

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบ ในงานสถาปัตยกรรม: กรณีศึกษา ร้านข้าวใหม่ปลามัน Real Estate Development of Bamboo-Built Restaurant: Case Study of Kao Mai Pla Mun Restaurant

รับบทความ 25/11/2568
แก้ไขบทความ 21/05/2569
ยอมรับบทความ 28/05/2569

กิตติพิศ พุดผ่อง
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Kittiphot Pudpong

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
Kittiphot.skr@gmail.com

บทคัดย่อ

ธุรกิจร้านอาหารเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีความสำคัญต่อภาคบริการและเศรษฐกิจของประเทศ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.9 ของภาคบริการทั้งหมดของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ปัจจุบันร้านอาหารเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง นอกจากมีการบริหารจัดการและบริการที่ดีแล้ว รูปแบบสถาปัตยกรรมถือว่าเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การตลาดของร้านอาหาร ไม้ไผ่เป็นวัสดุหนึ่งที่กำลังเป็นที่นิยมนำมาใช้ในการก่อสร้างเนื่องจากมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว บทความจึงมุ่งศึกษากายภาพและกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหารที่ก่อสร้างด้วยไม้ไผ่ คือ ร้านข้าวใหม่ปลามัน โดยใช้การลงสำรวจพื้นที่ของผู้วิจัย การรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการของกรณีศึกษา และสัมภาษณ์ผู้มาใช้บริการร้านข้าวใหม่ปลามัน วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ด้านลักษณะทางกายภาพและศึกษากระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผลจากการประกอบกิจการ รวมถึงอุปสรรคและข้อจำกัดของการนำไม้ไผ่มาใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผลการศึกษาพบว่า 1) ผู้ประกอบการมีวิธิดำเนินการสร้างและเปิดธุรกิจโดยมีขั้นตอนและวิธีการในแบบของตนเอง ที่แตกต่างและไม่ได้ดำเนินการสร้างตามกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังคงมีความใกล้เคียงและไปในทิศทางเดียวกัน 2) ผลที่ได้รับจากการประกอบธุรกิจร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรมส่งผลต่อภาพลักษณ์ให้ร้านข้าวใหม่ปลามันมีความเป็นเอกลักษณ์ สามารถดึงดูดลูกค้าและนำมาซึ่งการประสบความสำเร็จในด้านการลงทุน นอกจากนั้นยังสามารถสร้างประโยชน์ให้แก่สังคมและสิ่งแวดล้อมได้อีกด้วย และ 3) การใช้ไม้ไผ่ในการสร้างร้านอาหารส่งผลทั้งในด้านการลงทุนและมิติของการสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม การเลือกใช้สถาปัตยกรรมไม้ไผ่มีข้อจำกัดในเรื่องของค่าใช้จ่ายในกระบวนการก่อสร้าง ค่าวัสดุที่สูง และการบำรุงรักษาที่ต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นกระบวนการทำงานของผู้ประกอบการที่มีความพิเศษ ซึ่งต้องอาศัยทั้งประสบการณ์และความรู้ความเข้าใจ โดยการเลือกใช้สถาปัตยกรรมไม้ไผ่มาเป็นกลยุทธ์ในการสร้างภาพลักษณ์ที่ทำให้ร้านข้าวใหม่ปลามันสามารถสร้างภาพจำและมอบประสบการณ์ที่ดีให้แก่ผู้บริโภคได้อย่างดีเยี่ยม กรณีศึกษาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า การใช้สถาปัตยกรรมไม้ไผ่ในธุรกิจร้านอาหารสามารถนำไปสู่ความสำเร็จในการประกอบกิจการร้านอาหาร แต่ควรให้ความสำคัญกับการจัดการทั้งด้านต้นทุนและการบำรุงรักษาที่เหมาะสม ซึ่งเป็นประเด็นสำคัญที่ผู้ประกอบการรายอื่นที่สนใจนำไม้ไผ่มาใช้เป็นกลยุทธ์ ควรตระหนักและศึกษาอย่างรอบด้านเพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงานและเพิ่มโอกาสแห่งความสำเร็จ

คำสำคัญ: กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ร้านอาหาร สถาปัตยกรรมไม้ไผ่

Abstract

The restaurant industry represents a significant segment of Thailand's service economy, accounting for 12.9 percent of total service-sector GDP. In an increasingly competitive market, architectural design has become an important marketing strategy, complementing effective management and service quality. Bamboo has emerged as a popular construction material due to its distinctive characteristics and environmental benefits. This study investigates the physical characteristics and real estate development process of a bamboo-constructed restaurant, using KAO MAI PLA MUN RESTAURANT as a one-case study. Data were collected through site observations, interviews with the owner, and customer interviews, and analyzed across three dimensions: architectural features, the development process, and the advantages and limitations of using bamboo.

The findings indicate that 1) the entrepreneur adopted a personalized development approach that differed from conventional real estate development models yet remained conceptually aligned with major procedural principles; 2) bamboo architecture contributed to a unique visual identity, strengthened customer attraction, and supported business success while generating social and environmental value; and 3) bamboo usage enhanced both investment outcomes and customer experience. However, notable challenges include high construction and material costs, as well as the need for continuous maintenance due to bamboo's natural deterioration.

Overall, the case demonstrates that the restaurant's success is rooted in the owner's experience and strategic use of bamboo architecture as a tool for differentiation. The findings suggest that bamboo can serve as an effective architectural strategy for restaurant development, provided that cost management and maintenance requirements are carefully addressed.

Keywords: *real estate development process, restaurant, bamboo architecture*

บทนำ

ธุรกิจร้านอาหารจัดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (DDproperty, 2566) เป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีความสำคัญต่อภาคบริการและเศรษฐกิจของประเทศด้วยมูลค่าหมุนเวียนที่ไม่ต่ำกว่า 4 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.9 ของภาคบริการทั้งหมดของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า, 2565) ร้านอาหารแบ่งออกเป็น 2 ประเภทตามทำเลที่ตั้งที่มีสภาวะแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกัน ได้แก่ ตั้งอยู่ในศูนย์การค้า มีข้อดี คือมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และแบบตั้งอยู่โดด (stand alone) ที่เป็นจุดหมายปลายทางของลูกค้าที่ต้องการบรรยากาศและการออกแบบมีข้อดี คือ ลูกค้าจดจำได้ง่าย ร้านแบบนี้มักจะเป็นจุดเด่น (มนตรี ศรีวงษ์, 2559)

ปัจจุบันร้านอาหารเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยเฉพาะช่วงเทศกาลสำคัญต่าง ๆ (FlowAccount, 2565) ดังนั้นนอกจากการบริหารจัดการและบริการที่ดีแล้ว รูปแบบสถาปัตยกรรมถือว่าเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การตลาดของร้านอาหาร ปัจจุบันจึงมีการคิดค้น ออกแบบร้านอาหาร และเลือกใช้วัสดุที่แตกต่างหลากหลายออกไปเพื่อดึงดูดความสนใจของลูกค้า ไม่ใช่เป็นวัสดุหนึ่งที่กำลังเป็นที่นิยมนำมาใช้ในการก่อสร้าง เนื่องจากมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เนื้อไม้แข็ง ลำต้นแข็งแรง มีความเหนียว น้ำหนักเบา ยืดหยุ่นและดัดโค้งได้ (บ้านและสวน, 2562) ไม้ไผ่จึงเป็นที่นิยมและนำมาประยุกต์ต่อยอดให้เกิดเป็นดีไซน์ใหม่ มีลักษณะแปลกตา เป็นวัสดุธรรมชาติที่หาได้ง่ายขึ้นได้ทุกภูมิภาค ทนทานต่อทุกสภาพอากาศ อีกทั้งยังเป็นพืชที่ปลูกง่ายและเจริญเติบโตเร็ว มีผิวที่สวยงามและมีความแข็งแรงพอที่จะนำมาก่อสร้างอาคาร (ทรงเกียรติ เทียธิทรัพย์, 2545) ซึ่งแสดงถึงการเป็นวัสดุที่สวยงามและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันมีการนำไม้ไผ่มาใช้ในการก่อสร้างร้านอาหารมากขึ้น จากการสืบค้นของผู้วิจัย ในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2565–เดือนกันยายน พ.ศ. 2566 พบว่า มีร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่ในการสร้างรูปลักษณ์ให้ดึงดูดใจผู้ให้บริการในประเทศไทยมากกว่า 19 แห่ง และอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 8 แห่ง

