

การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย ในชุมชนแออัด
เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร



นายเอกชัย ชูสังข์

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2547

ISBN 974-17-6984-9

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

SPACE UTILIZATION AND COMPONENTS OF SLUM HOUSING UNITS
IN INNER BANGKOK METROPOLITAN DISTRICTS

Mr. Akechai choosang

สถาบันวิทยบริการ

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2004
ISBN 974-17-6984-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย ในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร
โดย	นายเอกชัย ชูสังข์
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ ดร.กฤษณทศพิศ พานิชภักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สสถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ ดร.กฤษณทศพิศ พานิชภักดิ์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภินธุ์ เมฆวิชัย)

..... กรรมการ
(นายอรัญ คณโฆษ)

เอกชัย ชูสังข์ : การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย ในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร. (SPACE UTILIZATION AND COMPONENTS OF SLUM HOUSING UNITS IN INNER BANGKOK METROPOLITAN DISTRICTS)
 อาจารย์ที่ปรึกษา : อ.ปรีดี บุรณศิริ, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : อ.ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์,
 267 หน้า, ISBN 974-17-6984-9.

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจและพฤติกรรม การใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์องค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยและใช้เป็นบรรทัดฐานสำหรับอ้างอิงเป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัยที่พอเพียง ในชุมชนเขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร โดยทำการศึกษารายละเอียดขนาดกลาง สถิติการครอบครองที่ดินประเภทเป็นเจ้าของและผู้เช่า จำนวน 5 ชุมชน เครื่องมือในการวิจัยประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง, แบบสำรวจทางกายภาพและการบันทึกด้วยภาพถ่าย จากกลุ่มตัวอย่าง 64 หลังคาเรือนจำแนกเป็น 4 ประเภทอาคารคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น, อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว และห้องแถว ที่ได้จากวิธีการสุ่มตัวอย่างสี่ขั้นตอน การวิเคราะห์ข้อมูลใช้โปรแกรม SPSS และ AutoCAD2000 ในการประมวลผล

การศึกษาพบว่า สถิติการครอบครองที่อยู่อาศัยจำแนกได้ 4 ประเภทคือ เป็นเจ้าของ, เช่าที่ดิน, เช่าที่อยู่อาศัยและอยู่อาศัยฟรี สถิติการครอบครองมีผลต่อประเภทอาคาร, พื้นที่ใช้สอยและระยะเวลาการอยู่อาศัย พบว่าขนาดแปลงที่ดิน บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ยใกล้เคียงกันที่ 16.0 ตารางวา มีมิติทางกว้าง 6.50 เมตร อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ยที่ 11.5 ตารางวา และห้องแถวมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ยที่ 7.50 ตารางวา ส่วนพื้นที่ใช้สอยพบว่าพื้นที่ใช้สอยในอาคารประเภทห้องแถวมีค่าเฉลี่ยต่ำสุด 36.0 ตารางเมตรต่อหน่วย รองมาเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 43.0 ตารางเมตรต่อหน่วย และบ้านเดี่ยวสองชั้นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 71.0 ตารางเมตรต่อหน่วย คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 8.8 ตารางเมตรต่อคน โดยพื้นที่ใช้สอยในอาคารจำแนกได้ 2 ประเภทคือ พื้นที่อเนกประสงค์และพื้นที่เฉพาะเจาะจง โดยในแต่ละหน่วยประกอบด้วย 9 องค์ประกอบหลักเรียงลำดับตามองค์ประกอบที่มีการใช้พื้นที่สูงสุดไปต่ำสุดคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่โถงทางเดินภายใน, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย, ทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย, พื้นที่ห้องนอนแรก, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่ใช้สอยจะเพิ่มขึ้นตามจำนวนผู้อยู่อาศัย โดยเพิ่มในอัตราร้อยละ 25 ของพื้นที่ใช้สอยเดิมต่อการเพิ่มผู้อยู่อาศัยหนึ่งคน ความหนาแน่นครัวเรือนเฉลี่ย 4.5 คนต่อครัวเรือน ระบายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 17,987 บาทต่อเดือน

