



PRIME BUILD



— PRIME BUILD E-BOOK • PEB SERIES

ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: ผสานพื้นที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

คู่มือ “Office-in-Factory” ที่ช่วยให้คุณวางผังได้ถูกต้องตั้งแต่วันแรก ลดงานแก้ ลดความเสี่ยง และคุมงบ—โดยไม่ลดทอนความปลอดภัยและประสิทธิภาพการผลิต

จัดทำโดยทีมวิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 • primebuildplus.com

สารบัญ

13 บทในเล่มนี้

1) ทำไมต้องมี Office-in-Factory?	3
2) 5 รูปแบบสำนักงานในโรงงานที่พบบ่อย (เลือกให้เหมาะกับธุรกิจ)	4
3) Zoning & Flow: คน-สินค้า-รถ (หัวใจของ “ลงตัว”)	5
4) ความปลอดภัย & Fire Strategy (ต้องคิดก่อน ไม่ใช่คิดตอนตรวจรับ)	6
5) โครงสร้าง PEB + Mezzanine/Office Box: ออกแบบให้ขยายได้และไม่สิ้น	7
6) งานระบบ MEP ที่ต้อง “กำหนดให้ชัด” เพื่อคุมงบและหลีกเลี่ยงงานแก้ไข	8
7) เสียง ฝุ่น กลิ่น อุณหภูมิ: ทำอย่างไรให้ทีมออฟฟิศทำงานได้จริง	9
8) Security & Access Control: ทำให้ออฟฟิศปลอดภัย โดยไม่ทำให้การผลิตช้า	10
9) งบประมาณ: อะไรทำให้แพง/ถูก? (และคุมงบอย่างไรไม่ให้เสียของ)	11
10) Roadmap: จากแนวคิดสู่แบบก่อสร้าง (และทำไมโครงการถึงจบไว)	12
11) Checklist เจ้าของโครงการ: ออกแบบออฟฟิศในโรงงานให้อยู่ในงบเดียว	13
12) FAQ: คำถามที่เจ้าของโรงงานถามบ่อย	14
13) ทำไม Prime Build เหมาะกับโปรเจกต์ “สำนักงานในโรงงาน” แบบ PEB	15

PRIME BUILD E-BOOK

1) ทำไมต้องมี Office-in-Factory?

สำนักงานในโรงงาน/โกดังไม่ใช่ “แค่ห้องทำงาน” แต่เป็นจุดควบคุมการตัดสินใจ (Decision Center) ของธุรกิจ: ฝ่ายขาย-จัดซื้อ-วางแผนผลิต-คุณภาพ-ซ่อมบำรุง-โลจิสติกส์ ต้องเห็นหน้างานจริง และสื่อสารกับทีมผลิตได้รวดเร็ว ซึ่งส่งผลต่อ **คุณภาพ, ต้นทุน, และ Lead Time** โดยตรง

จุดพลาดที่พบบ่อยคือ “ทำออฟฟิศทีหลัง” ทำให้ระบบไฟ/แอร์/หีฟ/ทางเดินรถยก ซ้ำหลายรอบและงบบานปลาย คู่มือนี้จึงเน้นให้คุณ **วางข้อกำหนด (Requirement)** ให้ชัดเจนตั้งแต่ต้น เพื่อให้ทีมออกแบบ-ผู้รับเหมาเดินไปทางเดียวกัน

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: มาตรฐานที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

PRIME BUILD E-BOOK

2) 5 รูปแบบสำนักงานในโรงงานที่พบบ่อย (เลือกให้เหมาะกับธุรกิจ)