ดังนั้นธุรกิจร้านอาหารที่ก่อสร้างด้วยไม้ไผ่ จึงมีศักยภาพและความน่าสนใจในมิติของการตอบสนองต่อความต้องการด้านประสบการณ์การรับประทานอาหารของผู้บริโภค อีกทั้งยังสามารถสร้างคุณค่าเชิงกลยุทธ์ทางการตลาด ผ่านการออกแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์และแตกต่าง โดยใช้วัสดุธรรมชาติที่สะท้อนแนวคิดด้านความยั่งยืนและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม โดยเลือกกรณีศึกษาร้านอาหาร “ข้าวใหม่ปลามัน” ซึ่งเป็นการใช้กรณีศึกษาเพื่อเป็นตัวอย่างของร้านอาหารที่มีการนำไม้ไผ่มาเป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม ที่ถูกออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมไม้ไผ่โดยตรง ยิ่งไปกว่านั้น ภายใต้การนำของนายปัญญา โดกทอง โครงการร้านอาหารแห่งนี้ได้กลายเป็นกรณีศึกษาต้นแบบที่สำคัญ ทั้งในด้านการออกแบบทางสถาปัตยกรรม การบริหารจัดการที่บูรณาการความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ซึ่งความสำเร็จดังกล่าวเป็นที่ประจักษ์จากการได้รับรางวัลเชิดชูเกียรติต่าง ๆ อาทิ รางวัลเอสเอ็มอี ต้นแบบสัมมาชีพ ประจำปี พ.ศ. 2567 และการได้รับการรับรองให้เป็นร้านอาหารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ประจำปี พ.ศ. 2564

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษากระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม
2. เพื่อศึกษาผลที่ได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม
3. เพื่อศึกษาข้อดีและข้อจำกัดของการนำไม้ไผ่มาใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหาร

การทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรม ผู้วิจัยสรุปเป็น 5 ส่วนดังนี้

ทฤษฎีด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มี 6 ขั้นตอนดังนี้ 1) การริเริ่มโครงการและศึกษาความเป็นไปได้ เพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ขอบเขตด้านเวลา และงบประมาณ รวบรวมข้อมูลผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้

ของโครงการด้านการเงิน กฎหมาย และการตลาด 2) การกำหนดรูปแบบโครงการ เพื่อจัดทำโจทย์สำหรับการออกแบบ 3) การออกแบบ เพื่อทำให้เกิดเป็นรูปธรรมรวมถึงการวางแผนการทำงาน และจัดทำงบประมาณโครงการอย่างละเอียด 4) การเตรียมการพัฒนา เช่น การหาเงินทุน เตรียมสถานที่ตั้งโครงการ ขอบอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงการเลือกและทำสัญญากับผู้รับเหมา 5) การพัฒนา ในขั้นตอนนี้คือการก่อสร้างโครงการ และ 6) การใช้งานและบำรุงรักษา (กองกฐน โดชัยวัฒน์ และคณะ, 2565)

การแสดงลักษณะอาคาร ผุสดี ทิพทัส (2536) กล่าวถึงการแสดงออกทางด้านการใช้วัสดุก่อสร้างและชนิดของโครงสร้าง แนวทางนี้เกิดจากแนวความคิดของผู้ออกแบบงานสถาปัตยกรรมที่มีหลักในการออกแบบว่า อาคารจะมีคุณค่าในตัวเองก็ต่อเมื่ออาคารนั้น ๆ สามารถแสดงลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนโครงสร้างและเทคนิคพิเศษต่าง ๆ ที่ใช้กับอาคารให้แสดงคุณสมบัติอย่างเต็มที่ โดยไม่ต้องมีการปิดบังด้วยการประดับจนทำลายคุณสมบัติเฉพาะตัวของวัสดุและโครงสร้าง การแสดงลักษณะอันแท้จริงของวัสดุก่อสร้างและโครงสร้าง ตลอดจนวิธีที่ส่วนต่าง ๆ จะประกอบกันขึ้นเป็นตัวโครงสร้างอาคารนั้นเป็นความงามอย่างหนึ่งเช่นกัน

ศักยภาพของไม้ไผ่ในฐานะวัสดุก่อสร้าง ไม้ไผ่เป็นวัสดุก่อสร้างที่เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางว่า เป็นวัสดุที่ยั่งยืนด้วยเหตุผลหลายประการ เช่น สามารถเพาะปลูกและเก็บเกี่ยวได้ง่ายในเวลาอันสั้น อีกทั้งยังมีคุณสมบัติที่แข็งแรงแต่สามารถตัดงอได้ ซึ่งคุณสมบัติเหล่านี้ทำให้วัสดุไม้ไผ่มีศักยภาพสำหรับการก่อสร้าง โดยเฉพาะการก่อสร้างอาคารรูปทรงที่มีลักษณะไหลลื่น นุ่มนวล เป็นธรรมชาติ (organic form) (Nurdiah, 2016)

บรรยากาศของร้านต่อพฤติกรรมผู้บริโภค บรรยากาศ (atmosphere) มีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อความรู้สึกและการตอบสนองเชิงบวกของลูกค้า การออกแบบและตกแต่งภายในร้านที่ดีจึงส่งผลอย่างยิ่งต่อความสำเร็จในการขายสินค้าและบริการของสถานที่หรือธุรกิจนั้น ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการมีความคาดหวังต่ออาหารและบริการที่จะได้รับว่า สอดคล้องกับภาพลักษณ์ของร้านที่ตนเห็น (Edwards & Gustafsson, 2008, อ้างถึงใน วรากุล ต้นทะนะเทวินทร์, 2560)

ระบบการก่อสร้างและการบริหารต้นทุนอาคารไม้ไผ่ จากการศึกษากรณีศึกษางานวิจัยของไชยภพ เกตุเพชร (2557) จากการศึกษาอาคารไม้ไผ่ 4 หลัง เสนอแนะว่า ระบบการก่อสร้างอาคารไม้ไผ่โครงสร้างแบบหนาแน่นมากที่มีประสิทธิภาพควรเป็นระบบการก่อสร้างแบบกึ่งสำเร็จรูป เพราะใช้ราคาค่าก่อสร้างและระยะเวลาก่อสร้างน้อยกว่าแบบประกอบหน้างาน

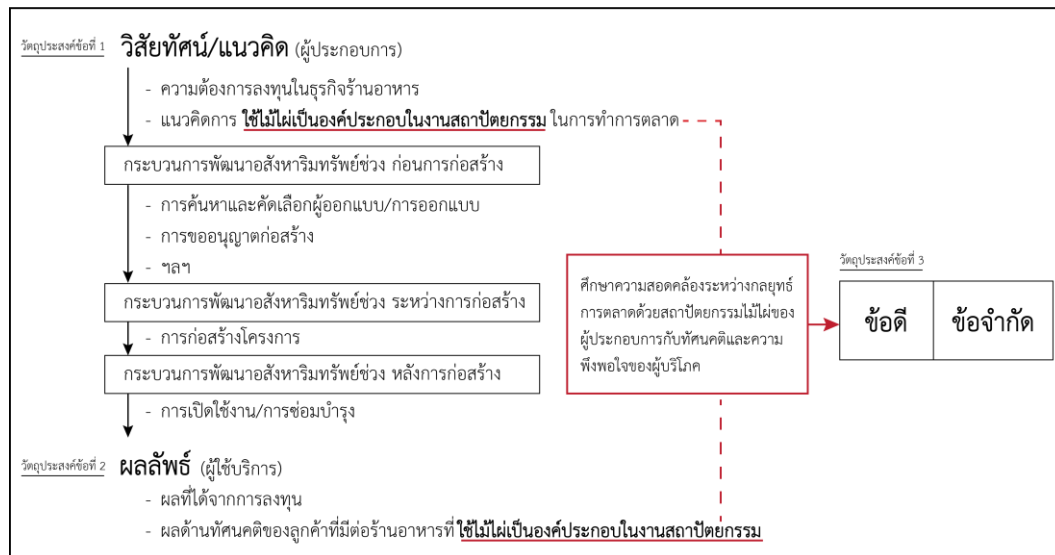
วิธีการดำเนินการวิจัย

การเลือกกรณีศึกษา เพื่อให้ได้กรณีศึกษาที่มีความเหมาะสมและสะท้อนประเด็นการศึกษา ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาปัตยกรรมจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ รศ.ดร.สุปรียา อธิป ศรีสกุลไชยรัก และ ผศ.กานต์ คำแก้ว ซึ่งล้วนเป็นอาจารย์ผู้สอนด้านการออกแบบอาคารไม้ไผ่ เพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ออกแบบสถาปัตยกรรมไม้ไผ่ จากการสัมภาษณ์พบว่า มีผู้ออกแบบรวมทั้งสิ้น 9 บริษัท โดยบริษัทที่ได้รับการกล่าวถึงมากที่สุดคือ บริษัท ธ.โกชน จำกัด ซึ่งมีผลงานโดดเด่นด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมไม้ไผ่ และมีผลงานการออกแบบที่ถูกนำไปสร้างจริงไม่น้อยกว่า 1 งาน ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการคัดเลือกกรณีศึกษาภายใต้เกณฑ์การพิจารณา 4 ประการ ดังนี้ 1) เป็นโครงการที่ออกแบบโดย บริษัท ธ.โกชน จำกัด 2) ตั้งอยู่ในพื้นที่รัศมีไม่เกิน 100 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานคร เพื่อความสะดวกในการสำรวจภาคสนามและเข้าถึงข้อมูลจริง 3) สามารถเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกได้ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและผู้ใช้บริการ และ 4) เป็นกรณีศึกษาที่สะท้อนแนวคิดด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ภายใต้เกณฑ์ข้างต้นผู้วิจัยจึงคัดเลือก “ร้านข้าวใหม่ปาล์ม” เป็นกรณีศึกษา

