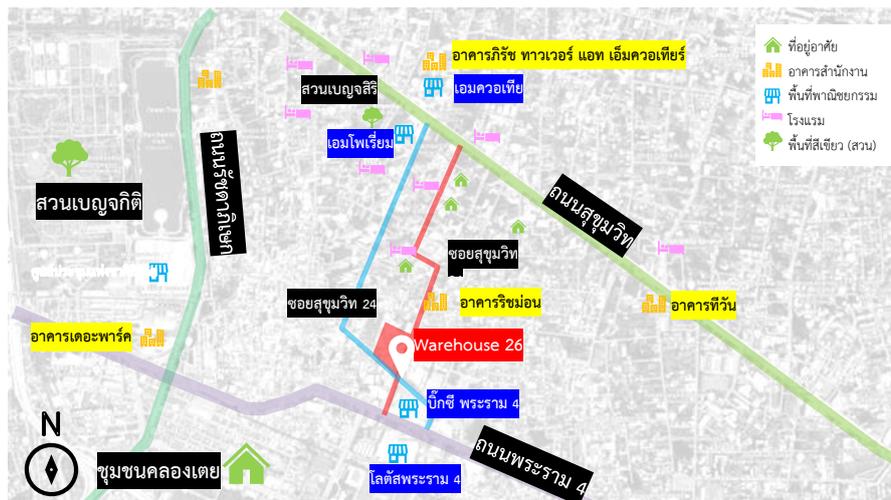
ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล เก็บข้อมูลโครงการ สำรวจ และสัมภาษณ์ ตั้งแต่ เดือน กันยายน 2565 ถึง มีนาคม 2566

ผลการศึกษา

สภาพปัจจุบันของโครงการ

ทำเลที่ตั้งโครงการ

โครงการ Warehouse 26 มีขนาดที่ดิน 16 ไร่ 3 งาน 109 ตารางวา หรือประมาณ 27,245.76 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 26 อยู่ระหว่างถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 ใกล้กับชุมชนท่าเรือคลองเตย ดังภาพ 2 พบว่า ภายในพื้นที่โดยรอบมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โรงแรม และที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นย่านธุรกิจ และการท่องเที่ยวที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร รวมถึงมีอาคารสำนักงานในรูปแบบต่าง ๆ ซึ่งถือเป็นคู่แข่งทางการตลาดของโครงการ Warehouse 26



ภาพ 2 ภาพแสดงแผนที่โครงการสำรวจโดย ผู้วิจัย

โดยทำเลที่ตั้งของโครงการ Warehouse 26 เป็นทำเลที่มีความหลากหลายทางด้านสภาพแวดล้อม และองค์ประกอบพื้นที่ในด้านการอยู่อาศัย โดยถนนสุขุมวิทเป็นย่านธุรกิจที่มีการแข่งขันในด้านพาณิชย์กรรม การค้าขายและมีความหนาแน่นสูงในขณะเดียวกัน ถนนพระราม 4 เป็นพื้นที่ธุรกิจ และพื้นที่ชุมชนซึ่งลักษณะทางกายภาพ พื้นที่พาณิชย์กรรม ผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่ของทั้งสองย่านนี้มีความแตกต่างกัน ส่งผลให้ผู้ใช้งานโครงการ Warehouse 26 มีทางเลือกในการอุปโภค บริโภค สินค้าและบริการในรูปแบบที่หลากหลาย เนื่องจากทำเลที่ตั้งโครงการ

องค์ประกอบของโครงการ Warehouse 26

พื้นที่เช่าของโครงการ Warehouse 26 สามารถแบ่งตามลักษณะทางกายภาพได้ 4 ประเภทดังภาพ 3 ดังนี้

พื้นที่ร้านค้า – (R1 – R13) จะเป็นพื้นที่เช่าสร้างใหม่เพื่อร้านค้าขนาดเล็กโดยมีขนาดประมาณ 50 – 100 ตร.ม. โดยพื้นที่ร้านค้า R1 – R5 เป็นพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 และ พื้นที่ร้านค้า R6 – R13 เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาระยะที่ 2

อาคารสำนักงานให้เช่า – อาคารอรรถกระวี 1 ความสูง 5 ชั้น (B1) อาคารอรรถกระวี 2 ความสูง 7 ชั้น (B2) โดยอาคารทั้งสองบริหารจัดการโดย บริษัท อรรถกระวี จำกัด และเป็นที่ตั้งของสำนักงานของบริษัท โดยมีการบริหารจัดการที่แยกกับโครงการ Warehouse 26

พื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก (โกดังแถว) - (W1 – W12) โดยเป็นโกดังที่ใช้โครงสร้างหลังคา และผนังร่วมกันโดยโครงสร้างหลังคาถูกกันด้วยผนังคอนกรีตทั้งหมด 13 โกดัง ซึ่งมีขนาดพื้นที่ประมาณ 300 - 600 ตร.ม. มีความสูงประมาณ 6 - 8 เมตร ซึ่งพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่แรกที่มีการพัฒนาและซ่อมแซมหลังจากการวางแผนพัฒนาโครงการ