A) Office Box ภายในโรงงาน (Ground Floor) • เหมาะกับโรงงานที่ต้องลงหน้างานบ่อย • เน้นผนังกันเสียง/ฝุ่น + แอร์แยกระบบ • ต้องคุมทางหนีไฟและกันไฟตามความเสี่ยง	B) Mezzanine Office (ชั้นลอยในโรงงาน/โกดัง) • ประหยัดพื้นที่พื้นโรงงาน • เห็นภาพรวมหน้างานได้ชัด • ต้องออกแบบโครงสร้าง/ลิ้นสะเทือน/หนีไฟให้ถูก	C) Office Block ติดโรงงาน (ต่อเชื่อมกัน) • แยกสภาพแวดล้อมได้ดีที่สุด (เสียง/ฝุ่น/กลิ่น) • เหมาะกับกิจการที่มีลูกค้าเข้าเยอะ • ต้องวางจุดเชื่อมต่อเข้า-ออกไม่ชนการขนถ่าย	D) Office + Showroom + QC Lab • เหมาะกับสินค้า B2B/B2C ที่ต้องโชว์ตัวอย่าง • ต้องคุมภาพลักษณ์และเส้นทางลูกค้า (Visitor Flow) • มักต้องการพื้นที่ห้องทดลอง/ห้องสะอาดเฉพาะ	E) Office ในคลัง/DC • โฟกัสจุดควบคุม: Receiving, Picking, Dispatch • ต้องคุม Sightline + ความปลอดภัย • ระบบ IT/WMS และสแกนจุดคุมงานสำคัญมาก	เกณฑ์เลือกแบบเร็ว • เสียง/ฝุ่นสูง → แยกบล็อก หรือ Office Box กันเสียง • พื้นที่จำกัด → Mezzanine • มีลูกค้าเข้า → Office Block + Showroom • ต้องเห็นไลน์ผลิต → Mezzanine หรือ Office Box มุมองดี
--	--	---	--	---	---

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: ฝาสานพื้นที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

PRIME BUILD E-BOOK

3) Zoning & Flow: คน-สินค้า-รถ (หัวใจของ “ลงตัว”)

ออฟฟิศในโรงงานล้มเหลวส่วนใหญ่ไม่ได้แพ้เรื่องสวยงาม แต่แพ้เรื่อง **Flow**: คนเดินตัดทางรถยก, ทางเข้า Visitor ไปชน Receiving, หรือฝ่าย QC ต้องเดินไกลจนเสียเวลา วิธีคิดที่แนะนำคือวาง 4 เส้นทางให้ชัด แล้วค่อย “เติมห้อง” ตามเส้นทางนั้น

Flow #1: People Flow (พนักงาน)

- จุดเข้า-ลงกะเบียร์-เปลี่ยนชุด-Locker-Canteen
- ทางเดินแยกจาก Forklift Lane ชัดเจน
- ตำแหน่งห้องน้ำ/พักเบรกต้องไม่ตัดเส้นทางผลิตหลัก

Flow #2: Visitor Flow (ลูกค้า/ผู้มาติดต่อ)

- จอดรถง่าย เข้าอาคารได้โดยไม่ผ่านพื้นที่เสี่ยง
- มี Waiting/Meeting และเส้นทางชมงานที่ควบคุมได้
- Access Control + PPE หากต้องเข้าโรงงาน

Flow #3: Material Flow (วัตถุดิบ-สินค้า)

- Receiving → Storage → Production → FG → Dispatch
- อย่าให้ประตู/ทางเดินออฟฟิศขวาง Material Handling
- รองรับรถขนถ่ายไลน์ผลิต/เพิ่ม Dock ในอนาคต

Flow #4: MHE / Vehicle Flow (รถยก/รถบรรทุก)

- กำหนด Forklift Lane + จุดตัดคนเดิน (Crossing) แบบมีมาตรการ
- แยก Inbound/Outbound ถ้า Volume สูง
- กำหนด Buffer และ Safety Setback หน้า Office Box/Mezzanine

Owner Tip (ลดงานเพิ่ม): ก่อนสรุปแบบ ให้ทำ “Workshop 60 นาที” กับหน่วยงานหลัก: ผลิต/คลัง/QC/ซ่อมบำรุง/HR/IT แล้วสรุปเป็น 1 หน้า: ตำแหน่งงาน, จำนวนคน, อุปกรณ์สำคัญ, จุดปฏิสัมพันธ์กับหน่วยงาน เอกสาร 1 หน้าใบนี้ช่วยลดงานแก้ผังได้มาก

PRIME BUILD E-BOOK

4) ความปลอดภัย & Fire Strategy (ต้องคิดก่อน ไม่ใช่คิดตอนตรวจรับ)

เมื่อสำนักงานอยู่ “ใน” โรงงาน ความเสี่ยงที่ต้องคุมนักเพิ่มขึ้น: คนหนาแน่นขึ้น, เส้นทางหนีไฟซับซ้อนขึ้น, และบางธุรกิจมีวัตถุไวไฟ/สารเคมี/ฝุ่นติดไฟ แนวทางที่ปลอดภัยและทำงานได้จริงคือกำหนด **Fire Strategy** ให้ชัดตั้งแต่ต้น