การเก็บข้อมูล งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสม มีวิธีดำเนินการวิจัยแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่ 1) การสำรวจกายภาพของร้านข้าวใหม่ปาล์ม เกี่ยวกับองค์ประกอบของร้านและบรรยากาศโดยรอบ 2) การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เกี่ยวกับกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวคิดและปฏิบัติในการสร้างร้านอาหาร และ 3) การสัมภาษณ์ลูกค้า เกี่ยวกับปัจจัยการเลือกและความประทับใจหลังจากใช้บริการร้านอาหาร

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง กลุ่มประชากรในการวิจัยประกอบด้วย 2 กลุ่ม ได้แก่ 1) ผู้ประกอบการร้านข้าวใหม่ปลามัน 2) ลูกค้าที่มาใช้บริการร้านข้าวใหม่ปลามัน โดยแบ่งการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างตามช่วงเวลาในการเข้ามาใช้บริการออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ วันธรรมดา วันหยุดสุดสัปดาห์ และวันหยุดพิเศษ ทั้งนี้ การเก็บข้อมูลได้ดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการและเป็นผู้ที่ยินยอมให้ข้อมูลอย่างสมัครใจรวมทั้งสิ้นจำนวน 100 คน ผู้วิจัยนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์เนื้อหาโดยเน้นไปที่ประเด็นเหตุผลและปัจจัยที่เลือกมารับประทานอาหารแห่งนี้

กรอบแนวคิดการวิจัย แบ่งออกเป็น 3 ส่วนได้แก่ 1) กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) ผลจากการดำเนินการตามกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยไม้ไผ่ และ 3) การถอดบทเรียนซึ่งนำไปสู่ข้อดีและข้อจำกัดดังแสดงในภาพ 1



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยแบ่งขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 4 ขั้นตอนคือ 1) จากการสำรวจเพื่อวิเคราะห์รูปแบบสถาปัตยกรรมและพื้นที่โดยรอบ 2) จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เพื่อวิเคราะห์กระบวนการและผลที่ได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยไม้ไผ่ 3) จากการสัมภาษณ์ลูกค้า เพื่อวิเคราะห์ผลจากทัศนคติของลูกค้าที่มีต่อร้านอาหารที่สร้างด้วยไม้ไผ่ และ 4) การถอดบทเรียนเพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ข้อดีและข้อจำกัด

ผลการศึกษา

จากการศึกษาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม ร้านข้าวใหม่ปลามันสามารถแบ่งผลการศึกษาออกเป็น 7 ส่วน ได้แก่ ประวัติของผู้ประกอบการ กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบ ลักษณะทางกายภาพ ผลที่ได้จากการลงทุน ผลด้านทัศนคติของลูกค้าที่มีต่อร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบ ผลด้านอื่น ๆ และข้อดี ข้อจำกัดของการนำไม้ไผ่มาใช้เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม ดังนี้

ประวัติของผู้ประกอบการ

ก่อนเริ่มทำธุรกิจร้านอาหารในปี พ.ศ. 2521–2530 ผู้ประกอบการคุณปัญญา ไททองประกอบอาชีพเกษตรกร เลี้ยงกุ้ง ปู และปลา และได้ซื้อที่ดินสำหรับการเกษตรประมาณ 100 ไร่ ซึ่งที่ดินนี้ส่วนหนึ่งได้ถูกใช้ในการสร้างร้านข้าวใหม่ปลามันในภายหลัง โดยในปี พ.ศ. 2542 คุณปัญญาได้ทำการก่อตั้งสมาคมคนรักแม่กลองขึ้น และในปี พ.ศ. 2545 คุณปัญญาได้คิดค้นประตุน้ำทับเผยเพื่อแก้ไขปัญหา น้ำจืด น้ำเค็ม และน้ำกร่อย เรียกว่าพื้นที่ 3 น้ำ 3 อาเภอ ซึ่งทำให้คุณปัญญามีชื่อเสียงในฐานะผู้ที่สามารถแก้ปัญหานี้ได้ และในปี พ.ศ. 2558 ประสบปัญหาปลาหมอคงตายอย่างหนัก ส่งผลให้ไม่ยอมทำด้านการเกษตรเพียงอย่างเดียว เนื่องจากปลาหมอ

ทางดำเนินผลต่อผลผลิตด้านการเกษตร เช่น กุ้ง และปลาพื้นถิ่นต่าง ๆ ถูกกิน ทำให้ประชากรสัตว์น้ำพื้นถิ่นที่เกษตรกรเลี้ยงลดลงไปอย่างมาก จึงได้ร่วมมือกับคุณสุทธิลักษณ์ โตทอง ซึ่งเป็นบุตรชาย เพื่อสร้างร้านข้าวใหม่ปลามันขึ้นมา โดยที่ยังทำการเกษตรเลี้ยงสัตว์น้ำควบคู่ไปกับการประกอบธุรกิจร้านอาหาร เพื่อนำผลผลิตด้านการเกษตรมาใช้ประกอบอาหาร จากที่กล่าวมาข้างต้นแสดงให้เห็นว่าคุณปัญญาเป็นผู้มีความรู้ นอกจากนั้นยังมีความคิดสมัยใหม่ประกอบกับมีความผูกพันและชื่นชอบไม้ไผ่มาตั้งแต่สมัยยังเด็ก ทำให้เกิดแนวคิดและลงมือทำร้านอาหารที่ออกแบบและก่อสร้างด้วยไม้ไผ่ (ปัญญา โตทอง, การสื่อสารส่วนบุคคล, 15 มกราคม 2567)

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของร้านอาหารที่ใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม

จากการสัมภาษณ์เชิงลึก นายปัญญา โตทอง เจ้าของร้านข้าวใหม่ปลามันชี้ให้เห็นถึงลำดับขั้นตอนการพัฒนาร้านอาหารข้าวใหม่ปลามัน ซึ่งดำเนินการในรูปแบบการแบ่งช่วงเวลาก่อสร้างออกเป็น 2 อาคารหลัก ทั้งนี้ กระบวนการดำเนินงานหลักได้เสร็จสิ้นลงในระยะที่ 1 ส่วนการดำเนินงานในระยะที่ 2 ถือเป็นส่วนต่อขยายพื้นที่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อาคารหลักที่ 1

อาคารหลักที่ 1 เป็นการเริ่มโครงการใหม่ของร้านข้าวใหม่ปลามัน จึงทำให้มีขั้นตอนเริ่มตั้งแต่กระบวนการคิด การวางแผน การสร้าง ไปจนถึงขั้นตอนบำรุงรักษาหลังการก่อสร้างประกอบด้วย 12 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- **ขั้นตอนการริเริ่มโครงการและศึกษาความเป็นไปได้** 1) กำหนดวัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ และเป้าหมาย คือ ต้องการสร้างร้านอาหารบรรยากาศริมน้ำและก่อสร้างด้วยวัสดุไม้ไผ่ โดยต้องการเป็นร้านอาหารที่ดูแสงสังคมและใส่ใจสิ่งแวดล้อม โดยมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ “วิถีธรรมนำวิถีทุน ทำธุรกิจมีกำไรต้องใส่ใจสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน ใช้วิสัยทัศน์อย่างเดียวไม่เพียงพอ ต้องใช้วิถีธรรมนำวิสัยทัศน์” แสดงให้เห็นโดยเมื่อเปิดร้านเข้าปีที่ 2 ได้แบ่งกำไรจากการทำร้านอาหาร 2% สมทบให้กับสวัสดิการชุมชน ตำบลแพรกหนามแดง อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านข้าวใหม่ปลามัน และในเวลาต่อมาเกิดแนวคิดว่าการให้เป็นเงินไปใช้ในชุมชนใช้แล้วหมดไป จึงเกิดความคิดที่จะให้เครื่องมือและสถานที่เพื่อประกอบอาชีพแก่ชาวบ้านในชุมชน ผู้ประกอบการกล่าวว่า “ที่อื่นมีภูเขามีสทะเล บ้านเรามีคลองที่อื่นเขามีเรือล่องแก่ง เราอยากทำแพล่องคลอง” จึงจัดทำแพไม้ไผ่ล่องไปตามคลองข้างร้านข้าวใหม่ปลามัน 2) กำหนดขอบเขตด้านเวลาและขอบเขตด้านงบประมาณในการสร้างร้านอาหารผู้ประกอบการไม่ได้มีการวางแผนด้านเวลาและงบประมาณที่ชัดเจน เพียงแต่สร้างร้านอาหารไปตามเวลาที่ผู้ออกแบบและผู้รับเหมาใช้จริง และใช้งบประมาณในการสร้างตามที่ผู้ออกแบบกำหนด 3) รวบรวมข้อมูลผู้ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ผู้ควบคุมงาน ผู้ออกแบบ และผู้รับเหมา ซึ่งรวมถึงหัวหน้าช่างและแรงงานก่อสร้าง และ 4) ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ผู้ประกอบการกล่าวว่า ไม่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