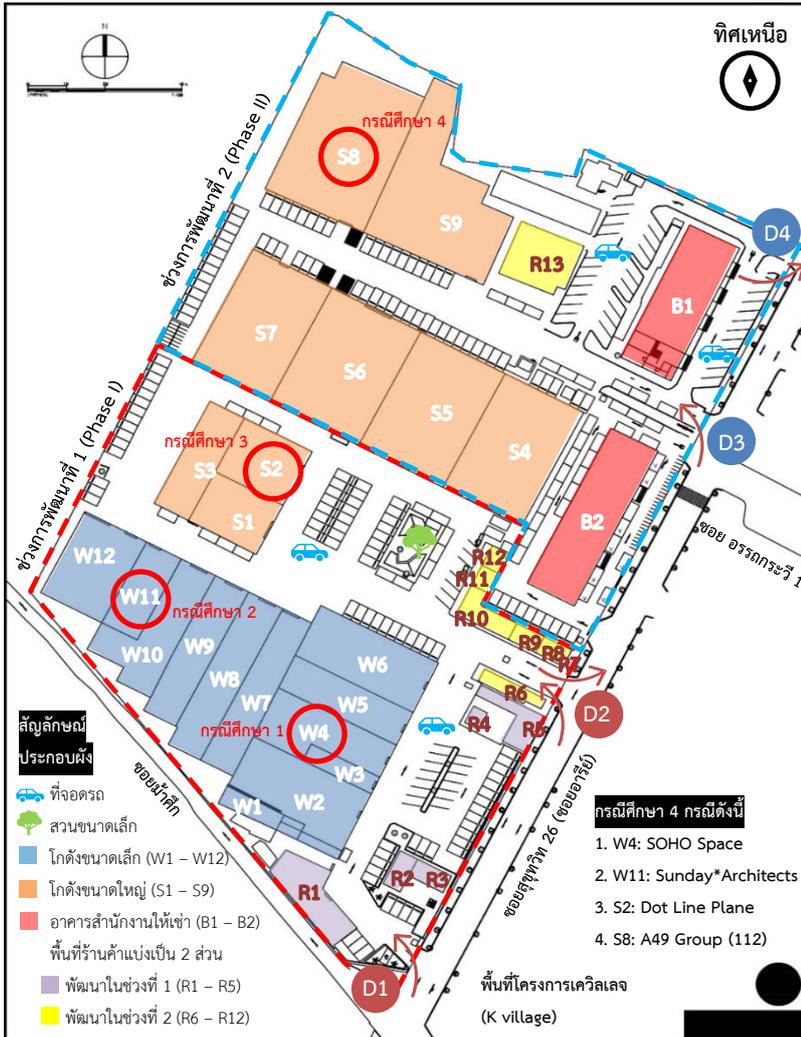
พื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่ - (S1 – S9) โกดังมีลักษณะเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีการแยกโครงสร้างจากกันมีทั้งหมด 9 โกดัง ขนาดพื้นที่ประมาณ 800 – 1,000 ตร.ม. ความสูงประมาณ 10-15 เมตร เป็นโกดังที่ถูกพัฒนาและซ่อมแซมภายหลัง เช่น การซ่อมหลังคา และการปรับระดับพื้น โดยมีโกดัง 1 หลังที่ถูกทุบทิ้งและสร้างอาคารใหม่โดยผู้เช่า (S9)

พื้นที่จอดรถ และการเข้าออกพื้นที่โครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนแบ่งตามระยะเวลาการพัฒนาดังภาพ 3

พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 (เส้นกรอบสีแดง) – ภายในพื้นที่ที่มีที่จอดรถ 96 คันและสามารถจอดเพิ่มได้อีกร้อยละ 20-30 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยจะใช้ทางเข้า – ออก D1,D2 มีอัตราค่าที่จอดรถ ชั่วโมงละ 20 บาทโดยผู้ติดต่อสามารถประทับตราที่โกดังที่ใช้บริการได้โดยมีการปรับอัตราที่จอดหลังจากประทับตราเป็นชั่วโมงละ 10 บาท

พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2 (เส้นกรอบสีน้ำเงิน) – ภายในพื้นที่ที่มีที่จอดรถทั้งหมด 67 คันและสามารถจอดเพิ่มได้อีกร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยจะใช้ทางเข้า – ออก D3,D4 โดยพื้นที่จอดรถจะเป็นการเช่าโดยผู้เช่าภายในโกดังส่วนนี้เก็บค่าที่จอดรถ 1,500 บาทต่อเดือน โดยจะไม่มีที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไปและเตรียมที่จอดรถสำหรับผู้เช่าโกดังละ 3 คัน

โดยพื้นที่ทั้งสองถูกกันจากกันไม่สามารถขับรถเข้า - ออก ซึ่งกันและกันได้ เพื่อบริหารจัดการพื้นที่จอดรถและเก็บค่าบริการค่าจอดรถของทางโครงการ โดยนอกจากนั้นจะมีที่จอดรถสำหรับรถจักรยานยนต์ภายในพื้นที่อีกบางส่วนที่ทางผู้พัฒนาได้ทำการจัดสรรพื้นที่เอาไว้



ภาพ 3 ผังบริเวณภายในโครงการ Warehouse 26



ภาพ 4 พื้นที่ร้านค้า R10 - R12



ภาพ 5 โกดังขนาดเล็ก (W1 - W6)



ภาพ 6 โกดังขนาดใหญ่ (S6 และ S7)



ภาพ 7 โกดังขนาดใหญ่ (S6 และ S7)

การใช้พื้นที่โครงการ และสัดส่วนพื้นที่เช่า

จากการเก็บข้อมูลการเช่า การทบทวนเอกสาร และการสัมภาษณ์ สามารถสรุปการใช้พื้นที่ได้โดยแบ่งตามลักษณะทางกายภาพ และจุดประสงค์การเช่าพื้นที่ของผู้เช่า สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตาราง 1 สรุปพื้นที่เช่าภายในโครงการ Warehouse 26