พบว่า พฤติกรรมการใช้พื้นที่ของพื้นที่สวนนอน, พื้นที่สวนซักล้างและห้องน้ำ-ส้วม แตกต่างไปจากมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2529 และเมื่อเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยที่ศึกษาพบว่า ห้องแถวที่ศึกษามีพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกับหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการบ้านเอื้ออาทร บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นที่ศึกษามีพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกับอาคารแนวราบของโครงการบ้านเอื้ออาทร ข้อเสนอแนะในการศึกษา ควรกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยให้เป็น 2 มาตรฐาน ประกอบด้วย มาตรฐานห้องพักอาศัยในอาคารพักอาศัยรวม ประกอบด้วย 3 มาตรฐานห้องพัก พื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 27.0 ตารางเมตรสำหรับผู้อยู่อาศัย 2-4 คน ในแต่ละหน่วยควรประกอบด้วย 7 องค์ประกอบ และมาตรฐานที่อยู่อาศัยตามแนวราบจำแนกประเภทอาคารเป็น บ้านแถว, บ้านแฝดและบ้านเดี่ยวสองชั้น ควรมีขนาดแปลงที่ดินระหว่าง 16-25 ตารางวา บ้านแถวพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 43.0 ตารางเมตรสำหรับผู้อยู่อาศัยไม่เกิน 4 คน ในแต่ละหน่วยควรประกอบด้วย 8 องค์ประกอบ ส่วนบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวสองชั้นพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 55.0 ตารางเมตรสำหรับผู้อยู่อาศัยไม่เกิน 5 คน ในแต่ละหน่วยควรประกอบด้วย 10 องค์ประกอบ

ภาควิชา..... เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต
 สาขาวิชา..... เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
 ปีการศึกษา.....2547..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

4674202325 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : SPACE UTILIZATION / HOUSING UNITS / SLUM

AKECHAI CHOOSANG : SPACE UTILIZATION AND COMPONENTS OF SLUM HOUSING UNITS IN INNER BANGKOK METROPOLITAN DISTRICTS. THESIS ADVISOR : PREE BRURANASIRI, THESIS CO-ADVISOR : KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 267 pp. ISBN 974-17-6984-9.

This study aims to identify the components of housing units, social and economic aspects and space utilization behavior of slum residents in inner Bangkok metropolitan districts. Another objective is to investigate the physical components of the housing units as a reference standard for self-sufficient accommodation. Five medium-size slums were included in this study of landlords and tenants. The research instruments include a structured interview, a physical investigation form, and photos. Sixty-four housing units selected from Four-stage sampling were divided into 4 building categories: single-storey houses, two-storey houses, commercial building blocks, and row houses. SPSS was used to analyze the data and AutoCAD2000 was used for assessment.

It was found that property rights could be divided into 4 groups: ownership, land lease, house rental and free-rental stay. Property rights affected the type of housing, utilized space and duration of stay. It was also found that single-storey houses and two-storey houses had an average plot size of 64 m². The average size of the commercial building blocks and row house was 46 m² and row houses 30 m² respectively. The lowest utilized space was 36.0 m² per unit for row houses, 43.0 m² per unit for single-storey houses and 71.0 m² per unit for two-storey houses, or a total average of 8.8 m² per person. Utilized space could be divided into 2 categories: multi-purpose space and specified space. In each housing unit there were 9 main functions or components, ranked from the most utilized to the least area: living area, balcony, hall, space between housing units, pedestrian pavement, sleeping area, laundry area, kitchen area and bathroom. The utilized space increased according to the number of residents, i.e. the original area would increase by 25% for one resident additional. Density of housing was 4.5 people per housing unit, and a house, or family income, was 17,987 baht per month.

In addition, residents habits in using the sleeping area, laundry area and bathroom differed from the 1986 standard of the National Housing Authority. Results revealed that the size of utilized area of the row houses was comparatively similar to that of a unit in the Government Uur-Athorn housing project condominiums. The size of the utilized area of the single-storey houses and two-storey houses was similar to that of a low-rise building of the government Uur-Athorn housing project.

It is recommended that there should be 2 standards. First, a standard for rooms in shared accommodation which has 3 bedrooms. The utilized area should not be less than 27.0 m² for 2-4 tenants. In each unit there should be 7 functions. Second, the housing standard set for low-rise accommodation should be row houses, twin houses and two-storey houses, all of which should plot size between 64-100 m². Row houses should have no less than 43 m² of utilized area for a maximum of 4 people. In each housing unit, there should be 8 functions. Twin houses and two-storey houses should have no less than 55 m² of utilized area for a maximum of 5 people and there should be 10 functions in each housing unit.

Department ofHousing..... Student's signature

Field of studyHousing Advisor's signature

Academic year2004..... Co-advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

ในการเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ลุล่วงสำเร็จลงได้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณท่านอาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และท่านอาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี ที่ได้ สละเวลาที่มีค่าให้คำแนะนำตลอดจนแง่คิดที่มีคุณค่ายิ่ง จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ ขอขอบพระคุณคณาจารย์ประจำภาควิชาเคหการทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชา ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการสอบทุกท่านที่ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ เพื่อให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิสฐ์ เมฆวิชัย, อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ และงานวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่ได้ปูพื้นฐานในการศึกษาและการสำรวจ เก็บข้อมูลเรื่องมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัดไว้ให้