- **วางแผนการทำงานล่วงหน้า** การวางแผนการดำเนินงานของโครงการไม่ได้ถูกกำหนดไว้อย่างเบ็ดเสร็จตั้งแต่ต้นจนจบอย่างชัดเจน หากแต่ใช้วิธีการปฏิบัติงานควบคู่ไปกับการวางแผนในแต่ละระยะ

- **ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน** ไม่ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินอย่างจริงจัง แต่ผู้ประกอบการดำเนินการโดยอาศัยความรู้ความเข้าใจของตนเองเป็นหลักในการจัดการการเงิน

- **การหาเงินทุนที่ใช้ในโครงการ** เมื่อเริ่มทำไม่ได้มีเงินทุนมากนัก แต่ใช้การกู้เงินจากธนาคาร ทำให้เงินทุนที่ใช้ในโครงการสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของเจ้าของมีสัดส่วน 10% และเงินกู้ 90% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

- **การค้นหาและคัดเลือกผู้ออกแบบ** ผู้ประกอบการกล่าวว่า เริ่มต้นจากความชื่นชอบและนำไปสู่ความต้องการใช้วัสดุไม้ไผ่ในการทำร้านอาหาร จึงได้เริ่มหาผู้ออกแบบเฉพาะทางสำหรับงานสถาปัตยกรรมไม้ไผ่ โดยคุณสุทธิลักษณ์ โตทอง ซึ่งเป็นบุตรชายและผู้ร่วมก่อตั้งร้านข้าวใหม่ปลามัน ได้รู้จักกับผู้ออกแบบเป็นการส่วนตัว และทราบว่าเป็นบริษัทออกแบบที่ออกแบบเฉพาะทางด้านสถาปัตยกรรมไม้ไผ่ จึงได้เลือก บริษัท ธ. ไก่ชน จำกัด เป็นผู้ออกแบบ

- **การออกแบบและเลือกใช้วัสดุ** ก่อนตัดสินใจทำธุรกิจร้านอาหาร ผู้ประกอบการมีความต้องการเลือกรูปแบบในการสร้างร้านด้วย 2 ประเด็นคือ เป็นร้านอาหารริมน้ำและเป็นร้านอาหารที่ใช้วัสดุไม้ไผ่ โดยที่ออกแบบโดย บริษัท ธ. ไก่ชน

จำกัด ซึ่งผู้ประกอบการมอบโจทย์แก่ผู้ออกแบบคือ เป็นเรือนไม้สำหรับรับประทานอาหารโดยให้อิสระด้านการออกแบบ ผู้ออกแบบเลือกใช้ไม้สำหรับทำโครงสร้างทั้งหลังยกเว้นฐานรากที่เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

- **การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย** ผู้ประกอบการไม่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมายอย่างละเอียด แต่ทำตามข้อกำหนดให้ถูกต้อง เช่น การมีถังดับเพลิงไว้ตามจุดต่าง ๆ โดยมีผู้ออกแบบเป็นผู้รับผิดชอบดูแลความเรียบร้อยทั้งในด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับการออกแบบและการก่อสร้าง

- **การขออนุญาตก่อสร้าง** การขออนุญาตก่อสร้างผู้ออกแบบเป็นผู้รับผิดชอบการดูแลในทุกขั้นตอน ซึ่งในอาคารหลังที่ 1 ขออนุญาตก่อสร้างในรูปแบบโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กตามลักษณะโครงสร้างฐานราก

- **การตัดสินใจเลือกผู้รับเหมา** ในการก่อสร้างอาคารหลังที่ 1 ผู้รับเหมาเป็นทีมงานที่ผู้ออกแบบเป็นผู้จัดหาทั้งหมด

- **การระบุและจัดสรรงบประมาณโครงการอย่างละเอียด** ทำการจัดสรรงบประมาณก่อนเริ่มลงมือสร้างเพื่อเตรียมเงินสำหรับการก่อสร้าง โดยมีข้อจำกัดด้านเวลา คือ ต้องสร้างให้เสร็จโดยเร็วเพื่อให้เกิดรายได้ให้เร็วที่สุด โดยอ้างอิงจากราคาค่าก่อสร้างจากการประเมินของผู้ออกแบบ

- **การก่อสร้าง** อาคารหลังที่ 1 เป็นการก่อสร้างแบบประกอบหน้างาน ใช้ระยะสำหรับการก่อสร้างทั้งหมด 6 เดือน

- **การซ่อมบำรุง** มีการซ่อมบำรุงอาคารหลังที่ 1 ในปี พ.ศ. 2566 จากการเสื่อมสภาพตามกาลเวลา และเปลี่ยนสลักไม้ไผ่เป็นสลักเกลียวในปี พ.ศ. 2567 (ปัญญา โตกทอง, การสื่อสารส่วนบุคคล, 15 มกราคม 2567)

อาคารหลังที่ 2

อาคารหลังที่ 2 เป็นการสร้างอาคารสำหรับรับประทานอาหารเพิ่มอีก 1 หลัง เพื่อต่อเติมและขยายร้าน จึงยกเว้นขั้นตอนการคิดและวางแผนในบางขั้นตอน โดยมีขั้นตอนที่เหลือประกอบด้วยทั้งหมด 10 ขั้นตอนดังต่อไปนี้

- **กำหนดวัตถุประสงค์** หลังจากเปิดร้านอาหารได้ 3 ปี ผู้ประกอบการเล็งเห็นว่า ที่นั่งไม่เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าจึงต้องการเพิ่มที่นั่งโดยการสร้างอาคารหลังที่ 2 โดยมีวิสัยทัศน์และเป้าหมายเหมือนเดิม

- **วางแผนการทำงานล่วงหน้า** การวางแผนการดำเนินงานของโครงการไม่ได้ถูกกำหนดไว้อย่างเบ็ดเสร็จตั้งแต่ต้นจนจบอย่างชัดเจน หากแต่ใช้วิธีการปฏิบัติงานควบคู่ไปกับการวางแผนในแต่ละระยะ

- **การหาเงินทุนที่ใช้ในโครงการ** เมื่อเริ่มทำไม่ได้มีต้นทุนที่มากนัก แต่ใช้การกู้เงินจากธนาคาร ทำให้เงินทุนที่ใช้ในโครงการสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนของเจ้าของมีสัดส่วน 25% และเงินกู้ 75% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

- **การค้นหาและคัดเลือกผู้ออกแบบ** คุณปัญญา โตกทอง เจ้าของร้านข้าวใหม่ปลามัน และคุณกรกต อารมณดี ซึ่งเป็นผู้ออกแบบและมีชื่อเสียงด้านการใช้วัสดุไม้ รู้จักกันเป็นการส่วนตัวจึงได้ร่วมงานออกแบบอาคารหลังที่ 2

- **การออกแบบและเลือกใช้วัสดุ** ผู้ประกอบการมอบโจทย์ให้แก่ผู้ออกแบบ คือ ต้องการสร้างร้านให้มีขนาดใหญ่สำหรับจุคนจำนวนมาก และไม่มีเสากลางซึ่งเป็นการปรับเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับอาคารหลังที่ 1 โดยผู้ออกแบบใช้วิธีการนำเหล็กมาใช้เป็นโครงสร้างหลักแทนเพื่อให้ได้พื้นที่กว้างและไม่มีเสากลางร้าน โดยมีแนวคิดในการออกแบบ คือ หอยแครงซึ่งในภายหลังเมื่ออาคารสร้างเสร็จได้มีการต่อเติมหลังคาจนมีลักษณะคล้ายปู

- **การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย** ผู้ประกอบการไม่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย และมอบหมายให้ผู้ออกแบบเป็นผู้รับผิดชอบทั้งในด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับการออกแบบและการก่อสร้าง