ประเภทอาคาร/ผู้เช่า	พื้นที่ทั้งหมด	จำนวนพื้นที่เช่า	สำนักงาน	ร้านค้า ร้านอาหาร	อาคารผนวก การใช้งาน	เช่าเป็นโกดัง เก็บของ	พื้นที่ยังไม่มี การใช้งาน	รื้อถอนโกดัง สร้างใหม่
โกดังขนาดเล็ก (โกดังแถว) อาคาร (W1 - W12)	4,569.87 ตร.ม. 17% ของพื้นที่โครงการ	12 อาคาร	4 แห่ง	5 แห่ง	1 แห่ง	2 แห่ง	2 แห่ง เป็น โกดังสำหรับ บริษัทผู้พัฒนา ไม่ได้รวมใน พื้นที่เช่า (อาคารขนาดเล็ก)	โกดัง S9 เป็น โกดัง หลังเดียวที่ ถูกผู้เช่า รื้อถอนและ สร้างเป็น อาคารใหม่
โกดังขนาดใหญ่ อาคาร (S1 - S9)	6,525.82 ตร.ม. 24% ของพื้นที่โครงการ	9 อาคาร	6 แห่ง	1 แห่ง	1 แห่ง	-		
พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ อาคาร (R1 - R13)	1,140.68 ตร.ม. 4% ของพื้นที่โครงการ	13 อาคาร	-	13 แห่ง	-	-		
อาคารสำนักงาน (B1,B2) (ไม่นับพื้นที่บนอาคาร)	1,234.10 ตร.ม. 4% ของพื้นที่ทั้งหมด	(B1) อาคารอรรถกรศรี 1 5 ชั้น (B1) และอาคารอรรถกรศรี 2 อาคาร 8 ชั้น (B2) โดยแบ่งพื้นที่ภายในแต่ละชั้นให้เข้าเป็นสำนักงาน						
พื้นที่ส่วนที่เหลือของโครงการ	13,775.29 ตร.ม. 51% ของพื้นที่ทั้งหมด	พื้นที่สนับสนุนโครงการ เช่น ถนนโครงการ พื้นที่สวน พื้นที่ทิ้งขยะ และที่จอดรถของโครงการสามารถจอดรถได้ทั้งหมด 176 คัน						
รวม	27,245.76 ตร.ม. พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (100%)	โครงการ Warehouse 26 มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 33 แห่ง 12,236.37 ตร.ม. 45% ของพื้นที่ทั้งหมด	10 แห่ง 5,694 ตร. ม. 47%	19 แห่ง 3,357.5 ตร.ม. 27%	2 แห่ง 1,225.8 ตร.ม. 10%	2 แห่ง 764.94 ตร.ม. 6 %	2 แห่ง 204.49 ตร.ม. 2 %	1 แห่ง 990 ตร.ม. 8 %

ที่มา: รวบรวมจากการศึกษาเอกสาร สํารวจพื้นที่โครงการ และสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัย

จากการศึกษาพบว่า โครงการ Warehouse 26 มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 4 ประเภท คือ โกดังขนาดเล็ก โกดังขนาดใหญ่ พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ 12,236.37 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 45 ของพื้นที่ทั้งหมด มีการเช่าเพื่อเป็นสำนักงานร้อยละ 47 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด แสดงให้เห็นถึงกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการ คือ สำนักงานด้วยแนวคิดของโครงการเป็น **Business Community Mall** โดยมีพื้นที่ประเภทอื่นสนับสนุนโครงการ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น อีกทั้งพื้นที่ส่วนที่เหลือของโครงการคิดเป็นร้อยละ 51 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ถูกพัฒนาเป็นที่จอดรถและทางสัญจร แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญแก่ผู้ใช้งานสำนักงานที่มีการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลเป็นหลักทั้งพนักงานและผู้มาติดต่อ ถึงแม้ว่าโครงการ Warehouse 26 อยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมที่สะดวก และมีมูลค่าที่ดินที่สูงมากก็ตาม

ประวัติความเป็นมา และการพัฒนาโครงการ Warehouse 26

โครงการ Warehouse 26 มีการพัฒนาแบ่งออกเป็น 2 ช่วงหลักดังภาพ 3 ดังนี้

- **ช่วงก่อนการพัฒนาโครงการ** พื้นที่โครงการ Warehouse 26 เป็นทรัพย์สินของ บจก. อรรถกรระวี ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาในการพัฒนาโครงการในอดีตและเป็นช่วงที่มีการก่อสร้างโกดัง ดังนี้

พ.ศ. 2492 บจก. อรรถกรระวี ได้ทำสัญญาให้โรงงานประกอบรถยนต์เช่า **โดยผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างโกดัง**ภายในพื้นที่ โดยระยะเวลาการประกอบกิจการ ผู้พัฒนาโครงการไม่สามารถหาข้อมูลได้เนื่องจากระยะเวลาผ่านมานาน

พ.ศ. 2519 - 2522 ก่อสร้างตึก อรรถกรระวี อาคาร 1 และ 2 โดยปัจจุบันเป็นสำนักงานให้เช่า

อาคารอรรถกรระวี 1 ก่อสร้างเมื่อ พ.ศ. 2521 – 2522 เป็น อาคาร 5 ชั้น

อาคารอรรถกรระวี 2 ก่อสร้างเมื่อ พ.ศ. 2519 – 2520 เป็น อาคาร 7 ชั้น

พ.ศ. 2492 - 2557 ภายในระยะเวลา 65 ปีที่ทางผู้พัฒนาโครงการได้ปล่อยเช่าที่ดิน โดยหลังจากโรงงานประกอบรถยนต์หมดสัญญา จึงปล่อยเช่าพื้นที่พร้อมโกดังเป็นพื้นที่เช่าเก็บสินค้า รวมถึงพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าจึงทำให้บริษัทผู้พัฒนาประสบการณ์ในด้านการทำธุรกิจในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และเรียนรู้ตลาดอาคารสำนักงาน