หัวข้อที่ต้องตัดสินใจ (Minimum)

- ประเภทการใช้อาคารและจำนวนคน (Occupancy)
- ทางหนีไฟ/บันไดหนีไฟ/ระยะทางหนี (Egress)
- ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm) + จุด Manual Call Point
- ระบบดับเพลิง: Sprinkler / Hose Reel / Extinguisher
- การแบ่งห้อง/ผนังทนไฟ (Fire Compartmentation) หากจำเป็น

จุดเสี่ยงที่พบบ่อยใน Office-in-Factory

- Mezzanine ไม่มีทางหนีไฟที่ปลอดภัยพอ หรือบันไดชัน/แคบ
- Office Box ชิดพื้นที่ผลิตเกินไป ไม่มีระยะกันไฟ/กันชนรถยก
- พื้นที่เก็บเอกสาร/Server อยู่ในจุดร้อนหรือมีฝุ่น
- ติดตั้งระบบไฟ/แอร์แบบ “ตามหน้างาน” ทำให้แก้ไข

หมายเหตุ: ข้อกำหนดด้านอัคคีภัย/กฎหมายอาคารอาจแตกต่างกันไปตามประเภทกิจการ, พื้นที่, และเงื่อนไขหน่วยงานท้องถิ่น แนวทางในคู่มือนี้ใช้เป็นกรอบการตัดสินใจและการสื่อสารกับผู้ออกแบบ/ผู้ตรวจสอบ เพื่อให้ “ทำถูกตั้งแต่ต้น”

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: ฝาสานพื้นที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

PRIME BUILD E-BOOK

5) โครงสร้าง PEB + Mezzanine/Office Box: ออกแบบให้ขยายได้และไม่สั่น

ระบบอาคาร PEB แข็งแรงและก่อสร้างเร็ว แต่การใส่ “สำนักงานภายใน” ต้องคุม 3 เรื่อง: (1) การรับน้ำหนัก, (2) การสั่นสะเทือน, และ (3) การเชื่อมต่อบนอาคาร เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในระยะยาว (พื้นสั่น, ผนังร้าว, รั่วซึม, หรือเดินระบบยาก)

Mezzanine: ประเด็นวิศวกรรมที่ต้องถามให้ชัด

- Live Load ตามการใช้งานจริง (ออฟฟิศ/เอกสาร/ห้องประชุม)
- การสั่นสะเทือน (Vibration Comfort) โดยเฉพาะห้องประชุม
- ตำแหน่งคาน/เสา ไม่ขวาง Material Flow ใต้ชั้นลอย
- บันได + ทางหนีไฟ: ปลอดภัยและทำตามข้อกำหนด

Office Box: ทำไรควรกำหนดสเปกตั้งแต่แบบ

- ผนัง/ฝ้ากันเสียง + กันฝุ่น (Sealing)
- หน้าต่างกระจก: คุมเสียงและความร้อน (Low-E/Film)
- ประตู/จุดเข้าออก: คุมกลิ่น-ฝุ่น และความปลอดภัย
- กำหนดตำแหน่ง Core MEP (ท่อน้ำ/สายไฟ/Fire) ให้เดินสั้น

แนวทางเชิงกลยุทธ์: หากธุรกิจยังโตเร็ว ให้คิด “Future Expansion” ตั้งแต่วันแรก เช่น เผื่อพื้นที่ต่อชั้นลอย, เผื่อช่องเปิดสำหรับท่อ/สาย, เผื่อที่วาง AHU/Condensing Unit, และเผื่อพื้นที่เพิ่มห้องประชุม/ออฟฟิศฝ่ายใหม่

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: ผลิตพื้นที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

PRIME BUILD E-BOOK

6) งานระบบ MEP ที่ต้อง “กำหนดให้ชัด” เพื่อคุมงบและหลีกเลี่ยงงานแก้

MEP เป็นสัดส่วนที่ “บานปลายง่าย” เมื่อมีสำนักงานอยู่ในโรงงาน เพราะมีทั้งความต้องการด้านความสบาย และข้อกำหนดความปลอดภัย/มาตรฐาน คุณควรกำหนดระดับสเปก (Performance) ที่ต้องการก่อน แล้วค่อยเลือกอุปกรณ์