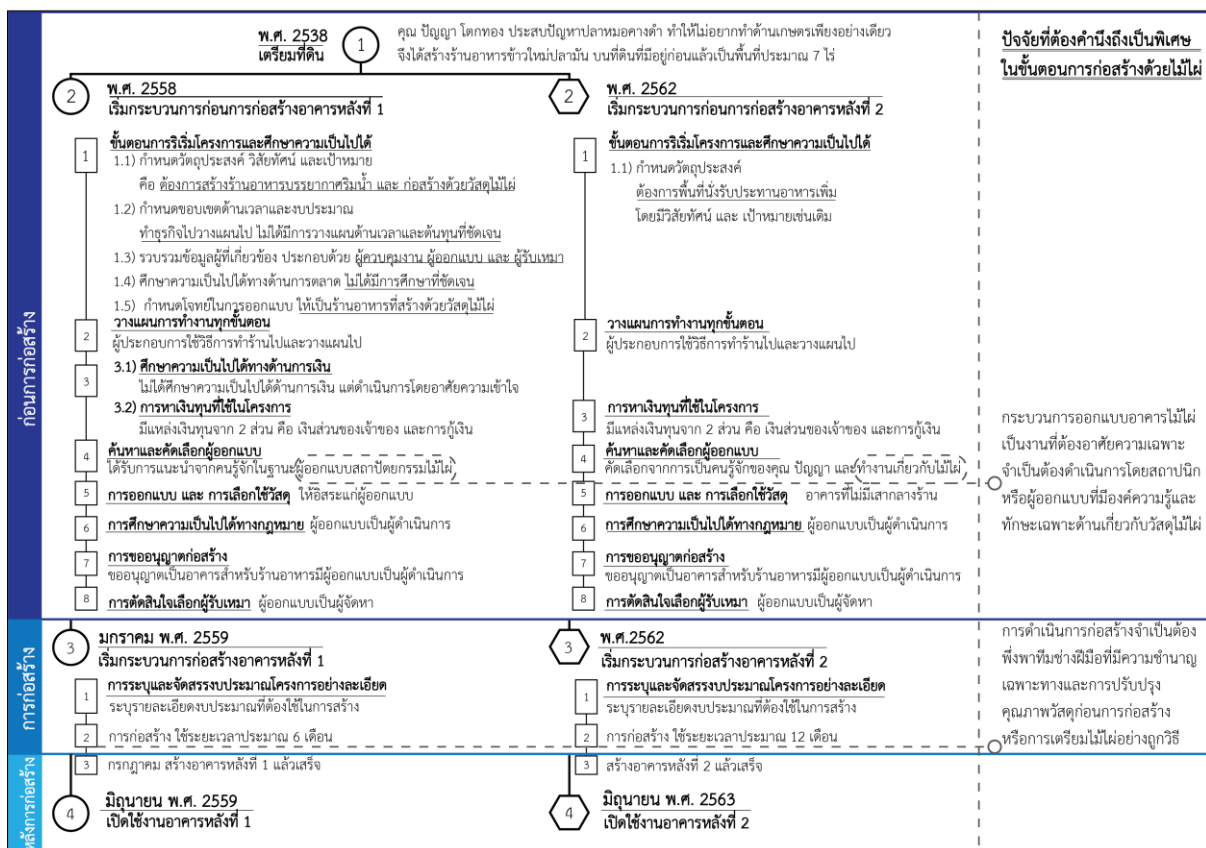
- **การขออนุญาตก่อสร้าง** อาคารหลังที่ 2 ขออนุญาตในรูปแบบอาคารโครงสร้างเหล็ก

- **การตัดสินใจเลือกผู้รับเหมา** อาคารหลังที่ 2 ไม่มีผู้รับเหมาที่รับผิดชอบงานก่อสร้างทั้งหมด แต่เป็นการจ้างงานแรงงานของผู้ออกแบบ ซึ่งเดิมเป็นแรงงานที่ทำอาชีพประมงของธุรกิจทางบ้านของผู้ออกแบบ ทำให้มีฝีมือในการใช้ไม้ไผ่และเชือกสำหรับตกแต่งรอยต่อและเก็บรายละเอียด มาเป็นช่างที่ก่อสร้างและดูแลภาพรวม และมีคนในพื้นที่ตำบลแพรกหนามแดงมาร่วมเป็นแรงงานก่อสร้างร้านอาหาร

- การระบุและจัดสรรงบประมาณโครงการอย่างละเอียด ทำการจัดสรรงบประมาณก่อนเริ่มและมีการปรับและเพิ่มงบประมาณขณะที่กำลังก่อสร้าง เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ด้านความสวยงามและความพึงพอใจสูงสุดของผู้ประกอบการ ส่งผลให้ไม่สามารถประเมินต้นทุนการก่อสร้างที่แท้จริงได้อย่างแม่นยำล่วงหน้า

- การก่อสร้าง ผู้ประกอบการกล่าวว่า เป็นการก่อสร้างแบบประกอบหน้างาน และมีลักษณะการดำเนินงานแบบค่อยเป็นค่อยไปครอบคลุมระยะเวลาทั้งสิ้น 1 ปี ซึ่งกระบวนการดังกล่าวมีความยืดหยุ่นสูง เอื้อให้ผู้ประกอบการสามารถปรับเปลี่ยนรายละเอียดหน้างานในระหว่างก่อสร้าง เพื่อให้มีความสอดคล้องกับความเหมาะสมด้านการใช้งาน

จากการศึกษากระบวนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ว่า แก่นสำคัญของการดำเนินงานอยู่ที่แนวคิดและวิธีคิดของผู้ประกอบการ ซึ่งได้วางรากฐานไว้ตั้งแต่การก่อสร้างอาคารหลังที่ 1 ขณะที่อาคารหลังที่ 2 เป็นการต่อยอดและขยายจากแนวทางเดิมมากกว่าการเริ่มต้นใหม่ในเชิงกระบวนการ กระบวนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของร้านข้าวใหม่ปาล์มมีขั้นตอนรายละเอียดแสดงให้เห็นขั้นตอนการทำงานทั้งหมด แสดงในภาพ 2



ภาพ 2 กระบวนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของร้านข้าวใหม่ปาล์ม

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบระเบียบวิธีปฏิบัติตามทฤษฎีการพัฒนาสังหาริมทรัพย์และกระบวนการดำเนินงานของกรณีศึกษา พบความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ ผู้ประกอบการมีการปรับเปลี่ยนลำดับขั้นตอนการทำงานให้สอดคล้องกับบริบทของตนเอง โดยปราศจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงินและการตลาดอย่างเป็นรูปธรรม อีกทั้งยังขาดการวางแผนการทำงานล่วงหน้า ซึ่งแตกต่างจากแนวทางมาตรฐานในทางทฤษฎี แสดงดังตาราง 1

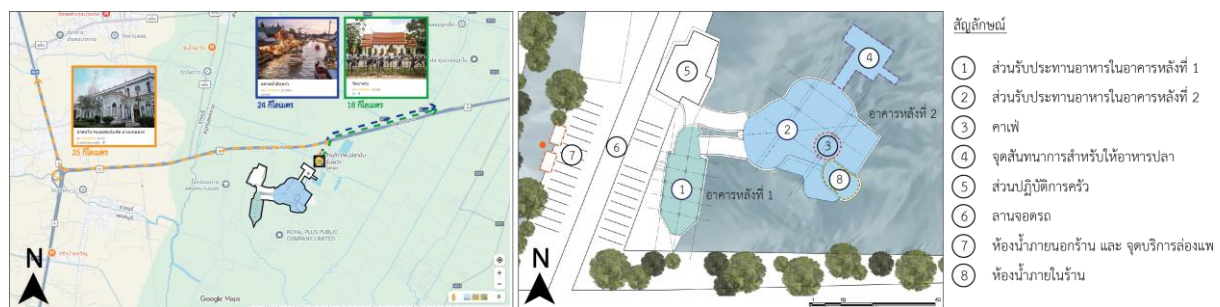
ตาราง 1 เปรียบเทียบระเบียบวิธีปฏิบัติตามทฤษฎีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และกระบวนการดำเนินงานของกรณีศึกษา

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ทฤษฎี	ร้านอาหารข้าวใหม่ปลามัน		
ขั้นตอน	รายละเอียด		อาคารหลังที่ 1	อาคารหลังที่ 2	
การริเริ่มโครงการและศึกษาความเป็นไปได้	กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย	/	/	-	เครื่องหมาย / หมายถึง มีการดำเนินการในขั้นตอนดังกล่าว
	กำหนดขอบเขตด้านเวลาและขอบเขตด้านงบประมาณ	/	/	-	
	รวบรวมข้อมูลและความต้องการจากผู้ที่เกี่ยวข้อง	/	/	-	
	ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงิน	/	x	x	
	ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านกฎหมาย	/	/	-	
การกำหนดรูปแบบโครงการ	ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการตลาด	/	x	x	เครื่องหมาย x หมายถึง ไม่มีการดำเนินการในขั้นตอนดังกล่าว
	การกำหนดโครงสร้างการออกแบบ	/	/	-	
การออกแบบ	การออกแบบและความต้องการวัสดุ	/	/	-	เครื่องหมาย - หมายถึง ขั้นตอนดังกล่าวได้ดำเนินแล้วเสร็จในอาคารหลังที่ 1
	การวางแผนการทำงานล่วงหน้า	/	x	x	
	การจัดทำงบประมาณโครงการอย่างละเอียด	/	/	/	
การเตรียมการพัฒนา	หาเงินทุนที่ใช้ในโครงการ	/	/	/	เครื่องหมาย - หมายถึง ขั้นตอนดังกล่าวได้ดำเนินแล้วเสร็จในอาคารหลังที่ 1
	เตรียมสถานที่ตั้งโครงการ (ที่ดิน)	/	/	-	
	ขอใบอนุญาตต่างๆ	/	/	/	
	เลือกและทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้าง	/	/	-	
การพัฒนา	การก่อสร้างโครงการ	/	/	/	
การใช้งานและบำรุงรักษา	การเปิดใช้อาคารและการบำรุงรักษา	/	/	/	

ที่มา : ผู้วิจัย

ลักษณะทางกายภาพ

จากการสังเกตของผู้วิจัยด้านกายภาพของร้านข้าวใหม่ปลามัน สามารถสรุปได้ดังนี้ ร้านอาหารแห่งนี้ตั้งอยู่ที่วัดเพชรรัตน 6/9 ตำบลแพรกหนามแดง อำเภอมโนรมย์ จังหวัดสุพรรณบุรี ขนาดที่ดินประมาณ 7 ไร่ แบ่งพื้นที่ของร้านอาหารแห่งนี้เป็น 8 ส่วน แสดงตำแหน่ง และรายละเอียดบนแผนผังของร้านข้าวใหม่ปลามัน ดังแสดงในภาพ 3