- **ช่วงการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในปัจจุบัน** หลังจากหมดสัญญาผู้พัฒนาโครงการได้มีแนวคิดในการปรับเปลี่ยนผู้เช่าจากโกดังเก็บสินค้า เพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่โครงการเนื่องจากต้องการปรับเปลี่ยนผู้เช่า และพัฒนาพื้นที่ให้เกิดรายได้ที่มากกว่าการปล่อยเช่าเป็นโกดังเก็บสินค้า รวมถึงด้วยที่ตั้งของพื้นที่โครงการนั้นไม่สะดวกแก่การคมนาคมขนส่งด้วยรถบรรทุก เนื่องจากขนาดถนน 2 ช่องจราจรหน้าโครงการ และย่านสุขุมวิทที่มีการจราจรหนาแน่น โดยมีระยะการพัฒนาโครงการทั้งหมด 4 ปี ตั้งแต่เริ่มแนวคิดการพัฒนาโครงการ

พ.ศ. 2557 - 2558 (2 ปี) การพัฒนาระยะที่ 1 (Phase 1) : การพัฒนาโกดังขนาดเล็ก

พ.ศ. 2559 - 2560 (2 ปี) การพัฒนาระยะที่ 2 (Phase 2) : การพัฒนาโกดังขนาดใหญ่

พ.ศ. 2560 - 2561 ผู้เช่าโครงการระยะที่ 2 เริ่มเช่าใช้งานพื้นที่

พ.ศ. 2563 พื้นที่เช่าโครงการเต็มทุกพื้นที่ จนถึงปัจจุบัน

กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่โครงการ

แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย พ.ศ. 2557 - 2560 เป็นช่วงที่ผู้พัฒนาโครงการมีแนวคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่เช่าเพื่อพัฒนาเป็น **Business Community Mall** โดยได้วางผังผู้ออกแบบเพื่อวางผังโครงการ เน้นผู้เช่าในกลุ่มการประกอบธุรกิจและสำนักงานเป็นหลัก เนื่องจากโครงการข้างเคียง คือ โครงการ K-village และ A square ซึ่งเป็นโครงการ Community Mall ของผู้พัฒนาเช่นกันมุ่งเน้นด้านพาณิชย์กรรม การค้าขาย และร้านอาหารอยู่แล้ว เพื่อแบ่งกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจน จึงมีการกำหนดเป้าหมายของโครงการ Warehouse 26 มุ่งเน้นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจ และสำนักงาน รวมถึงร้านค้าที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ อาทิ Showroom สินค้าที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ โดยมีร้านค้าขนาดเล็กเป็นส่วนประกอบโครงการ เนื่องจากทำเลที่ตั้งในส่วนที่ติดถนนเหมาะสมกับการทำร้านค้า และเป็นส่วนสนับสนุนกลุ่มผู้เช่าหลัก

ผลลัพธ์ของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

การศึกษาผลการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยที่ทำการศึกษาจาก 4 กรณีศึกษาดังตาราง 3