HVAC (แอร์/ระบายอากาศ)

- แยกระบบออฟฟิศออกจากพื้นที่ผลิต (ลดฝุ่น/กลิ่น)
- กำหนด Fresh Air และการกรองอากาศตามกิจการ
- ตำแหน่งติดตั้งคอนเดนซิ่ง/ท่อบายไม่รบกวนหน้างาน
- คิดเรื่องอุณหภูมิ-ความชื้น หากมีห้อง Server/ห้องควบคุม

Electrical + Data (ไฟฟ้าและระบบสื่อสาร)

- กำหนดโหลดรวม: ออฟฟิศ + เครื่องจักร + โซลาร์ (ถ้ามี)
- เต้าเสียบ/จุด Data ตาม Layout จริง (ลดการเดินสายลอย)
- Server/Network: ตำแหน่งปลอดภัย มีแอร์สำรอง/UPS
- รองรับระบบ WMS/SCADA/CCTV/Access Control

Plumbing (ประปา/สุขาภิบาล)

- ตำแหน่งห้องน้ำ/แพนกรีให้เดินท่อน้ำ และซ่อมง่าย
- จำนวนสุขภัณฑ์ตามจำนวนคน และความถี่ใช้งาน
- แยกท่อกิ่งบางประเภท หากมีการปนเปื้อนจากกระบวนการผลิต

Fire & Life Safety

- Fire Alarm + Detector ให้ครอบคลุมพื้นที่ออฟฟิศและทางหนีไฟ
- ตำแหน่งถังดับเพลิง/สายฉีดน้ำ (Hose Reel) ใช้งานได้จริง
- Emergency Light / Exit Sign ให้ครบตามเส้นทางหนี
- กำหนดพื้นที่เก็บเอกสาร/สารเคมี/แบตเตอรี่ ให้เหมาะสม

หลักการคุมงบ: ระบุ “ระดับ” ให้ชัด เช่น แอร์ออฟฟิศมาตรฐานสำนักงาน หรือ ห้องควบคุมที่ต้องคุมอุณหภูมิ/ความชื้นคงที่. เมื่อระดับชัด ทีมออกแบบจะคุมขนาดระบบและงบได้แน่นอนขึ้น และป้องกันการเลือกของเกินจำเป็น

PRIME BUILD E-BOOK

7) เสียง ฝุ่น กลิ่น อุณหภูมิ: ทำอย่างไรให้ทีมออฟฟิศทำงานได้จริง

ถ้าออฟฟิศอยู่แล้ว “ทำงานไม่ได้” คุณจะเสียต้นทุนซ้ำซ้อน: ต้องย้ายจุดนั่งทำงาน, ติดตั้งฉนวนเพิ่ม, หรือเปลี่ยนระบบแอร์ใหม่ ดังนั้นให้กำหนด 4 ตัวแปรนี้ตั้งแต่แรก:

เสียง (Acoustic)

- เลือกผนัง/ฝ้า/กระจกที่กันเสียงได้ตามความจริงของไลน์ผลิต
- วางห้องประชุม-ผู้บริหารให้อยู่ด้านไกลเครื่องจักร/ประตูโหลด
- ใช้วัสดุดูดซับเสียงในห้อง ลดเสียงก้องจากผิวแข็ง

ฝุ่น-กลิ่น (Dust/Odor)

- ปิดรอยรั่ว (Sealing) จุดต่อผนัง-ฝ้า-พื้น-รางสาย
- แยกแรงดันอากาศ (Pressure) หากมีฝุ่น/กลิ่นสูง
- ตำแหน่งช่องลมกลับ/Fresh Air ต้องไม่ดูดจากจุดปล่อยฝุ่น

ความร้อน (Heat)

- หลีกเลี่ยงการทำออฟฟิศชิดผนังรับแดดโดยไม่กันความร้อน
- เพิ่มฉนวน/กันความร้อนหลังคา PEB ช่วยลดภาระแอร์
- คุมช่องแสง/กระจกเพื่อลดความร้อนสะสม

แสงสว่าง (Lighting)

- แยกระดับแสงของออฟฟิศ vs พื้นที่ผลิต
- จัดแสงให้เหมาะกับหน้าจอ ลดแสงสะท้อน
- ใช้ Daylight อย่างพอดี ช่วยลดค่าไฟและเพิ่ม Productivity