ภาพ 3 แผนที่และแผนผังของร้านข้าวใหม่ปลามัน

ที่มา : ผู้วิจัย

อาคารหลังที่ 1 มีขนาดของอาคารอยู่ที่ 250 ตารางเมตร จุลูกค้าได้ 22 โต๊ะ คิดเป็นจำนวนประมาณ 100 คน ในส่วนของฐานรากและพื้นเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กอยู่เหนือน้ำ สถาปัตยกรรมเป็นอาคารไม้ไผ่หลังคาทรงแหลม สร้างด้วยไม้ไผ่ทั้งหลัง ใช้ไม้ไผ่เป็นโครงสร้างเสาและโครงหลังคา ใช้สลักไม้ไผ่เป็นจุดยึดเสาและโครงหลังคา ลักษณะของอาคารจึงเป็นการแสดงออกผ่านตัววัสดุและโครงสร้างไม้ไผ่ที่ประกอบด้วย เสาไม้ไผ่จำนวนหนึ่งที่ถ่ายแรงน้ำหนักของหลังคาไม้ไผ่ในลักษณะกระจายออกในระยะที่เท่ากันรวมถึงเสากลางอาคาร ลักษณะทางกายภาพมีความเรียบง่าย และกลมกลืนกับสิ่งแวดล้อม เนื่องจากโครงสร้างที่เป็นไม้ไผ่ส่งผลให้หลังคาไม่สูงนักให้ความรู้สึกที่อบอุ่นจากที่สูงและจากวัสดุไม้ไผ่ ดังแสดงในภาพ 4



ภาพ 4 ลักษณะทางกายภาพของอาคารหลังที่ 1 ร้านข้าวใหม่ปลามัน

ที่มา : ผู้วิจัย

อาคารไม้ไผ่หลังที่ 2 มีขนาดของอาคารอยู่ที่ 500 ตารางเมตร จุกักน้ำได้ 40 โตะ คิดเป็นจำนวนประมาณ 300 คน และสามารถเพิ่มโตะได้ ในส่วนของฐานรากและพื้นเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กอยู่เหนือน้ำ มีโครงสร้างหลักคือโครงเหล็กผสมผสานกับไม้ไผ่ ซึ่งเป็นโครงสร้างรองและเป็นวัสดุตกแต่ง ภายในประกอบด้วยพื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่คาเฟ่ พื้นที่ห้องน้ำ และพื้นที่ให้อาหารปลา สิ่งที่แสดงออกทางสถาปัตยกรรม คืออาคารมีขนาดใหญ่ พื้นที่ภายในสูงโปร่ง และไม่มีเสากลางพื้นที่รับประทานอาหาร ในส่วนของ การตกแต่งอาคารและหลังคาทำขึ้นด้วยวัสดุไม้ไผ่และเชือกเพื่อคงความเป็นเอกลักษณ์ของตัววัสดุ ทำให้ลักษณะทางกายภาพของ อาคารหลังนี้ดูเป็นอาคารที่มีความโปร่งโล่งจากเพดานที่สูง และให้ความรู้สึกอ่อนช้อยของโครงสร้างและโครงหลังคาที่มีลักษณะโค้งเว้า จากการใช้โครงสร้างเหล็ก แต่ยังปิดผิวด้วยวัสดุไม้ไผ่และเก็บรายละเอียดด้วยศิลปะจากเชือกประกอบกับงานหัตถกรรมรูปปลาต่าง ๆ ทศนียภาพภายนอกร้านซึ่งเป็นผืนน้ำขนาดใหญ่รอบร้านอาหาร นอกจากนี้ทั้ง 2 อาคารเชื่อมถึงกันด้วยสะพานไม้ไผ่สามารถเดินถึงกันได้ ดังแสดงในภาพ 5



ภาพ 5 ลักษณะทางกายภาพของอาคารหลังที่ 2 ร้านข้าวใหม่ปลามัน

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารร้านข้าวใหม่ปลามันทั้งสองหลัง พบว่า แม้จะก่อสร้างในช่วงเวลาต่างกัน ใช้ผู้ออกแบบคนละบริษัท และมีรูปแบบโครงสร้างของอาคารที่แตกต่างกัน ส่งผลให้เกิดความแตกต่างในด้านพื้นที่ใช้สอย รูปทรง ทางสถาปัตยกรรมและบรรยากาศภายในอาคาร แต่การเลือกใช้วัสดุไม้ไผ่ร่วมกันทำให้ทั้งสองอาคารมีเอกภาพทางภาษาสถาปัตยกรรม และสะท้อนอัตลักษณ์ของวัฒนธรรมชาติได้อย่างชัดเจน

ผลที่ได้จากการลงทุน

จากการสัมภาษณ์คุณปัญญา โตทอง เจ้าของร้านอาหารข้าวใหม่ปลามันด้านรายได้ พบว่า หลังจากการเปิดดำเนินการ ด้วยอาคารหลังที่ 1 ผู้ประกอบการสามารถคืนทุนได้ภายในระยะเวลา 1 ปี จากเงินลงทุนประมาณ 3 ล้านบาท โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อปี อยู่ระหว่าง 1.8-3 ล้านบาท ต่อมา เมื่อมีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อก่อสร้างอาคารหลังที่ 2 ด้วยเงินลงทุนประมาณ 15 ล้านบาท ผู้ประกอบการ สามารถคืนทุนได้ภายในระยะเวลา 1 ปี ทั้งนี้ จำนวนผู้ให้บริการเป็นไปตามที่ผู้ประกอบการคาดการณ์ไว้ ส่งผลให้ร้านมียอดขายเฉลี่ย ต่อเดือนประมาณ 4-7 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของรายได้รวม (ปัญญา โตทอง, การสื่อสารส่วนบุคคล, 15 มกราคม 2567)

ผลด้านทัศนคติของลูกค้าที่มีต่อร้านอาหารใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม

ผลด้านทัศนคติและความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อร้านแบ่งเป็น 2 ประเด็นคือ ก่อนและหลังใช้บริการร้านอาหาร การประเมิน ค่าคะแนนใช้วิธีการจัดลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยโดยกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งกำหนดน้ำหนักคะแนนให้ปัจจัยที่มีความสำคัญในระดับ มากที่สุดเท่ากับ 8 คะแนน และปัจจัยที่มีความสำคัญในระดับน้อยที่สุดเท่ากับ 1 คะแนน จากนั้นผู้วิจัยจึงนำข้อมูลที่นำมาประมวลผล ทางสถิติเพื่อหาค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้าน ดังแสดงในตาราง 2

ตาราง 2 ผลด้านทัศนคติของลูกค้าที่มีต่อร้านข้าวใหม่ปลามัน ก่อนและหลังใช้บริการ

ปัจจัย	การให้ลำดับความสำคัญ				
	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกก่อนใช้บริการร้านอาหาร		ปัจจัยที่ส่งผลต่อความประทับใจหลังจากใช้บริการร้านอาหาร		ลำดับการเปลี่ยนแปลง
	ค่าคะแนน	ลำดับ	ค่าคะแนน	ลำดับ	
ประเภท รสชาติ และคุณภาพอาหาร	6.10	1	6.09	1	-
สภาพแวดล้อมและบรรยากาศโดยรวม	6.01	2	5.85	2	-
รูปแบบสถาปัตยกรรมไม้ไผ่	5.29	3	5.72	3	-
ทำเลที่ตั้งของร้านอาหาร	5.11	4	4.56	5	▼ ลดลง 1 อันดับ
การบริการ	4.30	5	5.13	4	▲ เพิ่มขึ้น 1 อันดับ
ราคาของอาหาร	3.99	6	4.12	6	-
สื่อและการประชาสัมพันธ์ถึงลูกค้า	2.95	7	2.20	7	-
โปรโมชั่นการเสนอขาย	2.39	8	2.38	8	-

ที่มา : ผู้วิจัย

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกก่อนใช้บริการร้านอาหาร จากการสัมภาษณ์ลูกค้าเกี่ยวกับปัจจัยที่ทำให้ตัดสินใจเลือกรับบริการที่ร้านข้าวใหม่ปลามัน พบว่า ลูกค้าส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับเรื่องของ ประเภท รสชาติ และคุณภาพอาหารมากที่สุดเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาเป็นเรื่องของสภาพแวดล้อมและบรรยากาศโดยรวมเป็นอันดับที่ 2 อันดับที่ 3 คือรูปแบบสถาปัตยกรรมไม้ไผ่ อันดับที่ 4 คือทำเลที่ตั้งของร้านอาหาร อันดับที่ 5 คือการบริการ อันดับที่ 6 คือราคาของอาหาร อันดับที่ 7 คือสื่อและการประชาสัมพันธ์ถึงลูกค้า และอันดับที่ 8 คือโปรโมชั่นการเสนอขาย แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการออกแบบและสถาปัตยกรรมของร้านอาหารที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกรับบริการร้านของลูกค้า ซึ่งมีความสำคัญอยู่ในลำดับที่ 3 จากทั้งหมด 8 อันดับ

