

## บทที่ 5

### บทสรุป และข้อเสนอแนะ

จากการที่ภาคเศรษฐกิจของประเทศ มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในหลายปีที่ผ่านมา ส่งผลทำให้มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยประเภทต่างๆเพิ่มขึ้น อาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจหลายอาคาร ถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้เพื่อกิจกรรมอื่น ทำให้ลักษณะการใช้อาคาร รวมถึงกลุ่มของผู้ใช้อาคารเปลี่ยนไปจากเดิม ก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ ทั้งด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคาร และด้านสังคม จากการที่ต้องใช้อาคารร่วมกัน การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุด โดยศึกษาเกี่ยวกับความเป็นมาและสภาพเดิมของอาคาร ศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคาร และลักษณะการใช้พื้นที่ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน สภาพปัญหาที่เกิดขึ้น ศึกษาความคิดเห็นของผู้ใช้อาคารที่มีต่อการเปลี่ยนแปลง ศึกษาที่มาของสาเหตุ และเสนอแนะแนวทางป้องกัน มิให้เกิดปัญหาขึ้นอีก

การศึกษาวิจัยครั้งนี้กำหนดใช้ อาคารไอทีเอฟ สิตมพลาซ่า คอนโดมิเนียม ที่ตั้งอยู่เลขที่ 160 ถนนสีลม ตำบลสุริยวงศ์ บางรัก กรุงเทพฯ เป็นอาคารกรณีศึกษา เนื่องจากเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ และเป็นโครงการพักอาศัยที่ตั้งอยู่บนถนนสีลม โดยทำการศึกษาในระหว่างเดือน สิงหาคม ถึงเดือนพฤศจิกายน 2539

วิธีการศึกษาประกอบด้วย การศึกษาความเป็นมาและสภาพเดิมของอาคาร จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แบบที่ใช้ก่อสร้าง เอกสารประกอบการขายและการสอบถาม การสำรวจสภาพปัจจุบัน เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคาร รูปแบบอาคารภายนอกและลักษณะภายใน การใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และศึกษาลักษณะต่างๆ ของการใช้พื้นที่ในห้องชุด โดยใช้แบบสังเกตการณ์พร้อมถ่ายภาพ และเขียนแผนผังประกอบ การสำรวจความคิดเห็นของผู้ใช้อาคาร เกี่ยวกับ สิ่งอำนวยความสะดวก และสภาพแวดล้อมของอาคาร ตั้งแต่เริ่มเข้ามาอยู่ และในปัจจุบัน ประชากรที่ต้องการศึกษา คือผู้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย ที่เป็นเจ้าของห้องชุดหรือผู้อาศัย โดยทำการศึกษาทั้งประชากร ด้วยการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตามแบบสอบถาม และนำผลที่ได้มาบรรยายสรุปร่วมกับผลการศึกษาทางกายภาพ เกี่ยวกับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ที่มาของสาเหตุ และเสนอแนะแนวทางป้องกันมิให้ปัญหาเกิดขึ้นอีก

## ผลการวิจัย มีรายละเอียดดังนี้

### 1. สภาพทั่วไปของโครงการ

1.1 รายละเอียดของโครงการ อาคารไอทีเอฟ สยามพลาซ่า คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่เลขที่ 160 ถนนสีลม ตำบลสุริยวงศ์ บางรัก กรุงเทพฯ ขนาดที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน เจ้าของโครงการคือ บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ไอทีเอฟ (มหาชน) จำกัด ลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยและพาณิชย์กรรม สูง 35 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 913 หน่วย ประกอบด้วยส่วนพาณิชย์กรรม 29 หน่วย ตั้งแต่ชั้นต่างถึง ชั้น 2 ส่วนอยู่อาศัย 884 หน่วย ตั้งแต่ชั้นที่ 9 ถึงชั้น 34 ส่วนพักผ่อน ได้แก่ สวนหย่อม ห้องสันทนาการ ที่ชั้น 35 และสระว่ายน้ำ ที่ชั้นล่างหน้าอาคาร