ขอขอบพระคุณผู้ที่อำนวยความสะดวกในการเก็บข้อมูลภายในชุมชนแออัด คุณครูเจี๊ยบ ชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี, คุณป้าแดง ชุมชนชอยใจึก, คุณดาศรี ชุมชนบ้านปูน, และ คุณพีเพ็ญ ชุมชนบ้านแบบ รวมถึงผู้ที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาที่ให้ความร่วมมือในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้อย่างดียิ่ง

ทำยนี้ผู้เขียนขอขอบพระคุณ บิดา มารดา ปู่ ย่าและคุณอา ที่คอยให้ความช่วยเหลือและ กำลังใจตลอดมา ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณผู้ที่ไม่ได้กล่าวนามไว้ ณ ที่นี้ ที่ทำให้วิทยานิพนธ์ ฉบับนี้สำเร็จลุล่วง ความบกพร่องและข้อผิดพลาดประการใดอันอาจเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขออ้อมรับแต่เพียงผู้เดียว

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญภาพ	ฅ
สารบัญแผนที่	ด
สารบัญแผนภูมิ	ถ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย	5
1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น	7
1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย	7
บทที่ 2 ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	
2.1 กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม ของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2529	8
2.2 กฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง	13
2.3 ดัชนีวัดคุณภาพชีวิต เครื่องชี้วัดความจำเป็นพื้นฐาน(จปฐ.)	17
2.4 แนวคิดในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ คือ ประเทศญี่ปุ่น, ประเทศสิงคโปร์, เกาหลีและประเทศมาเลเซีย	18
2.5 ทฤษฎีการเกิดโรคของ ดร.จอห์น กอร์ดอน	27
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	27

บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย

3.1 การดำเนินการวิจัย	31
ก. กลุ่มประชากรในการศึกษา	31
ข. กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา	32
ค. ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม	37
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	39
3.3 การเก็บข้อมูล	39
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	39

บทที่ 4 สภาพทั่วไปของชุมชน

4.1 สภาพทั่วไปของชุมชนแออัด	42
ก. ชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน	42
ข. ชุมชนซอยโจ๊ก เขตบางซื่อ	45
ค. ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด	48
ง. ชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร	51
จ. ชุมชนฟาร์มวัฒนา เขตคลองเตย	54

บทที่ 5 สภาพทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยและลักษณะการอยู่อาศัย

5.1 องค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย	58
ก. ตัวหน่วยที่อยู่อาศัยและแปลงที่ดิน	58
ข. พื้นที่ใช้สอย(การแบ่งพื้นที่และมิติของพื้นที่ใช้สอย)	60
ค. ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย	61
ง. คุณภาพทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย	102
5.2 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย	103
5.3 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ	109
5.4 ทศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย.....	116

บทที่ 6 การวิเคราะห์ข้อมูลสภาพทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย และลักษณะการอยู่อาศัย	
6.1 ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย	118
ก. สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะเวลาในการอยู่อาศัย	119
ข. พื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย	121
ค. พื้นที่ใช้สอยต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร	128
ง. พื้นที่ใช้สอยจำแนกตามปัจจัยทางด้านสังคม	129
จ. มิติทางกว้างของพื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามระยะ	130
ฉ. มิติทางกว้างและสูงในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย	133
ช. ความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย	137
ซ. ประเภทและระยะของหน้าต่างและประตู แสงสว่างธรรมชาติ และช่องระบายอากาศในหน่วยที่อยู่อาศัย	141
ณ. องค์ประกอบและระยะในส่วนต่างๆของหน่วยที่อยู่อาศัย เช่น บันได, ระยะยื่นชายคา, ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้, การชำระสิ่งปฏิกูลและการ ระบายน้ำทิ้ง	144
ด. ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอย	147
6.2 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ในแต่ละพื้นที่ใช้สอย	149
6.3 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ	155
6.4 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับกำหนดรายการ มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2529 และมาตรฐานที่อยู่อาศัยต่างประเทศ รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ.....	162
บทที่ 7 แนวทางในการกำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย	
7.1 ข้อสรุปเกี่ยวกับองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย	166
7.2 ข้อสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ	180
7.3 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษาและแนวทางในการกำหนดมาตรฐาน ขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย	182
7.4 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต	189

	หน้า
รายการอ้างอิง	190
ภาคผนวก	192
ภาคผนวก ก	193
ภาคผนวก ข	202
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	267