Owner Tip: ถ้าธุรกิจคุณมีเสียง/ฝุ่นหนัก (เช่น งานเครื่องจักร, งานเหล็ก, งานไม้), “Mezzanine” อาจไม่ใช่คำตอบเสมอไป หากไม่คุมเสียงและการสิ้นสະเทือน ทางเลือกคือ Office Block ติดโรงงาน หรือ Office Box ที่ทำระบบกันเสียง/แยกอากาศจริงจัง

PRIME BUILD E-BOOK

8) Security & Access Control: ทำให้ออฟฟิศปลอดภัย โดยไม่ทำให้การผลิตช้า

โรงงานและ DC มักมีทรัพยากรสูง (เครื่องจักร, สต็อก, สูตรการผลิต, ข้อมูลลูกค้า) ระบบความปลอดภัยที่ดีไม่ใช่แค่ติดกล้อง แต่คือการออกแบบ “เส้นทาง + จุดควบคุม” ให้เหมาะสม

สิ่งที่ควรมี (Baseline)

- จุดแลกบัตร/ลงทะเบียนผู้มาติดต่อ + ห้องรับรอง
- ประตู Access Control สำหรับโซนสำคัญ (ผลิต/QC/Server)
- CCTV ครอบคลุม: Gate, Loading, Corridor, Warehouse Aisle
- ระบบบันทึกเหตุการณ์ (Log) เพื่อการตรวจสอบย้อนหลัง

แนวคิด “Secure but Smooth”

- แยก Visitor Flow ออกจาก Material Flow
- จัดให้หัวหน้าส่วนงานมองเห็นทางเข้าออกสำคัญ (Sightline)
- กำหนดพื้นที่รับ-ส่งเอกสาร/พัสดุ ไม่ตัดเส้นทางผลิต
- สำหรับ DC: วาง Office Control ใกล้ Dispatch เพื่อคุมเวลารถออก

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: มาตรฐานที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

PRIME BUILD E-BOOK

9) จบประมาณ: อะไรทำให้แพง/ถูก? (และคุมงบอย่างไรไม่ให้เสียของ)

งบสำนักงานในโรงงานไม่ได้ขึ้นกับ “พื้นที่” อย่างเดียว แต่ขึ้นกับระดับสเปกและความซับซ้อนของการแยกระบบจากไลน์ผลิต ด้านล่างคือรายการที่มักเป็นตัวแปรหลัก

ตัวแปรหลัก (Cost Drivers)

- ระดับการกันเสียง/กันฝุ่น (ผนัง, กระจก, ซีล, Door Set)
- ระบบ HVAC: แยกระบบ/เพิ่ม Fresh Air/เพิ่มการกรอง
- งานระบบ Data/IT/Server/UPS สำหรับธุรกิจที่ใช้ WMS/SCADA
- Fire Strategy: ระบบแจ้งเหตุ/ดับเพลิง/พนักงานไฟเพิ่ม
- โครงสร้าง Mezzanine และข้อกำหนดการสันสะเทือน

วิธีคุมงบแบบไม่เสียคุณภาพ

- กำหนด “Must-have vs Nice-to-have” แยกให้ชัด
- จัดวาง Core MEP ให้เดินสั้น ลดท่อ/สายยาว
- เลือกสเปกตามการใช้งานจริง (ไม่ Over-spec)
- ทำ BOQ/รายการวัสดุให้ชัด ลดงานเพิ่มและข้อโต้แย้ง
- วางเผื่อขยายในอนาคต (ถ้าเผื่อจุดต่อ ไม่ต้องรู้)

คำแนะนำเชิงการตัดสินใจ: ถ้าคุณยังไม่แน่ใจงบรวม ให้เริ่มจาก [ประเมินราคาเบื้องต้น](#) แล้วค่อยให้ทีมออกแบบทำ “Option 2-3 ระดับสเปก” เพื่อเลือกความคุ้มค่าที่เหมาะสมกับธุรกิจคุณ

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: ผลิตพื้นที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

PRIME BUILD E-BOOK

10) Roadmap: จากแนวคิดสู่แบบก่อสร้าง (และทำไมโครงการถึงจบไว)

ถ้าต้องการให้โปรเจกต์จบไว ต้องทำ “เอกสารตัดสินใจ” ให้ครบก่อนเข้าหน้างาน โดยเฉพาะ Office-in-Factory เพราะเกี่ยวข้องกับหลายฝ่ายและหลายระบบ