1.2 การใช้ประโยชน์ จากจำนวนห้องชุดที่จัดไว้เพื่ออยู่อาศัย 884 หน่วย ปัจจุบันมีห้องชุดที่มีได้ใช้ประโยชน์ 34 % ( 304 หน่วย ) มีการใช้ประโยชน์ 66% ( 580 หน่วย ) จากจำนวนห้องชุดที่ใช้ประโยชน์นี้ พบว่า เป็นห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงการใช้ไปทำกิจกรรมอื่น 38% ( 335 หน่วย ) เหลือห้องชุดที่ใช้อาศัย 28 % ( 245 หน่วย ) และจากการศึกษาเรื่องลักษณะการครอบครองพบว่า ห้องชุดส่วนใหญ่ ที่ใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน เป็นการครอบครองโดยการเช่า 42% และส่วนของห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงการใช้ ส่วนใหญ่เป็นการเช่าเพื่อประกอบกิจการ เหลือส่วนที่เจ้าของใช้อาศัยเพียง 79 หน่วย หรือ 9 % เท่านั้น จากจำนวนห้องชุด 884 หน่วยและจากจำนวนของห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงการใช้ ประเภทของธุรกิจที่สำรวจพบส่วนใหญ่เป็นลักษณะของธุรกิจการให้บริการ ที่พบมากที่สุด (40%) ได้แก่ ธุรกิจวิชาชีพ เช่น ทนายความ นักบัญชี วิศวกรและสถาปนิก ตามลำดับ ธุรกิจรองลงมาที่พบ (30%) ได้แก่ ธุรกิจที่เกี่ยวกับ ตัวแทน นายหน้า ประกันภัย และชิปปิ้ง ส่วนธุรกิจสุดท้าย ได้แก่ ธุรกิจที่อยู่อาศัยให้เช่า มีบริการทั้งแบบเช่าเป็นรายวันและรายเดือน จากการศึกษาเรื่องของประเภทและลักษณะธุรกิจ ที่สำรวจพบครั้งนี้ สอดคล้องกับงานวิจัยของ สมพงษ์ กิตติสรยุทธ ( 2535 ) ที่ศึกษาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อทำสำนักงานร่วมกับการอยู่อาศัยพบว่า ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มธุรกิจวิชาชีพ เช่น ทนายความ วิศวกร สถาปนิก และกลุ่มอิมพอร์ต เอ็กพอร์ต จึงพอสรุปได้ว่า การใช้ประโยชน์ของห้องชุด ที่ประกอบกิจการอยู่ในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ จะเป็นกลุ่มธุรกิจด้านการให้บริการ ที่พบมากที่สุด ได้แก่ ธุรกิจวิชาชีพ

2. ผลจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ พบว่าทำให้เกิดปัญหาตามมาหลายประการ ได้แก่

2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ได้แก่ ที่จอดรถจากการที่มีปริมาณรถยนต์ หมุนเวียนเข้า-ออกเพื่อติดต่อกิจการอยู่ตลอดเวลา ลิฟท์โดยสาร ที่มีปริมาณการใช้สูง ส่งผลทำให้เกิดการชำรุดเสียหายอยู่เสมอ ต้องมีการบำรุงซ่อมแซมมาโดยตลอด

และสอดคล้องกับผลการศึกษาวิจัยของ สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ (2537) ที่พบว่าพฤติกรรมการใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวก จะมีการเปลี่ยนแปลงไป ถ้ามีปริมาณของพนักงานมากกว่า 3 คนขึ้นไป ใน 1 ห้องชุด ส่งผลทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกชำรุดเสียหาย เร็วกว่ากำหนด จากผลการศึกษา ที่สอดคล้องกันในเรื่องนี้ สรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ไปประกอบกิจการ ทำให้เกิดปัญหากับสิ่งอำนวยความสะดวก เกิดการชำรุดเสียหาย