ตาราง 3 สรุปผลลัพธ์การพัฒนาของสำนักงานกรณีศึกษา 4 กรณี

	โกดังขนาดเล็ก โกดังแถว		โกดังขนาดใหญ่	
ตำแหน่งอ้างอิงจากผัง/ชื่อบริษัท วันที่เริ่มต้นใช้งานอาคาร	W4 SOHO SPACE สิงหาคม พ.ศ. 2559  ภาพ 8 บจก. soho space โดย ผู้วิจัย	W11 SUNDAY Architects กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560  ภาพ 9 บจก. Sunday Arch. โดย ผู้วิจัย	S2 Dot line plane Architects เมษายน พ.ศ. 2561  ภาพ 10 บจก. Dot line plane โดย ผู้วิจัย	S8 49 Group: 112 (IA/LD49) พฤษภาคม พ.ศ. 2561  ภาพ 11 บจก. 112 : IA49 โดย ผู้วิจัย
แนวคิดการพัฒนาสำนักงานและการตัดสินใจ	ต้องการขยายพื้นที่จากสำนักงานเดิม (ที่เก่า) ปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานของบริษัท รวมถึงจัดสรรพื้นที่ภายในส่วนที่เหลือเป็นสำนักงานให้เช่ารูปแบบ Micro Office 23 ห้อง ห้องละ 3-5 Unit โดยใช้ห้องประชุม ห้องน้ำ พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน	ต้องการขยายพื้นที่สำนักงานเดิม (ที่เก่า) เน้นการควบคุมงบประมาณในการก่อสร้างและระยะเวลา โดยได้มีการเช่าใช้งานพื้นที่พร้อมกับการก่อสร้าง โดยแบ่งส่วนการทำงานและการก่อสร้างพร้อมกัน	ต้องการขยายพื้นที่สำนักงาน (ที่เก่า) เน้นควบคุมงบประมาณในการก่อสร้าง รวมถึงการใช้จ่ายพื้นที่อย่างคุ้มค่า รวมถึงควบคุมระยะเวลาในการก่อสร้าง รองรับ พนักงานประมาณ 15 - 20 คน เน้นพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง รองรับการขายตัวของบริษัท	เป็นการพัฒนาแบบร่วมทุนบริษัท และใช้พื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องน้ำ โถงต้อนรับร่วมกัน และแบ่งค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนพื้นที่ ซึ่งเป็นบริษัทในเครือหรือทั้งหมดเพื่อความสะดวกในการทำงาน และอยู่ใกล้กับสำนักงานหลัก (ซอยสุขุมวิท 26)
แนวคิดการออกแบบ	เน้นพื้นที่โปร่งด้านใน และการจัดผังบริเวณสำหรับสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ส่วนกลางสามารถเข้าถึงได้ง่าย	เน้นการออกแบบผังบริเวณที่ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ง่าย (flexible plan) แบ่งสัดส่วนพื้นที่เท่าที่จำเป็นเช่น ห้องประชุม ห้องเก็บตัวอย่างวัสดุ ห้อง Pantry	การออกใช้วัสดุที่ราคาไม่สูง มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางหลายรูปแบบ เช่น ห้องประชุม ห้องเนกประสงค์ หรือ Pantry ที่มีขนาดใหญ่	แบ่งพื้นที่ตามการใช้งานของแต่ละบริษัท จัดผังบริเวณให้มีการใช้งานพื้นที่อย่างคุ้มค่า มีการจัดผังแบบอิสระ (open plan) แบ่งพื้นที่เป็นห้องตามการใช้งาน
การปรับปรุงด้านโครงสร้าง	ต่อเติมโครงสร้าง 2 ชั้นเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งาน เปิดช่องแสงบนหลังคา รวมถึงมีการยกพื้นเพิ่มบางส่วนสำหรับเดินระบบ	คงลักษณะเดิมของโกดังเอาไว้ มีการยกพื้นสูงขึ้นด้านหน้าสูงขึ้นเล็กน้อยเพื่อเป็นส่วนกันน้ำเนื่องจากเคยเกิดน้ำท่วม 1 ครั้งช่วงหน้าฝน	ต่อเติมโครงสร้าง 2 ชั้นโดยสร้างโครงสร้างใหม่ แยกอิสระจากโครงสร้างเดิม เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย มีการเจาะผนังโกดังเพื่อให้อากาศถ่ายเทจากภายนอก	ต่อเติมโครงสร้าง 2 ชั้นโดยสร้างโครงสร้างใหม่ แยกอิสระจากโครงสร้างเดิม เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย มีการเปลี่ยนวัสดุหลังคาใหม่ และเจาะช่องแสงธรรมชาติ
การปรับปรุงด้านงานระบบระบบแสงสว่างระบบปรับอากาศ	มีการเปิดช่องแสงธรรมชาติ ปิดฝ้าในส่วนที่ใช้งานเพื่อติดตั้งคอมติดตั้งเครื่องปรับอากาศระบบปิดและติดตั้งแยกแฉกและพื้นที่การใช้งาน	ไม่มีการปิดฝ้า ติดตั้งคอมที่โครงสร้าง ติดเครื่องปรับอากาศระบบปิดโดยใช้หลักการอากาศเย็นลอยต่ำมีการกันช่องเครื่องปรับอากาศเพียงเล็กน้อย	มีการเปิดช่องแสงธรรมชาติ ปิดฝ้าในส่วนที่ใช้งานเพื่อติดตั้งคอมภายในโกดังอากาศถ่ายเทเนื่องจากการเจาะช่องอากาศ ติดเครื่องปรับอากาศระบบปิดเฉพาะส่วนพื้นที่การใช้งาน	มีการเปิดช่องแสงธรรมชาติบางส่วน ไม่มีการปิดฝ้า ติดตั้งคอมที่โครงสร้าง ติดเครื่องปรับอากาศระบบปิดซึ่งใช้ท่อลมในการส่งอากาศเพื่อลดภาระโครงสร้าง
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	6 - 7 เดือน	1 - 2 เดือน เข้าใช้งานพร้อมก่อสร้าง	2 เดือน	9 - 11 เดือน
ข้อค้นพบหลังการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) อาทิ ข้อจำกัด ปัญหา	พบปัญหาด้านท่อน้ำฝนเนื่องจากการออกแบบภายในเปิดฝ้าด้านบนออกทั้งหมด จึงต้องมีการปรับท่อระบายน้ำฝนใหม่	พบปัญหาน้ำท่วม 1 ครั้ง ก่อนการยกพื้น มีการปรับผังบริเวณหลายครั้ง หลังจากการเข้าใจพื้นที่ มีความพึงพอใจกับการใช้งานพื้นที่	หลังคารั่วในบางช่วงเนื่องจากวัสดุหลังคาเดิมตามอายุการใช้งาน ได้รับการซ่อมแซมโดยผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นเพียงปัญหาเดียวที่เกิดขึ้นหลังจากการเข้าใจ	ซ่อมแซมโครงสร้างอาคารโดยการใส่เหล็กเสริมที่เสาของโกดัง ตั้งเสาเพื่อค้ำโครงสร้างไม่บางส่วน เนื่องจากเป็นโกดังที่มีอายุมากที่สุด และมีเสียงดังรบกวนในช่วงฝนตกเนื่องจากเปลี่ยนวัสดุหลังคาเป็น Metal sheet
ความพึงพอใจ	ผู้เช่าทั้ง 4 รายมีความพึงพอใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดัง เนื่องจากมีการออกแบบและการวางแผนที่ดี โดยส่วนใหญ่ปัญหาที่เกิดขึ้นจะเป็นปัญหาน้ำหนัก หรือปัญหาที่มีแดดตกเอาไว้ส่วนหน้าและส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาด้านวัสดุหลังคา ซึ่งได้รับการแก้ไขและได้รับการสนับสนุนจากผู้พัฒนาโครงการ อย่างสม่ำเสมอ			

ที่มา: รวบรวมจากการ สัมภาษณ์ สํารวจ ผู้เช่ากรณีศึกษา และสรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

โครงการ Warehouse 26 หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

พบว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการนั้นเกิดความสะอาด สะอาดและปลอดภัยมากยิ่งขึ้น มีการก่อสร้างถนนคอนกรีตจากเดิมที่เป็นถนนดิน สามารถจัดสรรที่จอดรถได้อย่างเป็นสัดส่วนและเก็บค่าบริการจอดรถได้เป็นรายได้อีกทางหนึ่งของโครงการ รวมถึงสภาพแวดล้อมภายในโครงการที่มีความน่าอยู่มากยิ่งขึ้น จากการสัมภาษณ์พบว่าก่อนการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ไม่มีความปลอดภัยเนื่องจากยังไม่มีการใช้งานภายในพื้นที่มากเท่ากับปัจจุบัน อีกทั้งยังไม่มีความสะดวกในด้านแสงสว่างและการรักษาความปลอดภัยเมื่อเทียบกับปัจจุบัน