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความประทับใจหลังจากใช้บริการร้านอาหาร จากการสัมภาษณ์ลูกค้าเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อความประทับใจหลังจากใช้บริการที่ร้านข้าวใหม่ปลามัน พบว่า ลูกค้าส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับเรื่องของ ประเภท รสชาติ และคุณภาพอาหารมากที่สุดเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาเป็นเรื่องของสภาพแวดล้อมและบรรยากาศโดยรวม เป็นอันดับที่ 2 และอันดับที่ 3 คือรูปแบบสถาปัตยกรรมไม้ไผ่ อันดับที่ 4 คือการบริการ อันดับที่ 5 คือทำเลที่ตั้งของร้านอาหาร อันดับที่ 6 คือราคาของอาหาร อันดับที่ 7 คือ สื่อและการประชาสัมพันธ์ถึงลูกค้า และอันดับที่ 8 คือโปรโมชั่นการเสนอขาย แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการออกแบบและสถาปัตยกรรมของร้านอาหารที่มีผลต่อความประทับใจหลังจากใช้บริการของลูกค้า ซึ่งมีความสำคัญอยู่ในลำดับที่ 3 จากทั้งหมด 8

ผลด้านอื่น ๆ

ด้านสังคม นอกเหนือจากประกอบธุรกิจร้านอาหารผู้ประกอบการยังได้คำนึงถึงชุมชนในพื้นที่ร้าน โดยการสร้างอาชีพให้แก่คนในชุมชน ได้แก่ การจ้างงานคนในชุมชนเพื่อเป็นแรงงานในการก่อสร้างร้านอาหาร การจ้างงานพนักงานในครัว รวมถึงงานบริการต่าง ๆ และมีการมอบเงินและที่ดินข้างร้านส่วนหนึ่งให้ชาวบ้านพนักท่องเที่ยวล่องแพ สร้างรายได้ให้แก่กองกลางสวัสดิการชุมชนแพรทนามแดง และสร้างอาชีพให้แก่ชาวบ้าน (ปัญญา โตทอง, การสื่อสารส่วนบุคคล, 15 มกราคม 2567)

ด้านสิ่งแวดล้อม จากการสร้างร้านอาหารด้วยไม้ไผ่สามารถช่วยลดมลพิษและขยะจากการก่อสร้าง ซึ่งเป็นผลดีต่อสิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากเรื่องของการก่อสร้างสถาปัตยกรรมไม้ไผ่ ผู้ประกอบการได้นำเทคโนโลยีการบำบัดน้ำมาใช้เพื่อเป็นการใช้ทรัพยากรให้คุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด และจัดการแยกขยะในร้านทั้งหมด โดยขยะเศษอาหารจะถูกนำไปทำปุ๋ย ขยะเปลือกสัตว์น้ำ เช่น เปลือกหอย ถูกนำมาใช้เทถนน น้ำมันที่เหลือจากการทอดอาหารถูกนำไปขาย (ปัญญา โตทอง, การสื่อสารส่วนบุคคล, 15 มกราคม 2567)

ข้อดีและข้อจำกัดของการนำไม้ไผ่มาใช้เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม

จากการสำรวจข้อมูลทางกายภาพ การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และการสัมภาษณ์ลูกค้าที่มาใช้บริการ สามารถสรุปประเด็นข้อดีและข้อจำกัดของการนำไม้ไผ่มาใช้เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม ได้ดังนี้

ข้อดี คือผู้ประกอบการมีมุมมองว่า เป็นการลงทุนที่คุ้มค่าอย่างมากในด้านการดึงดูดผู้คนให้เข้ามารับประทาน อาหาร บริโภคอาหารพื้นถิ่น และบรรยากาศธรรมชาติจากผืนน้ำโดยรอบร้าน และจากสถาปัตยกรรมไม้ไผ่ ซึ่งทำให้ร้านอาหารมีความเป็นเอกลักษณ์และเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกร้านอาหารของผู้บริโภค ผู้ประกอบการมองว่า ไม้ไผ่เป็นไม้มหัศจรรย์ (ปัญญา โตกทอง, การสื่อสารส่วนบุคคล, 15 มกราคม 2567)

ข้อจำกัด คือต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านวัสดุและกระบวนการก่อสร้างที่มีมูลค่าสูง อีกทั้งยังมีความจำเป็นต้องดำเนินการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง เช่น การเปลี่ยนวัสดุบริเวณมุมหลังคาเป็นระยะ เนื่องจากเป็นวัสดุธรรมชาติที่มีการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งาน (ปัญญา โตกทอง, การสื่อสารส่วนบุคคล, 15 มกราคม 2567)

อภิปรายผลการศึกษา

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหารใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม ของร้านข้าวใหม่ปลามัน ดำเนินการภายใต้กรอบความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์ของผู้ประกอบการเป็นสำคัญ ซึ่งส่งผลให้รูปแบบการพัฒนาโครงการมีรูปแบบเฉพาะ โดยผู้ประกอบการได้ดำเนินกระบวนการทั้งหมดจำนวน 12 ขั้นตอน ได้แก่ 1) การริเริ่มโครงการและศึกษาความเป็นไปได้ 2) การวางแผนการทำงาน 3) การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน 4) การหาเงินทุนที่ใช้ในโครงการ 5) การค้นหาและคัดเลือกผู้ออกแบบ 6) การออกแบบและเลือกใช้วัสดุ 7) การศึกษาความเป็นไปได้อีกด้านกฎหมาย 8) การขออนุญาตก่อสร้าง 9) การตัดสินใจเลือกผู้รับเหมา 10) การระบุและจัดสรรงบประมาณโครงการอย่างละเอียด 11) การก่อสร้างอาคาร และ 12) การเปิดใช้งานและการซ่อมบำรุง สิ่งที่น่าสนใจค้นพบคือ การพัฒนาโครงการด้วยวัสดุไม้ไผ่ไม่ได้ก่อให้เกิดกระบวนการหรือขั้นตอนปฏิบัติที่แปลกใหม่ไปจากทฤษฎีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป รูปแบบการทำงานยังคงยึดโยงกับมาตรฐานเดิม แต่มีความแตกต่างในเรื่องของความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีทักษะและความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านทั้งในขั้นตอนการออกแบบและการก่อสร้าง และในมิติของการนำไปปฏิบัติจริง ซึ่งถูกปรับเปลี่ยนให้เป็นไปตามรูปแบบเฉพาะตัวของผู้ประกอบการ สะท้อนให้เห็นถึงความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ ทั้งการลดทอนหรือสลับลำดับขั้นตอน เพื่อแก้ปัญหาข้อจำกัดของโครงการ และเพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของผู้ประกอบการเป็นสำคัญ แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการปรับตัวของผู้ประกอบการ ในมิติด้านเทคนิคการก่อสร้าง โครงการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างแบบประกอบหน้างาน ทั้งในอาคารหลังที่ 1 และ 2 ซึ่งเมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบกับงานวิจัยของ ไชยภพ เกตุเพชร (2557) ที่ระบุว่า ระบบการก่อสร้างแบบกึ่งสำเร็จรูปเป็นเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพสูงสุดในการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านงบประมาณและเวลา สำหรับอาคารที่มีโครงสร้างซับซ้อนนั้นสะท้อนให้เห็นว่า การที่โครงการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างแบบประกอบหน้างานผนวกกับการขาดแผนการดำเนินงานที่ชัดเจน เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้โครงการไม่สามารถควบคุมงบประมาณได้ตามเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม แม้กระบวนการดังกล่าวจะส่งผลให้ต้นทุนสูง แต่กลับสัมฤทธิ์ผลในด้านสุนทรียภาพทางสถาปัตยกรรมที่มีความประณีตและอัตลักษณ์เฉพาะตัวจนเป็นที่ยอมรับ ซึ่งทำหน้าที่เป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดผู้บริโภค

ลักษณะทางกายภาพของร้านอาหารใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม มีความโดดเด่นและสะท้อนแนวคิดทางสถาปัตยกรรมที่ชัดเจน โดยอาคารหลังที่ 1 ก่อสร้างด้วยไม้ไผ่ทั้งหลัง ยกเว้นส่วนฐานราก โครงสร้างหลักเป็นเสาไม้ไผ่ตรงตำแหน่งด้านข้างทั้ง 2 ฝั่ง และตรงกลาง ทำให้อาคารมีลักษณะเรียบง่ายและแสดงถึงความเป็นธรรมชาติของวัสดุได้อย่างชัดเจน ขณะที่อาคารหลังที่ 2 มีโครงสร้างหลักเป็นเหล็ก และใช้ไม้ไผ่เป็นวัสดุปิดผิวรวมถึงเป็นโครงสร้างรองในบางส่วน ซึ่งช่วยให้สามารถสร้างอาคารที่มีความโค้งและอ่อนช้อยกว่าอาคารหลังที่ 1 ได้ นอกจากนี้ อาคารทั้งสองหลังเชื่อมต่อกันด้วยทางเดินและหลังคาที่สร้างจากไม้ไผ่ ส่งผลให้เกิดความกลมกลืนทางสถาปัตยกรรมและภาพลักษณ์ที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโครงการ โดยวัสดุไม้ไผ่ทำหน้าที่เป็นสื่อกลางทางความรู้สึกที่สร้างความกลมกลืนระหว่างอาคารกับบริบทธรรมชาติรอบข้าง ลักษณะดังกล่าวสอดคล้องกับแนวคิดของมุสตี ทิพทัส (2536) ที่กล่าวว่า การใช้วัสดุก่อสร้างและโครงสร้างทางสถาปัตยกรรมสามารถสะท้อนคุณค่าในตัวของวัสดุนั้นเอง ซึ่งเป็นการแสดงออกถึง