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1	มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนมิดชิด 9
ตารางที่ 2.2	มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของ ห้องส่วนนอกประสงค์ 9
ตารางที่ 2.3	มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายนอก 11
ตารางที่ 2.4	มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายใน 11
ตารางที่ 2.5	มาตรฐานขนาดสายไฟฟ้าต่างๆ จำแนกตามลักษณะการใช้ 12
ตารางที่ 2.6	ประเภทของที่อยู่อาศัยและขนาดแปลงที่ดิน 13
ตารางที่ 2.7	ความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร จำแนกตามประเภท 15
ตารางที่ 2.8	ระยะดิ่งของอาคาร จำแนกตามประเภทอาคาร 15
ตารางที่ 2.9	มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการของประเทศญี่ปุ่น 20
ตารางที่ 2.10	มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของประเทศญี่ปุ่น 21
ตารางที่ 2.11	มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละมาตรฐานของประเทศสิงคโปร์ 22
ตารางที่ 2.12	มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละมาตรฐานของเกาะฮ่องกง 23
ตารางที่ 2.13	มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของห้องแฟลตของประเทศมาเลเซีย 25
ตารางที่ 3.1	จำนวนชุมชนแออัดประเภทสิทธิการครอบครองที่ดินประเภทเอกชนและเช่า และความหนาแน่นเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มชุมชนจำนวน 5 กลุ่มชุมชน 34
ตารางที่ 3.2	ผลการแบ่งชั้นพื้นที่ศึกษาในแต่ละชุมชน จะได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ตามแผนการสุ่มตัวอย่าง 37
ตารางที่ 3.3	ระยะเวลาการดำเนินงาน 41
ตารางที่ 4.1	สรุปข้อมูลทั่วไปของชุมชนที่ทำการศึกษาทั้ง 5 ชุมชน 57
ตารางที่ 5.1	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างตามประเภทอาคารจำแนกตามชุมชน 58
ตารางที่ 5.2	สภาพที่อยู่อาศัยและการจัดพื้นที่ภายในจำแนกตามชุมชน และประเภทอาคาร 59
ตารางที่ 5.3	สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร 59
ตารางที่ 5.4	การแบ่งพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร 60
ตารางที่ 5.5	ขนาดแปลงที่ดินจำแนกตามประเภทอาคาร 61
ตารางที่ 5.6	พื้นที่ใช้สอยรวมของหน่วยที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร 63
ตารางที่ 5.7	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนจำแนกตามประเภทอาคาร .. 64

	หน้า
ตารางที่ 5.8	พื้นที่ใช้สอยของเฉลียงหน้าบ้านจำแนกตามประเภทอาคาร 65
ตารางที่ 5.9	พื้นที่ใช้สอยของโถงทางเดินภายในจำแนกตามประเภทอาคาร 66
ตารางที่ 5.10	พื้นที่ใช้สอยของที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร 66
ตารางที่ 5.11	พื้นที่ใช้สอยของทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร 67
ตารางที่ 5.12	พื้นที่ใช้สอยของห้องนอนจำแนกตามประเภทอาคาร 68
ตารางที่ 5.13	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนซักล้างจำแนกตามประเภทอาคาร 69
ตารางที่ 5.14	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนปรุงอาหารจำแนกตามประเภทอาคาร 70
ตารางที่ 5.15	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ระเบียงจำแนกตามประเภทอาคาร 70
ตารางที่ 5.16	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมจำแนกตามประเภทอาคาร 71
ตารางที่ 5.17	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่พื้นที่ใต้บันไดจำแนกตามประเภทอาคาร 71
ตารางที่ 5.18	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่เก็บของจำแนกตามประเภทอาคาร 72
ตารางที่ 5.19	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่จอดยานพาหนะจำแนกตามประเภทอาคาร 72
ตารางที่ 5.20	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่รับประทานอาหารจำแนกตามประเภทอาคาร 73
ตารางที่ 5.21	พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนร้านค้าจำแนกตามประเภทอาคาร 73
ตารางที่ 5.22	ระยะร่นเฉลียงของอาคารกับแนวเขตแปลงที่ดิน จำแนกตามประเภทอาคาร 74
ตารางที่ 5.23	วัสดุที่ใช้ทำโครงสร้างอาคารจำแนกตามประเภทอาคาร 74
ตารางที่ 5.24	ระยะศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาจำแนกตามประเภทอาคาร 75
ตารางที่ 5.25	วัสดุพื้นและระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทอาคาร 76
ตารางที่ 5.26	ผนังอาคารและขนาดผนังจำแนกตามประเภทอาคาร 77
ตารางที่ 5.27	ลักษณะและวัสดุของบานประตูจำแนกตามประเภทอาคาร 78
ตารางที่ 5.28	ขนาดของบานประตูจำแนกตามลักษณะบาน 80
ตารางที่ 5.29	ลักษณะและวัสดุของบานหน้าต่างจำแนกตามประเภทอาคาร 81
ตารางที่ 5.30	ขนาดของบานหน้าต่างจำแนกตามลักษณะบาน 82
ตารางที่ 5.31	ความสูงจากระดับพื้นถึงยอดหน้าต่างจำแนกตามลักษณะบาน 82
ตารางที่ 5.32	ความสูงลูกตั้ง, ความกว้างลูกนอนและความกว้างบันได ตามประเภทอาคาร 84