ภาพ 8 สภาพโกดังก่อนปรับเปลี่ยน

โดย ผู้วิจัย



ภาพ 9 สภาพโกดังก่อนปรับเปลี่ยน

โดย บจก. IA49



ภาพ 10 สภาพโกดังหลังปรับเปลี่ยน

โดย ผู้วิจัย



ภาพ 11 สภาพโกดังหลังปรับเปลี่ยน

โดย ผู้วิจัย

ผลลัพธ์ด้านการตลาดหลังจากการพัฒนาโครงการ ผู้พัฒนาได้มีการทำกิจกรรมเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์โครงการ อาทิ วันที่ 4-5 เมษายน พ.ศ. 2558 งาน The Weekend Crasher และกิจกรรม Flavor Food Truck ในเดือนมกราคม – กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 เพื่อให้โครงการเป็นที่รู้จัก อีกทั้งการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่เช่าทำให้โครงการ Warehouse 26 เป็นที่รู้จักกับบุคคลทั่วไป ธุรกิจร้านค้าของผู้เช่านั้นได้รับผลตอบรับจากกลุ่มลูกค้าที่ดี ทำให้มีผู้ใช้งานเข้ามาใช้บริการโครงการ มากยิ่งขึ้น ซึ่งทางโครงการได้ทำการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ และ Social media เพียงเล็กน้อย แสดงให้เห็นถึงผู้เช่า ภายในโครงการก็เป็นส่วนที่ทำให้บุคคลทั่วไปรู้จักโครงการ Warehouse 26

นอกจากนั้นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานของผู้เช่ารายแรก ซึ่งเป็นบริษัทสถาปนิก เป็นตัวอย่างที่ดีของผู้เช่ารายถัดมา แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของอาคารประเภทโกดังที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้หลากหลาย จึงทำให้มีผู้เช่า รายใหม่ตัดสินใจเช่าและปรับเปลี่ยนโกดังในพื้นที่โครงการ จึงทำให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้นตั้งแต่เริ่มเปิดตัวโครงการ และพื้นที่เช่าเต็มในปีพ.ศ. 2563 หลังจากการพัฒนาโครงการในช่วง พ.ศ. 2558 โดยใช้ระยะเวลาเพียง 5 ปี โดยหลังจากนั้นมีการ ปรับเปลี่ยนผู้เช่าบางรายเพียงเล็กน้อยจนถึง พ.ศ. 2566 ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่เช่าเต็ม

ในด้านการลงทุนผู้พัฒนามีมุมมองว่า โกดังที่ถูกสร้างขึ้นในพ.ศ. 2492 ถือเป็นต้นทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากการใช้แนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเดิม ทำให้ทางผู้พัฒนาไม่ต้องก่อสร้างอาคารใหม่แต่เป็นการ บำรุงซ่อมแซมอาคารจึงเป็นอีกปัจจัยที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จ ต้นทุนในการพัฒนาโครงการใหม่จึงเป็นการก่อสร้าง พื้นที่ส่วนกลาง และการจัดเตรียมพื้นที่เช่า นอกจากนี้โครงการ Warehouse 26 ไม่มีหนี้สินระหว่างการพัฒนาโครงการจน สิ้นสุดการพัฒนา เนื่องจากไม่มีการกู้เงินจากแหล่งเงินต่าง ๆ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ

อภิปราย และสรุปผลการศึกษา

ผลจากการพัฒนาสามารถถอดบทเรียนในการพัฒนาได้ดังนี้

ปัจจัยที่ทำให้โครงการ Warehouse 26 ประสบผลสำเร็จ

ด้านผู้พัฒนาโครงการ เนื่องจากบจก. อรรถกระวี ได้รับโกดังจากผู้เช่ารายแรกในปี พ.ศ. 2492 ที่ได้ทำการก่อสร้างไว้ซึ่ง เป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นต้นทุนการพัฒนาจึงไม่สูงเท่ากับการก่อสร้างโครงการใหม่ทั้งหมด งบการลงทุนจึง มุ่งเน้นในการซ่อมแซมและการปรับปรุงโกดัง เนื่องจากอายุการใช้งานที่นาน ซึ่งโครงสร้างที่มีช่วงเสากว้างของโกดังดังกล่าว เอื้ออำนวยในการพัฒนาที่หลากหลายทั้งการปล่อยเช่าเพื่อเก็บสินค้า และการปล่อยเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยดังที่ได้ทำใน ปัจจุบัน จึงสามารถสรุปได้ว่าการก่อสร้างโกดังในครั้งแรกเป็นต้นทุนที่สำคัญและเป็นหนึ่งในปัจจัยความสำเร็จของโครงการ รวมถึงการมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง

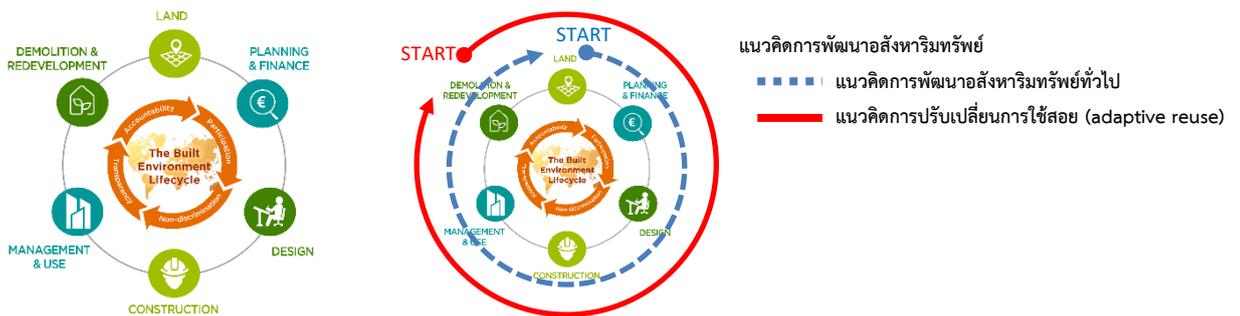
ด้านผู้เช่าพื้นที่โครงการ จากการเก็บข้อมูลโดยการทบทวนเอกสาร การสัมภาษณ์ และการสำรวจผู้เช่ามาเป็น กรณีศึกษา ภายในโครงการ พบว่าผู้เช่าทั้ง 4 รายของโครงการเป็นบริษัทสถาปนิก ซึ่งมีแนวคิดและความสามารถในการออกแบบ และ ปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นอย่างดี จึงทำให้การปรับเปลี่ยนโกดังเป็นสำนักงานในช่วงแรกนั้นได้รับความสนใจจากบุคคล ทั่วไป และเป็นที่รู้จัก จึงทำให้โครงการ Warehouse 26 เริ่มเป็นที่รู้จักในฐานะโกดังที่มีสำนักงานต่าง ๆ อยู่ในพื้นที่ จึงทำให้ผู้