1. **Define Requirement (1-2 สัปดาห์):** จำนวนคน, แผนเติบโต, พลังก่ฮั่นห้อง, Flow, จบเป้าหมาย
2. **Conceptual Layout + Zoning:** วางตำแหน่ง Office/Production/Storage/Loading พร้อม Safety Setback
3. **Engineering Integration:** โครงสร้าง PEB, Mezzanine, MEP, Fire Strategy, Route งานระบบ
4. **Budget Lock (BOQ/VE):** สรุปรายการวัสดุ/ระบบ และทำ Value Engineering แบบไม่ลดคุณภาพสำคัญ
5. **Construction Drawings:** แบบก่อสร้างละเอียด ลดงานแก้หน้างาน
6. **Build + QC + Commissioning:** ตรวจสอบคุณภาพ, ทดสอบระบบ, ส่งมอบพร้อมใช้งาน

สิ่งที่ทำให้ Prime Build ปิดงานได้ไว: เราเชื่อมทีมออกแบบ-โครงสร้าง-MEP-งานหน้างานให้เดินไปพร้อมกัน ลดการโยนปัญหากันระหว่างผู้รับเหมาย่อย และลด “งานเพิ่ม” ที่เกิดจากแบบไม่ครบ

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: ผลิตพื้นที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

PRIME BUILD E-BOOK

11) Checklist เจ้าของโครงการ: ออกแบบออฟฟิศในโรงงานให้อยู่ในกรอบเดียว

ใช้เช็กลิสต์นี้คู่กับทีมออกแบบ/ผู้รับเหมา เพื่อให้ได้ข้อกำหนดครบ ลดข้อขัดแย้ง และคุมงบได้จริง

A) People & Function

- ✓ จำนวนพนักงานปัจจุบัน/แผนเพิ่มคนใน 1-3 ปี
- ✓ ห้องที่ต้องมี: ผู้บริหาร, ห้องประชุม, QC, HR, IT/Server, Pantry
- ✓ เวลาใช้งาน: กะเดียว/หลายกะ และจุดพักเบรก
- ✓ ต้องรองรับลูกค้าเข้าเยอะแคะไหน? มี Showroom หรือไม่

B) Zoning & Flow

- ✓ แยก People Flow vs Forklift/Truck Flow ชัดเจน
- ✓ กำหนด Visitor Flow: จอดรถ-ลงทะเบียน-ห้องประชุม-เส้นทางเยี่ยมชม
- ✓ ตำแหน่ง Receiving/Dispatch ไม่ชนจุดออฟฟิศ
- ✓ เผื่อพื้นที่ขยาย: Dock, Rack, Production Line, Office

C) Safety & Compliance

- ✓ ทางหนีไฟ/บันได/ระยະหนีไฟเพียงพอ (โดยเฉพาะ Mezzanine)
- ✓ กำหนด Fire Strategy: Alarm/Sprinkler/Extinguisher/Compartment
- ✓ ความปลอดภัยรถยก: Barrier, Crossing, Signage, Lighting
- ✓ พื้นที่เสี่ยง: สารเคมี, แบตเตอรี่, ห้องเครื่อง/ห้องไฟฟ้า

D) MEP & Performance

- ✓ ระดับความสบายออฟฟิศ: อุณหภูมิ/ความชื้น/คุณภาพอากาศ
- ✓ Data/IT: Server/UPS/Network/CCTV/Access Control
- ✓ กำหนดตำแหน่ง Core เดินท่อ-สายไฟเส้นและซ่อมง่าย
- ✓ กำหนดงบประมาณและ Must-have เพื่อทำ BOQ/VE ได้

PRIME BUILD E-BOOK

12) FAQ: คำถามที่เจ้าของโรงงานถามบ่อย

▼ Q1: ทำ Mezzanine Office แล้วพื้นสั่น แก้อย่างไร?

ให้เริ่มจาก “ออกแบบถูกต้องแต่ต้น”: กำหนดการใช้งานจริง, Live Load, และเกณฑ์ความสบายการสั่นสะเทือน จากนั้นเลือกโครงสร้าง/ระบบพื้นให้เหมาะสม และหลีกเลี่ยงการวางห้องประชุม/ผู้บริหารเหนือจุดเครื่องจักรสั่น หากสร้างไปแล้ว มักแก้ด้วยการเพิ่มความแข็ง (stiffness) หรือเพิ่ม damping ซึ่งมีต้นทุนสูงกว่าการออกแบบล่วงหน้า

▼ Q2: ออฟฟิศในโรงงานร้อนมาก ควรแก้ที่ไหนก่อน?