ตารางที่ 5.33	วัสดุฝ้าเพดานและระดับของจุดต่ำสุดของอาคาร จำแนกตามประเภทอาคาร	85
ตารางที่ 5.34	วัสดุผนังหลังคาและระยะยื่นจำแนกตามประเภทอาคาร	86
ตารางที่ 5.35	ลักษณะที่นอนของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาตามประเภทอาคาร	86
ตารางที่ 5.36	ลักษณะของห้องน้ำ-ส้วมและโถส้วมของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	87
ตารางที่ 5.37	ลักษณะของเตาไฟในครัวของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	88
ตารางที่ 5.38	ลักษณะของการรับประทานอาหารของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	89
ตารางที่ 5.39	ลักษณะการซักล้าง(ซักผ้า)ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	89
ตารางที่ 5.40	การชำระสิ่งปฏิกูลและการระบายน้ำทิ้งของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	90
ตารางที่ 5.41	น้ำดื่มของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	90
ตารางที่ 5.42	จำนวนและตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้ภายในและภายนอก ของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	91
ตารางที่ 5.43	สาธารณูปโภคภายในของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	92
ตารางที่ 5.44	ยานพาหนะของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	93
ตารางที่ 5.45	ช่องเปิด,การป้องกันแสง,การป้องกันแมลงและทรัพย์สิน	94
ตารางที่ 5.46	เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	100
ตารางที่ 5.46	เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา(ต่อ)	101
ตารางที่ 5.47	ปริมาณของช่องแสงสว่างธรรมชาติและช่องระบายอากาศ	102
ตารางที่ 5.48	พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในแต่ละพื้นที่ใช้สอย	103
ตารางที่ 5.49	ลำดับจากมากไปน้อยของพื้นที่ใช้สอยกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่	104
ตารางที่ 5.50	ลำดับจากมากไปน้อยของพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพื้นที่ใช้สอย ของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว	105
ตารางที่ 5.51	ลำดับจากมากไปน้อยของพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพื้นที่ใช้สอย ของบ้านเดี่ยวสองเดี่ยว	106
ตารางที่ 5.52	ลำดับจากน้อยไปมากของพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพื้นที่ใช้สอย ของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	107
ตารางที่ 5.53	ลำดับจากน้อยไปมากของพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพื้นที่ใช้สอย ของห้องแถว	108

	หน้า
ตารางที่ 5.54	เพศของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 109
ตารางที่ 5.55	กลุ่มช่วงอายุของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 109
ตารางที่ 5.56	ระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 109
ตารางที่ 5.57	สถานภาพในการประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัย 110
ตารางที่ 5.58	การประกอบอาชีพในและนอกที่อยู่อาศัยและนอกที่อยู่อาศัย 110
ตารางที่ 5.59	สรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัย ที่ศึกษาจำแนกตามเพศ 111
ตารางที่ 5.60	โรคประจำตัวของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 111
ตารางที่ 5.61	ลักษณะความสัมพันธ์ของครัวเรือนส่วนบุคคล..... 111
ตารางที่ 5.62	ขนาดสมาชิกในครัวเรือนของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา จำแนกตามประเภทอาคาร 112
ตารางที่ 5.63	สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะเวลาในการอยู่อาศัย 112
ตารางที่ 5.64	แรงงานในการก่อสร้างและซ่อมแซมหน่วยที่อยู่อาศัย 113
ตารางที่ 5.65	ค่าเช่าที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจำแนกตามอาคาร 113
ตารางที่ 5.66	รายได้และค่าใช้จ่ายของผู้อยู่อาศัยในหน่วยหลังคาเรือน แต่ละประเภทอาคาร 114
ตารางที่ 5.67	ค่าเช่าบ้านต่อพื้นที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา จำแนกตามประเภทอาคาร 115
ตารางที่ 5.68	ความต้องการในการต่อเติมหรือย้ายที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทอาคาร 115
ตารางที่ 5.69	ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทอาคาร 116
ตารางที่ 6.1	เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับกำหนดรายการ มาตรฐานการเคหะแห่งชาติและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 163
ตารางที่ 6.2	เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับมาตรฐาน ที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ 164
ตารางที่ 7.1	ขนาดพื้นที่ใช้สอยและองค์ประกอบหลักของแต่ละ มาตรฐานห้องพักอาศัย 184