เช่ารายอื่น ๆ ได้เข้ามาศึกษากระบวนการปรับเปลี่ยนและได้ตัดสินใจเช่าพื้นที่โกดังภายหลัง และเนื่องจากผู้เช่ามากกว่า 50% ในพื้นที่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบสถาปัตยกรรม อาทิ บริษัทสถาปนิก และ Showroom สินค้าด้านการออกแบบ

ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่าการประสบความสำเร็จของโครงการ Warehouse 26 นอกจากการจัดสรรพื้นที่เช่าที่เหมาะสมแล้ว ผู้เช่าภายในโครงการถือเป็นตัวแปรที่สำคัญที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จเช่นกัน หากมีผู้เช่าในแนวธุรกิจเดียวกันจะรวมพลังผลักดันแนวทางการพัฒนาไปในทิศทางเดียวกัน ส่งเสริมทั้งรูปแบบสถาปัตยกรรมและสภาพแวดล้อมให้มีความน่าสนใจ รวมถึง Warehouse 26 ได้รับเลือกเข้าร่วมในการจัดกิจกรรม Bangkok Design Week 2023 ในฐานะย่านพร้อมพงษ์ ได้รับการสนับสนุนจากผู้เช่าต่าง ๆ ภายในโครงการซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกแบบ จึงทำให้เห็นว่าโครงการ Warehouse 26 ได้รับความสนใจจากบุคคลภายนอกในฐานะย่านการออกแบบ เนื่องจากการบริหารจัดการและการคัดเลือกผู้เช่าของผู้พัฒนาโครงการถือเป็นข้อได้เปรียบและข้อแตกต่างจากโครงการพื้นที่เช่าสำนักงานอื่น ๆ

ข้อแตกต่างของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบทั่วไป

อ้างอิงจากแนวคิดวงจรชีวิตของกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (The Institute for Human Rights and Business [IHRB], 2023) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยปกติจากภาพ 12 เส้นประสีน้ำเงิน โดยเริ่มต้นการพัฒนาจากการหาที่ดินผ่านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนเปิดการใช้งาน ซึ่งแตกต่างจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยดังภาพ 12 เส้นสีแดง แสดงให้เห็นถึงข้อแตกต่างของจุดเริ่มต้นในการพัฒนาโครงการที่แตกต่างกัน โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเริ่มจากอาคารเก่าหรืออาคารที่ไม่ได้มีการใช้สอยตามจุดประสงค์แรกของการใช้งานแล้ว มาพัฒนาเพื่อจุดประสงค์การใช้งานใหม่ด้วยอาคารเดิม โดยซ่อมบำรุง ซึ่งยังคงลักษณะทางกายภาพเดิมไว้



ภาพ 12 แนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยปรับเปลี่ยนการใช้สอยกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป โดย (IHRB, 2023) ปรับปรุงโดย ผู้วิจัย

ข้อดี ข้อจำกัดของการพัฒนาผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive reuse)

ข้อดี ข้อจำกัดของผู้พัฒนาโครงการ เป็นการพัฒนาจากอสังหาริมทรัพย์เดิมที่มีอยู่โดยส่วนใหญ่จะใช้ต้นทุนและระยะเวลาในการพัฒนาโครงการน้อยกว่าการก่อสร้างโครงการใหม่ทั้งหมด รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารเก่าที่ผ่านการใช้งานมาแล้วจะมีลักษณะเฉพาะตัว เช่น ร่องรอยการใช้งาน วิธีการก่อสร้างในอดีตที่น่าสนใจ วัสดุก่อสร้างที่อาจจะไม่สามารถหาได้ในปัจจุบัน โดยหากก่อสร้างใหม่อาจจะใช้ต้นทุนที่สูงกว่า รวมถึงการมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของอาคาร

ในขณะเดียวกันแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยยังมีข้อจำกัดดังนี้ หากอาคารเก่า ทรุดโทรม หรือหมดอายุการใช้งาน การใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาจจะต้องใช้งบประมาณในการซ่อมบำรุงมากกว่าการก่อสร้างอาคารใหม่ และต้องซ่อมบำรุงอาคารตลอดอายุการใช้งาน เนื่องจากอายุของอาคารที่มีการใช้งานมานาน การเสื่อมสภาพของวัสดุ รวมถึงข้อจำกัดด้านกายภาพที่ไม่สามารถปรับเปลี่ยนได้ซึ่งอาจจะไม่ตรงกับความต้องการของผู้ใช้งานใหม่