2.2 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูง จากการที่สิ่งอำนวยความสะดวกถูกใช้งานตลอดเวลา โดยเฉพาะลิฟท์ เกิดการชำรุดเสียหายอยู่เสมอ ต้องเสียดำค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงซ่อมแซมมาโดยตลอด ทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงกว่าปกติ เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารชุดพักอาศัยทั่วไป ในกรณีของค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูง ก็เป็นการสนับสนุนกับงานวิจัยของ สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ ( 2537 ) ที่พบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้จากห้องพักอาศัยเป็นสำนักงาน สิ่งอำนวยความสะดวกมีการใช้งานหนักขึ้น ทำให้การดูแลรักษาต้องใช้เงินส่วนกลางมากขึ้นด้วย สรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ ทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกมีการใช้งานหนักขึ้น ส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงขึ้น

2.3 ผู้อยู่อาศัยขาดความปลอดภัยทั้งในส่วนบุคคลและทรัพย์สิน จากการที่มีบุคคลภายนอกมากมายผ่านเข้า-ออกในอาคาร และความปลอดภัยในส่วนของทรัพย์สินจากปัญหาโจรกรรม ปัญหาการใช้ห้องชุดผิดประเภท การนำไปทำร้านอาหาร อาจเกิดปัญหาเรื่องอัยคิภัยตามมาได้ กรณีนี้เป็นการสอดคล้องกับที่ Chan, Ping-Chiu ( 1975 ) พบว่า อาคารชุดพักอาศัย ควรจะใช้เพื่อพักอาศัย ไม่ต้องการความปลอดภัยสูง สิ่งแปลกปลอม เช่น เอาไปใช้เป็นสำนักงาน ที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่อ ซึ่งจะทำลายความปลอดภัยส่วนตัวของอาคารลง สรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ ทำให้ผู้อยู่อาศัยขาดความปลอดภัยทั้งในส่วนบุคคล และในส่วนของทรัพย์สิน

### 3. สาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง

3.1 จากปัจจัยในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ที่เหมาะแก่ การประกอบธุรกิจ ซึ่งสอดคล้องกับคำกล่าวของ รศ.มานพ พงศทัต ( 2532 ) เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของที่ดิน โดยกล่าวไว้ว่า พื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยที่มีที่ดินติดถนนจะถูกนำมาเป็นห้องแถว ร้านค้า พาณิชยกรรม จะถูกนำมาคิดแปลงเป็นออฟฟิศ และเป็นการสนับสนุนงานวิจัยของ สมพงษ์ กิตติสรุยุทธ ( 2535 ) ที่พบว่า บริเวณที่มีการคิดแปลง การใช้ประโยชน์เพื่อทำสำนักงานร่วมกันกับการอยู่อาศัย ที่พบมากได้แก่ บริเวณถนนสุขุมวิท สาทรและสีลม จึงพอสรุปได้ว่า ปัจจัยในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจ เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง

3.2 การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่ เกิดขึ้นภายในอาคาร เป็นการคิดแปลงพื้นที่ภายในห้องชุด ไม่มีผลต่อรูปแบบของอาคารภายนอก ทำให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องไม่ทราบ และไม่สามารรถเข้าไปตรวจสอบ การใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนไปจากเดิมได้ ซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคาร การ

คัดแปลงต่อเติมพื้นที่ต้องแจ้งต่อเจ้าหน้าที่การโยธาท้องถิ่น ที่อาคารตั้งอยู่ ได้รับความเกี่ยวกับรูปแบบของพื้นที่ที่ต้องการเปลี่ยนแปลง

3.3 เจ้าของส่วนใหญ่ซื้อไว้ไม่ได้ตั้งใจเพื่ออยู่อาศัย นำไปทำกิจกรรมอื่น จากจำนวนของห้องชุดที่ซื้ออยู่ปัจจุบัน 66 % มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ 35% ซึ่งประกอบด้วยส่วนที่เจ้าของใช้ประกอบกิจการเอง 14% และนำไปให้เช่าเพื่อประกอบกิจการ 21% ทำให้ห้องชุดของอาคารแห่งนี้ส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประกอบกิจการ และจากเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ ที่ออกโดยกรมที่ดิน ยังพบอีกว่า ห้องชุดประมาณ 1 ใน 3 ส่วน ( 284 หน่วย ) จากจำนวนทั้งหมด เป็นการถือครองกรรมสิทธิ์ โดยนิติบุคคล