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 2.1	19
ภาพที่ 2.2	22
ภาพที่ 2.3	24
ภาพที่ 2.4	26
ภาพที่ 2.5	28
ภาพที่ 2.6	30
ภาพที่ 3.1	38
ภาพที่ 4.1	43
ภาพที่ 4.2	46
ภาพที่ 4.3	49
ภาพที่ 4.4	52
ภาพที่ 4.5	55
ภาพที่ 5.1	65
ภาพที่ 5.2	67
ภาพที่ 5.3	69
ภาพที่ 5.4	70
ภาพที่ 5.5	72
ภาพที่ 5.6	73
ภาพที่ 5.7	76
ภาพที่ 5.8	77
ภาพที่ 5.9	79
ภาพที่ 5.10	80
ภาพที่ 5.11	83
ภาพที่ 5.12	84
ภาพที่ 5.13	85

	หน้า
ภาพที่ 5.14	ลักษณะของที่นอนของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 87
ภาพที่ 5.15	ลักษณะของโถส้วมและภาชนะกักเก็บน้ำ 88
ภาพที่ 5.16	ลักษณะเตาไฟของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 88
ภาพที่ 5.17	ลักษณะวิธีการซักผ้าของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 90
ภาพที่ 5.18	ลักษณะน้ำดื่มภายในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 95
ภาพที่ 5.19	ลักษณะมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 92
ภาพที่ 5.20	ขนาดพื้นที่จอยานพนะตามประเภทยานพาหนะของหน่วยที่ ของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา 93
ภาพที่ 5.21	ช่องเปิด, การป้องกันแสง, การป้องกันแมลงและทรัพย์สิน 95
ภาพที่ 5.22	ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว 96
ภาพที่ 5.23	ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยของบ้านเดี่ยวสองชั้น 97
ภาพที่ 5.24	ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 98
ภาพที่ 5.25	ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยของห้องแถว 99
ภาพที่ 6.1	สิทธิในการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัย 120
ภาพที่ 6.2	ขนาดพื้นที่ใช้สอยในแต่พื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา จำแนกตามระยะ 131
ภาพที่ 6.3	มิติทางกว้างของโถงทางเดินภายใน 135
ภาพที่ 6.4	อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยของอาคารต่อขนาดแปลงที่ดิน(FAR) 137
ภาพที่ 6.5	ร้อยละของขนาดแปลงที่ดินที่ถูกปกคลุม(BCR) 138
ภาพที่ 6.6	อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อขนาดแปลงที่ดิน(OSR) 139
ภาพที่ 6.7	แนวอาคารและระยะร่นต่างๆของอาคารกับขนาดแปลงที่ดิน 140
ภาพที่ 6.8	ผลการวิเคราะห์ประเภท, ระยะของบานหน้าต่าง 141
ภาพที่ 6.9	ผลการวิเคราะห์ประเภท, ระยะของบานประตู 142
ภาพที่ 6.10	เปรียบเทียบแสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศ 143
ภาพที่ 6.11	เปรียบเทียบระยะของลูกตั้ง, ลูกนอนและความกว้างของบันได 144
ภาพที่ 6.12	เปรียบเทียบระยะชายคากับแนวเขตแปลงที่ดิน 145
ภาพที่ 6.13	เปรียบเทียบลักษณะการชำระสิ่งปฏิกูลของหน่วยที่อยู่อาศัย 146

ภาพที่ 6.14	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตำแหน่งพื้นที่ใช้สอย ของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว	147
ภาพที่ 6.15	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตำแหน่งพื้นที่ใช้สอย ของบ้านเดี่ยวสองชั้น	148
ภาพที่ 6.16	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยของห้องแถว	148
ภาพที่ 6.17	เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน	149
ภาพที่ 6.18	เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน	150
ภาพที่ 6.19	เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่โถงทางเดินภายใน	150
ภาพที่ 6.20	เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของของห้องนอนแรก	151
ภาพที่ 6.21	เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของของห้องนอนต่อไป	152
ภาพที่ 6.22	เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของของพื้นที่ส่วนซักล้าง	153
ภาพที่ 6.23	เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของของพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร	153
ภาพที่ 6.24	เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของของพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม	154
ภาพที่ 6.25	การเปรียบเทียบสรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ	157
ภาพที่ 7.1	สรุปพื้นที่ใช้สอยของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	169
ภาพที่ 7.2	สรุปพื้นที่ใช้สอยของบ้านเดี่ยวสองชั้นในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	170
ภาพที่ 7.3	สรุปพื้นที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวใน หน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	170
ภาพที่ 7.4	สรุปพื้นที่ใช้สอยของห้องแถวในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	171
ภาพที่ 7.5	สรุปมิติของแปลงที่ดิน, แนวระยะรั้วและสภาพปัญหาที่พบใน หน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	173
ภาพที่ 7.6	สรุประยะและวัสดุก่อสร้างในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	175
ภาพที่ 7.7	สรุปตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยและการใช้พื้นที่ใน หน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	178
ภาพที่ 7.8	สรุปแนวทางในการออกแบบเบื้องต้นของอาคารประเภทแนวราบ (บ้านเดี่ยวสองชั้น)	188