เรียงลำดับผลลัพธ์-ต้นทุน: (1) ลดความร้อนจากหลังคา/ผนังด้วยฉนวนและการกันความร้อน, (2) คุมช่องเปิดและแสงแดด (กระจก/ฟิล์ม/กันแดด), (3) แยกระบบแอร์และเพิ่ม Fresh Air อย่างถูกต้อง การเพิ่ม BTU แอร์อย่างเดียวโดยไม่ลดความร้อนมักทำให้ค่าไฟสูงและยังไม่สบาย

▼ Q3: ต้องแยกออฟฟิศออกจากโรงงาน 100% ไหม?

ไม่จำเป็นเสมอไป แต่ต้องวัดความเสี่ยงจริงของกระบวนการผลิต (เสียง/ฝุ่น/กลิ่น/ความปลอดภัย) ถ้าความเสี่ยงสูง การแยกเป็น Office Block ติดโรงงานอาจคุ้มกว่าในระยะยาว (ทำงานได้จริง ลดแก้ไข) หากความเสี่ยงกลาง-ต่ำ Office Box หรือ Mezzanine ที่ออกแบบดีจะให้ความคุ้มค่าและการมองเห็นงานที่ดี

▼ Q4: สร้างแบบ Turnkey ช่วยอะไรในกรณี Office-in-Factory?

ประเด็นคือ “ลดรอยต่อ”: ออฟฟิศในโรงงานต้องเชื่อมโครงสร้าง-MEP-Fire-ผังการผลิตไปพร้อมกัน หากแยกหลายผู้รับเหมา โอกาสเกิดช่องว่างแบบไม่ครบและงานเพิ่มสูงขึ้น Turnkey ที่มีทีมออกแบบและทีมก่อสร้างประสานกันจะช่วยล็อกแบบ-BOQ-ไทม์ไลน์ให้แน่นและจบงานได้ไวกว่า

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: ผสานพื้นที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว

PRIME BUILD E-BOOK

13) ทำไม Prime Build เหมาะกับโปรเจกต์ “สำนักงานในโรงงาน” แบบ PEB

Office-in-Factory คือโจทย์ที่ต้องบาลานซ์ “ความสบาย” ของคนทำงาน กับ “ความเข้ม” ของระบบโรงงาน Prime Build โฟกัสการทำงานแบบ **Turnkey Design & Build** บนระบบ PEB เพื่อให้คุณได้อาคารที่ใช้งานได้จริง—คุ้มงบ และส่งมอบตรงเวลา

สิ่งที่เราทำต่าง (Owner Value)

- เริ่มจาก Requirement Workshop: ปิดช่อง “คิดไม่ครบ” ก่อนทำแบบ
- วาง Flow + Safety เป็นแกนกลาง แล้วค่อยเติมสถาปัตยกรรมและระบบ
- ออกแบบโครงสร้าง PEB ให้รองรับ Mezzanine/Office Box ตั้งแต่ต้น
- ทำ BOQ/VE ช่วยคุมงบ ลดงานเพิ่มที่เกิดจากแบบไม่ครบ

สิ่งที่คุณได้ (ผลลัพธ์ทางธุรกิจ)

- เปิดใช้งานเร็วขึ้น (ลดรอบแก้แบบ/แก้หน้างาน)
- ทีมออฟฟิศทำงานได้จริง ไม่ร้อน ไม่ดัง ไม่ฝุ่น
- หน้างานปลอดภัยขึ้น: ลดจุดตัดคน-รถยกและความเสี่ยงอุบัติเหตุ
- พร้อมขยายเฟสในอนาคต: เผื่อโครงสร้างและงานระบบไว้

Prime Build e-Book — ออกแบบสำนักงานในโรงงาน: ฝาสานพื้นที่ทำงานและส่วนผลิตอย่างลงตัว



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

รับออกแบบและก่อสร้างโกดัง โรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูประบบ PEB แบบ
ครบวงจร โดยทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ

083-777-7433 · sales@primebuildplus.com · primebuildplus.com