3.4 ผู้ซื้ออยู่อาศัยมีอยู่จำนวนน้อยกว่าผู้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการ ทำให้กฎข้อบังคับของการอยู่ร่วมกัน ไม่สามารถควบคุมได้ เพราะอาคารชุดแห่งนี้ มีผู้ซื้ออยู่อาศัยเพียง 28% เป็นการเช่าอยู่อาศัย 19% เหลือเป็นห้องชุดที่เจ้าของซื้ออยู่อาศัยเพียง 9% เท่านั้น

3.5 ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ ได้รับผลประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลง จึงยอมรับในสภาพปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น จากเงื่อนไขในเรื่องของราคาซื้อ-ขาย การได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต่ำกว่า เนื่องจากเมื่อแรกเริ่มในขณะนั้นอาคารที่สามารถประกอบกิจการได้ ที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจส่วนใหญ่เป็นลักษณะของการให้เช่า มีขนาดพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ที่จอดรถไม่เพียงพอ และในขณะนั้นราคาค่าเช่าไม่แตกต่างกันมากนัก กับราคาซื้อขายอาคารชุดที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุด ที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานโดยตรง

## สรุปผลการวิจัย

การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุด ทำให้เกิดปัญหากับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ ไม่เพียงพอต่อการใช้ เกิดการเสียหาย ต้องมีการซ่อมแซมมาโดยตลอด ส่งผลทำให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูง และผู้อยู่อาศัยขาดความปลอดภัย ทั้งในส่วนบุคคลและทรัพย์สิน เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เกิดขึ้นภายในอาคาร ไม่มีผลต่อรูปแบบภายนอก ทำให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องไม่ทราบและไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ สาเหตุของการเปลี่ยนแปลง เนื่องมาจากปัจจัยในเรื่องของทำเลที่ตั้งเหมาะแก่การประกอบธุรกิจ จากการที่เจ้าของส่วนใหญ่ซื้อไว้ทำกิจกรรมอื่นมิได้ตั้งใจอยู่อาศัย ทำให้ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ใช้เพื่อประกอบกิจการ ทำให้จำนวนของผู้ใช้อยู่อาศัยมีน้อยกว่า ทำให้ข้อบังคับต่างๆของการอยู่ร่วมกันไม่เป็นผล ไม่สามารถควบคุมได้ ประกอบกับ ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ได้รับผลประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลง จึงยอมรับในสภาพปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้น

## ข้อเสนอแนะ

เพื่อเป็นการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นกับตัวอาคารและผู้ใช้อาคาร แนวทางการป้องกันมิให้เกิดปัญหาเหล่านี้ขึ้นอีกมีดังต่อไปนี้

1. ภาครัฐโดยเฉพาะกรมที่ดินควรให้ความสนใจในการประชาสัมพันธ์เพื่อเป็นการเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับประชาชนในเรื่องของกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด รวมถึง สิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด

2. ภาครัฐควรมีการปรับปรุงแก้ไข กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น ได้แก่

2.1 การจดทะเบียนเป็น "อาคารชุด" ซึ่งจากเดิมกำหนดให้ทำการจดทะเบียนได้เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ เปลี่ยนให้ทำการจดทะเบียนตั้งแต่เริ่มทำการขาย ( บริษัท บางกอก เมเนจเม้นท์ เรียลตี้ จำกัด: 2538 ) และโครงการจะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างเรียบร้อยจากหน่วยงานโยธาที่เกี่ยวข้องมาก่อนเท่านั้นจึงจะสามารถมาขอจดทะเบียนอาคารชุดได้ ( ดูแผนภูมิที่ 8,9 ) เพื่อให้ผู้ซื้อสามารถตรวจสอบ รายละเอียดต่างๆของอาคารได้

2.2 ควรมีการระบุประเภทของการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้ชัดเจน เพื่อแสดงเจตจำนงในการใช้อาคาร ให้สอดคล้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร ( มานพ พงศทัต : 2527 ) และในการดำเนินงาน จดทะเบียนอาคารชุด งานเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องควรมีความสอดคล้อง



และถูกต้องตรงกันทั้งสองหน่วยงาน ทั้งของกรมโยธาธิการและกรมที่ดิน เพื่อเป็นการกำหนดประเภทของการใช้ โดยให้ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่กรมที่ดินออกให้ไว้เป็นหลักฐาน

3. ภาครัฐควรมีการปรับปรุงกฎหมาย เพื่อเอื้ออำนวยหรือสนับสนุนให้เกิดโครงการประเภทอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย ( Mixed use complex ) ที่มีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวพันกัน ตั้งแต่ 3 ประเภทขึ้นไป ได้แก่ ส่วนสำนักงาน ส่วนพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย ( ไกรฤกษ์ ดันติเวสท: 2523 ) โดยเฉพาะย่านธุรกิจที่สำคัญ เช่นย่านสีลม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงาน มีกิจกรรมเพียงช่วงเวลาทำงาน เพื่อเป็นการใช้อาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด อย่างสมบูรณ์ตลอดเวลา ซึ่งจะทำให้ได้รับผลตอบแทนที่สูงสุดทั้งฝ่ายผู้จัดทำโครงการและผู้ซื้อ จากงานวิจัยของ ไกรฤกษ์ ดันติเวสท พบว่า พฤติกรรมของประชาชนทั่วไป มีความพึงพอใจในลักษณะของกิจกรรมหลายประเภทที่รวมกลุ่มกัน แต่จะต้องจัดแบ่งสัดส่วน ( Zoning ) ของการใช้ประโยชน์พื้นที่ แบ่งแยกประเภทการใช้อย่างชัดเจน โดยมีกฎหมายควบคุมการใช้แยกเฉพาะในแต่ละส่วน ตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่รวมอยู่ในอาคาร รวมถึงเรื่องของข้อกำหนดการใช้ที่ดิน FLOOR AREA RATIO ให้เป็นการใช้ในลักษณะพิเศษ เช่นลักษณะของ SUPER BLOCK อย่างต่างประเทศที่พัฒนาแล้ว

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

จากการสำรวจเบื้องต้นของผู้วิจัย พบว่ายังมีอาคารชุดลักษณะแบบนี้มีอีกมาก ที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่กระจุกกระจายอยู่ มีสภาพของปัญหาต่างๆ คล้ายกันกับอาคารศึกษาแห่งนี้ ปัญหาต่างๆ ต้องได้รับการแก้ไขอย่างถูกต้องและถูกวิธี จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีความรู้และเข้าใจสภาพปัญหาต่างๆ เหล่านี้เข้าไปดำเนินการแก้ไข การบริหารชุมชนหรือการจัดการบริหารอาคารชุด น่าจะต้องมีผู้บริหารอาคารชุดที่เป็นมืออาชีพจริงๆ ผ่านการเรียนฝึกอบรมให้มีความรู้ความเข้าใจในชุมชนโดยตรง เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้น ผู้วิจัยมีความเห็นว่า น่าจะมีการศึกษาวิจัยในเรื่องของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อใช้เป็นแนวทางการพัฒนานักบริหารชุมชนต่อไป และจากการศึกษา การเปลี่ยนแปลงจากที่อยู่อาศัยให้เป็นที่ประกอบธุรกิจ และจากสถานะการณ์ปี พ.ศ. 2539 อันเป็นปีที่มีสถานะของสินค้าด้านอสังหาริมทรัพย์ล้นตลาด (OVER SUPPLY) มีพื้นที่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมใช้ประโยชน์จำนวนมาก โดยเฉพาะพื้นที่สำนักงาน น่าจะมีการศึกษาวิจัยกับความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์ ที่อาจจะมีการเปลี่ยนจากพื้นที่สำนักงาน ไปเป็นที่อยู่อาศัยหรืออื่นๆ จะมีความเป็นไปได้หรือไม่ น่าจะมีการศึกษาเรื่องนี้ต่อไป