ลักษณะทางกายภาพและคุณสมบัติทางสุนทรียะของวัสดุอย่างแท้จริง ทั้งในด้านรูปทรง โครงสร้าง และความรู้สึกทางประสบการณ์ ที่ผู้ใช้สามารถรับรู้ได้จากการสัมผัสสถาปัตยกรรมโดยตรง

ผลการดำเนินงานด้านทัศนคติของลูกค้า ผลการสัมภาษณ์ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการสะท้อนให้เห็นถึงทัศนคติของผู้บริโภคต่อสถาปัตยกรรมไม่ว่า มีความสำคัญอยู่ในลำดับที่ 3 ทั้งในกระบวนการตัดสินใจก่อนการเลือกใช้บริการร้านอาหาร และในการสร้างความประทับใจภายหลังการให้บริการ สอดคล้องกับแนวคิดของเอดเวิร์ดส์และกัสตาฟสัน (Edwards and Gustafsson) (2008) ที่กล่าวว่า บรรยากาศมีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อความรู้สึกและการตอบสนองเชิงบวกของลูกค้า การออกแบบและตกแต่งภายในร้านที่ดีส่งผลอย่างยิ่งต่อความสำเร็จในการขายสินค้าและบริการของสถานที่หรือธุรกิจนั้น

การใช้อัตลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมไม่ว่าถือเป็นกลยุทธ์การสร้างความแตกต่าง ที่มีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการรับรู้และดึงดูดผู้บริโภค ส่งผลให้โครงการสามารถลดระยะเวลาคืนทุน (payback period) เหลือเพียง 1 ปี ซึ่งถือเป็นประสิทธิภาพการลงทุนที่สูงกว่าเกณฑ์เฉลี่ย เมื่อเปรียบเทียบกับร้านอาหารที่ใช้อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กในรูปแบบมาตรฐาน ซึ่งขาดการสร้างมูลค่าเพิ่มผ่านงานออกแบบสถาปัตยกรรม

สรุปผลการศึกษา

ผลการศึกษาพบว่า กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทร้านอาหารใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรมของร้านข้าวใหม่ปลามัน มีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยผู้ประกอบการดำเนินการภายใต้กรอบความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์ส่วนบุคคล ทำให้เกิดกระบวนการพัฒนาทั้งสิ้น 12 ขั้นตอน ตั้งแต่การริเริ่มโครงการจนถึงการเปิดใช้งานและบำรุงรักษา ซึ่งมีการปรับเปลี่ยน เพิ่ม และลดบางขั้นตอนให้เหมาะสมกับบริบทของโครงการ ส่งผลให้กระบวนการดำเนินงานมีความยืดหยุ่นและสะท้อนถึงความเข้าใจเชิงปฏิบัติของผู้ประกอบการ ในด้านลักษณะทางกายภาพของร้านอาหารพบว่า การใช้ไม้ไผ่เป็นวัสดุหลักช่วยสร้างเอกลักษณ์เฉพาะและความกลมกลืนกับธรรมชาติ อาคารแต่ละหลังสะท้อนอัตลักษณ์ของวัสดุและแนวคิดด้านสุนทรียะทางสถาปัตยกรรมได้อย่างชัดเจน ด้านทัศนคติของผู้บริโภค พบว่า สถาปัตยกรรมไม่ว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกรับประทานอาหารและสร้างความประทับใจแก่ลูกค้าในระดับสูง รองจากคุณภาพอาหารและบรรยากาศโดยรวม สะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จของการใช้ สถาปัตยกรรมไม่ว่าเป็นจุดดึงดูดลูกค้า ซึ่งช่วยเพิ่มยอดขายและลดงบประมาณการตลาดได้อย่างมีนัยสำคัญ และในด้านอื่น ๆ พบว่า จากการที่ผู้ประกอบการมอบพื้นที่ล่องแพข้างร้านอาหารเพื่อช่วยเหลือชุมชน นอกจากส่งเสริมให้ชาวบ้านมีรายได้แล้วยังส่งผลทางอ้อมแก่ร้านอาหารคือ สามารถเพิ่มพื้นที่การมองเห็นให้แก่ลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวที่สามารถมารับประทานอาหารที่ร้านได้อีกด้วย ในด้านการใช้ไม้ไผ่เป็นองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรมร้านอาหารมีข้อดี ด้านการสร้างอัตลักษณ์และบรรยากาศที่โดดเด่น ช่วยดึงดูดลูกค้าและสร้างความประทับใจในเชิงประสบการณ์ ส่งผลให้เป็นการลงทุนที่คุ้มค่าและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจและภาพลักษณ์ของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม มีข้อจำกัด ในด้านต้นทุนการก่อสร้างที่สูง และความจำเป็นในการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากไม้ไผ่เป็นวัสดุธรรมชาติที่มีการเสื่อมสภาพตามเวลา ซึ่งต้องอาศัยการดูแลรักษาเชิงเทคนิคเพื่อบำรุงรักษาและยืดอายุการใช้งานของอาคาร

บรรณานุกรม

- กระทรวงพาณิชย์. สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า. (2565). *สถานการณ์ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มในประเทศไทย : “ความท้าทาย และการปรับตัว เพื่อความอยู่รอดของร้านอาหารและเครื่องดื่ม”*.
<https://share.google/Q22qq6jtsT8zwKkWH>
- กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์, วุฒพงศ์ ลาภเจริญ, สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, และ วรากร ลิขิตอนุภาค. (2565). *การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ไชยภพ เกตุเพชร. (2557). *การศึกษาปัจจัยการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างอาคารไม้ไผ่ : กรณีศึกษาอาคารศาลาไม้ไผ่ 4 หลัง* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ไม้ไผ่ได้ตีพิมพ์]. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Design Something. (2558, 13 กรกฎาคม). *BAMBOO MAN* ธนพัฒน์ บุญสนาน กับ สัญชาตญาณแห่งสถาปัตยกรรมไม้ไผ่.
<https://designsomething.com/2015/07/13/bamboo-man>
- DDproperty. (2566). *อสังหาริมทรัพย์คืออะไร 5 ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ที่ควรรู้ก่อนลงทุน*.
<https://www.ddproperty.com/20144>
- ทรงเกียรติ เทียธิทรัพย์. (2545). *เทคนิคการก่อสร้างอาคารด้วยไม้ไผ่ การออกแบบและสร้างอาคาร ตัวอย่าง ณ พื้นที่โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อ.แม่ฟ้าหลวง จ.เชียงราย* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].
 Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/10505>
- บ้านและสวน. (2562, 20 สิงหาคม). *ไม้ ทางเลือกในการใช้ไม้้อย่างยั่งยืนในอนาคต*.
<https://www.baanlaesuan.com/164702/ideas/house-ideas/bamboo-2>
- ผุสดี ทิพพัส. (2536). *เกณฑ์ในการออกแบบสถาปัตยกรรม*. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ไพวรรณ เล็กอุทัย, มยุรี จิตต์แก้ว, และอรุณี วิณิน. (2547). *การป้องกันรักษาไม้ไผ่*. หจก.อักษรสยามการพิมพ์.
- FlowAccount. (2565). *5 หมดเด็ด กลยุทธ์การตลาด สำหรับร้านอาหาร สร้างรายได้้อย่างยั่งยืน*. <https://flowaccount.com/blog/restaurant-marketing-strategies/>
- มนตรี ศรีวงษ์. (2559). *แนวโน้มธุรกิจแฟรนไชส์ 2560 เทรนด์และโอกาสสินค้าใหม่ ๆ*. ThaiSMEsCenter.
<http://www.thaismescenter.com/แนวโน้มธุรกิจแฟรนไชส์-2560-เทรนด์และโอกาสสินค้าใหม่ๆ>
- วรากุล ต้นทะนุเทวินทร์. (2560). *อิทธิพลของกลุ่มสื่อต่ออารมณ์และการตัดสินใจเข้าร้านอาหาร* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD).
<https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/2008>
- Edwards, J. S. A., & Gustafsson, I. B. (2008). The five aspects meal model. *Journal of Foodservice*, 19(1), 4–12.
- Nurdiah, E. A. (2016). The potential of bamboo as building material in organic shaped buildings. *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 216, 30-38. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.12.004>