ข้อดี ข้อจำกัดของผู้เช่า ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างเร็วกว่าการสร้างอาคารใหม่ รวมถึงการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเก่านั้นมีลักษณะทางกายภาพที่ผ่านการใช้งานมา ซึ่งทำให้เกิดผลงานการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะส่งเสริมเอกลักษณ์ (branding) ของบริษัทและเป็นกลยุทธ์ในเชิงการตลาด ในขณะเดียวกันหากอาคารเก่ามีลักษณะทางกายภาพในการใช้งานที่ไม่ตรงกับจุดประสงค์การใช้งานใหม่ จะต้องใช้เวลาและต้นทุนสูงในการดำเนินงาน จึงเกิดเป็นข้อจำกัดในแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดย อาคารเก่าจะต้องสอดคล้องและรองรับตรงกับจุดประสงค์การใช้งานใหม่

ข้อเสนอแนะ

- **ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการ** แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะต้องมีการซ่อมแซม และอนุรักษ์อาคารพื้นที่เช่าเดิมเพื่อเป็นการยืดอายุการใช้งานอาคารซึ่งจะเป็นการเพิ่มคุณค่าโครงการรวมถึงราคาเช่าได้มากขึ้น รวมถึงผู้พัฒนาควรมีแนวคิดในการเลือกผู้เช่าที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากการส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้ถูกผลักดันไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จด้านการขายพื้นที่เช่าอย่างเช่น ในโครงการ Warehouse 26 ซึ่งเป็นที่รู้จักในด้านของการรวมกลุ่มของบริษัทสถาปนิกและธุรกิจด้านการออกแบบ ด้านผู้เช่าประเภทพาณิชย์กรรมในกลุ่มค้าขาย หากผู้เช่ามีชื่อเสียง หรือเป็นที่รู้จักจะทำให้ใช้ระยะเวลา และต้นทุนในด้านการตลาดของโครงการน้อยลง เนื่องจากลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการซื้อสินค้า และบริการดังกล่าว

- **ข้อเสนอแนะต่อผู้เช่าที่ใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive reuse)** จะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ช่วงก่อนการตัดสินใจพัฒนา และระหว่างก่อสร้าง ผู้เช่าต้องกำหนดจุดประสงค์การใช้งานอาคารอย่างชัดเจนก่อนการเลือกอาคารเก่าที่จะนำมาพัฒนา หลังจากเลือกอาคารเก่าแล้วควรพิจารณาสภาพของอาคารว่าตรงกับจุดประสงค์ที่ได้ตั้งเอาไว้หรือไม่ รวมถึงอายุการใช้งาน สภาพปัจจุบันของอาคาร ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึง งบประมาณ และระยะเวลาในการก่อสร้างว่าเหมาะสม และคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ รวมถึงงบประมาณในการซ่อมบำรุงตลอดอายุการใช้งานอาคาร

ในช่วงการก่อสร้างจะต้องวางแผนเพื่อกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างเนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าหากใช้เวลานานจะทำให้ใช้ระยะเวลาเช่าส่วนใหญ่ไปกับการก่อสร้างควบคู่กับการกำหนดงบประมาณการก่อสร้าง และติดตามการก่อสร้างอย่างใกล้ชิด เนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาจมีปัญหาก่เกิดขึ้นระหว่างก่อสร้างมากกว่าการสร้างอาคารใหม่ อาทิ ด้านโครงสร้างอาคาร งานระบบ หรือระยะในการก่อสร้างที่ไม่ตรงกับแบบก่อสร้าง ผู้เช่าจึงควรนำข้อจำกัดต่าง ๆ ประกอบการตัดสินใจลงทุน

- **ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง** การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดที่คงสภาพแวดล้อมของสถาปัตยกรรมในอดีตให้เข้ากับการใช้งานอาคารในปัจจุบัน หากภาครัฐ และผู้มีอำนาจตัดสินใจได้สนับสนุนและสร้างแรงจูงใจกับผู้ประกอบการต่าง ๆ ผ่านแนวคิดดังกล่าวในการลงทุนและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้เกิดความน่าสนใจทั้งในด้านการออกแบบ และการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์ในด้านสถาปัตยกรรมซึ่งส่งผลต่อเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวโดยจะทำให้สภาพแวดล้อมของเมืองมีความน่าสนใจว่าการก่อสร้างอาคารใหม่ และอนุรักษ์สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าในอดีตเอาไว้

บรรณานุกรม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518. (2535, 6 กรกฎาคม).

ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 109 ตอนที่ 75 หน้า 1-12.

กรุงเทพมหานคร. สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง. สำนักงานวางผังเมือง. (2558). *การวางผังเมืองรวม*. Facebook.

<https://www.facebook.com/432982046776094/posts/803796129694682/>

นิคม สุวพงษ์. (2566). *การถอดบทเรียน : เพื่อเสริมสร้างกระบวนการเรียนรู้*. มหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย วิทยาเขตอภัยภูเบศร์

นพพันธ์ ตาปานนท์. (2565). *การผังเมืองของประเทศไทย : ปัญหาและการแก้ไข*. สมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย.

<https://www.tuda.or.th/index.php/2018/08/02/000005/>

ศุภวรรณ โหมวานิช. (2558). *กระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าเพื่อเป็นศูนย์การค้า : กรณีศึกษาโครงการเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ กรุงเทพมหานคร [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]*. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

Bullen, Peter. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey*, 29(5), 411-421.

<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/02630801111182439/full/html>

Delaqua, Victor. (2020). *Recycling warehouses: 25 adaptive reuse projects*.

<https://www.archdaily.com/944211/recycling-warehouses-25-adaptive-reuse-projects>

Douglas, James. (2006). *Building adaptation*. Butterworth.

Miles, Mike E., Berens, Gayle L., Eppli, Mark J., & Weiss, Marc A. (2007). *Real estate development: Principles and process*. Urban Land Institute.

The Institute for Human Rights and Business [IHRB]. (2023). *Built environment*. IHRB.

<https://www.ihrb.org/focus-areas/built-environment>