สารบัญแนที่

	หน้า
แนที่ 1.1	ตำแหน่งของชุมชนแออัดที่ศึกษาทั้ง 5 ชุมชน 3
แนที่ 1.2	ตำแหน่งเขตเมืองชั้นในจำแนกตามเขตปกครองทั้ง 22 เขตปกครอง 6
แนที่ 3.1	การแบ่งพื้นที่และข้อมูลชุมชนแออัดกรุงเทพมหานคร 31
แนที่ 3.2	การวิเคราะห์ลักษณะการเกาะตัวของที่ตั้งชุมชน 32
แนที่ 3.3	ตำแหน่งของชุมชนแออัดขนาดกลางสิทธิครอบครองที่ดิน ประเภทเอกชนและเช่า 33
แนที่ 3.4	ตำแหน่งชุมชนที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ใกล้เคียงกับความหนาแน่นเฉลี่ย ของแต่ละกลุ่ม 35
แนที่ 3.5	ตำแหน่งชุมชนที่เลือกศึกษา 5 ชุมชน..... 36
แนที่ 4.1	ผังการใช้อาคารชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน 44
แนที่ 4.2	ผังการใช้อาคารของชุมชนซอยจ๊อก เขตบางซื่อ 47
แนที่ 4.3	ผังการใช้อาคารของชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด 50
แนที่ 4.4	ผังการใช้อาคารของชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร 53
แนที่ 4.5	ผังการใช้อาคารของชุมชนฟาร์มวัฒนา เขตคลองเตย 56

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 ขอบเขตในการวิจัย	4
แผนภูมิที่ 3.1 ชุมชนแออัดที่ค่าเฉลี่ยใกล้เคียงกับความหนาแน่นเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มชุมชน....	34
แผนภูมิที่ 3.2 แผนการดำเนินงานวิจัย	40
แผนภูมิที่ 5.1 ขนาดแปลงที่ดินจากขนาดเล็กสุดไปใหญ่สุดจำแนกตามประเภทอาคาร ..	62
แผนภูมิที่ 5.2 พื้นที่ใช้สอยรวมจากขนาดเล็กสุดไปใหญ่สุดจำแนกตามประเภทอาคาร ...	63
แผนภูมิที่ 5.3 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยรวมจำแนกตามประเภทอาคาร	64
แผนภูมิที่ 5.4 พื้นที่ใช้สอยห้องนอนจากขนาดเล็กสุดไปใหญ่สุดตามประเภทอาคาร	69
แผนภูมิที่ 6.1 สิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร	119
แผนภูมิที่ 6.2 สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยจำแนกตามระยะเวลาการอยู่อาศัย	120
แผนภูมิที่ 6.3 ขนาดของพื้นที่ใช้สอยรวมจำแนกตามประเภทอาคาร	121
แผนภูมิที่ 6.4 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยกับรูปแบบที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ	123
แผนภูมิที่ 6.5 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย	125
แผนภูมิที่ 6.6 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร	128
แผนภูมิที่ 6.7 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยตามสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย	129
แผนภูมิที่ 6.8 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยตามจำนวนของผู้อยู่อาศัย	129
แผนภูมิที่ 6.9 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยตามการประกอบอาชีพ	130
แผนภูมิที่ 6.10 มิติทางกว้างและสูงในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย	133
แผนภูมิที่ 6.11 เพศของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ	155
แผนภูมิที่ 6.12 โรคประจำตัวของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ	156
แผนภูมิที่ 6.13 สรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ	157
แผนภูมิที่ 6.14 เปรียบเทียบระดับรายได้ครัวเรือน	158
แผนภูมิที่ 6.15 ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละอาชีพ	159
แผนภูมิที่ 6.16 ระดับรายได้และรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของแต่ละประเภทอาคาร	160
แผนภูมิที่ 6.17 ระดับรายได้ของครัวเรือนในแต่ละพื้นที่ใช้สอย	161
แผนภูมิที่ 6.18 ระดับรายได้ครัวเรือนในแต่ละสิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัย	162
แผนภูมิที่ 6.19 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับมาตรฐาน ที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ	165
แผนภูมิที่ 7.1 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยต่อคนที่ศึกษากับในแต่ละมาตรฐานที่อยู่อาศัย ..	172

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

พัฒนาการในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย ได้เริ่มมีการศึกษามาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมราว พ.ศ.2518 เป็นการศึกษาจากหน่วยงานภายในประเทศเป็นการอิงทฤษฎีมาตรฐานต่างประเทศ พ.ศ.2522 มีการพัฒนามาตรฐานต่ำสุดของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในโครงการต้นแบบที่อยู่อาศัย ซึ่งในปีพ.ศ.2529 การเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติขึ้น ต่อมาใน พ.ศ.2531 ได้มีการวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในกรุงเทพมหานคร สำหรับการเคหะแห่งชาติขึ้น ซึ่งปัจจุบันการเคหะแห่งชาติได้ใช้กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2529 ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในโครงการต่างๆของการเคหะแห่งชาติ

ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529 ประกอบด้วย 2 ส่วนหลักคือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับชุมชน ซึ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยมีความสำคัญเป็นประการแรก เพราะถือว่าผู้อยู่อาศัยใช้เวลาส่วนใหญ่อยู่ภายในหน่วยที่อยู่อาศัย หน่วยที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่มีลักษณะพลวัตแปรผันไปตามความเหมาะสม มีลักษณะเป็นพิสัยที่มีความยืดหยุ่น แต่กฎ ระเบียบ ข้อบังคับด้านที่อยู่อาศัย ได้มีบทบาทในการกำหนดองค์ประกอบและพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย ซึ่งมีผลต่อต้นทุนค่าก่อสร้างของหน่วยที่อยู่อาศัย โดยมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยในแต่ละหน่วยประกอบด้วย ห้องนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, รับประทานอาหาร, พื้นที่ครัวและห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ต่ำกว่า 5 คน จะต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 34.00 ตารางเมตร

ปัจจุบันพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย และขนาดครัวเรือนได้เปลี่ยนแปลงไป โดยใน พ.ศ.2543 ความหนาแน่นครัวเรือนของกรุงเทพมหานครเฉลี่ยที่ 3.77 คนต่อครัวเรือน ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปจากมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ ที่ได้กำหนดขนาดครัวเรือนไว้ ซึ่งความเปลี่ยนแปลงของขนาดครัวเรือนมีผลต่อระดับรายได้ครัวเรือน, ความสามารถในการจ่ายและพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการทบทวนมาตรฐานของหน่วยที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ รวมถึงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร ที่มีอยู่จริงใน 5 ประเภทที่อยู่อาศัยคือ ชุมชนแออัด, อาคารพาณิชย์(ผู้

เช่าห้อง), อาคารชุดพักอาศัยราคาถูกลง, หอพักและเคหะชุมชน ผู้ศึกษาได้เลือกศึกษาในกลุ่มที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เพราะลักษณะทางกายภาพหน่วยที่อยู่อาศัยและการใช้พื้นที่มีความน่าสนใจ

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีเนื้อที่ประมาณ 980,461 ไร่ แบ่งเขตปกครองเป็น 50 เขต ประชากรตามทะเบียนราษฎร ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2545 มี 5,584,730 คน ความหนาแน่นเท่ากับ 5.69 คนต่อไร่ เขตเมืองชั้นในมีความหนาแน่นมากที่สุด มากกว่า 30 คนต่อไร่ รวมถึงจำนวนหน่วยหลังคาเรือนในชุมชนแออัดหนาแน่นที่สุด 78,279 หลังคาเรือนหรือร้อยละ 60 ของหน่วยหลังคาเรือนในชุมชนแออัดทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร (สำนักผังเมือง, ฝ่ายวิจัย 2 กองวิชาการและแผนงาน, 2543: 9-11) ดังนั้นจึงเลือกพื้นที่เขตเมืองชั้นในในพื้นที่เพื่อศึกษา

ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงเห็นความจำเป็นในการศึกษาทบทวนมาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะการศึกษาทบทวนจากชุมชนผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด เพื่อใช้เป็นบรรทัดฐานสำหรับอ้างอิง และเป็นแนวทางในกำหนดมาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัยที่พอเพียงของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชน ที่มีคุณภาพและเหมาะสมวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย

นอกจากนั้น ผู้ศึกษาได้เข้าร่วมงานวิจัยในเรื่อง มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ ทำการสำรวจที่อยู่อาศัยและชุมชนแออัด เพื่อใช้เป็นร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชนขั้นต้น ในปี พ.ศ. 2547 งานวิจัยดังกล่าวได้จำแนกประเด็นในการศึกษาออกเป็น 2 ส่วนหลักคือ หน่วยที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมสำหรับชุมชน ดังนั้นผู้ศึกษาจึงเกิดความสนใจที่จะทำการศึกษาเชิงลึกยิ่งขึ้น ซึ่งจำแนกประเด็นในการศึกษาเป็น 2 ส่วนเช่นกัน เพื่อให้การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชนเขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร สอดคล้องและควบคู่ไปในทางเดียวกัน วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาเฉพาะหน่วยที่อยู่อาศัย ในเรื่องสิ่งแวดล้อมสำหรับชุมชนต้องศึกษาในวิทยานิพนธ์เรื่ององค์ประกอบชุมชนของชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร ในปีการศึกษาเดียวกัน

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

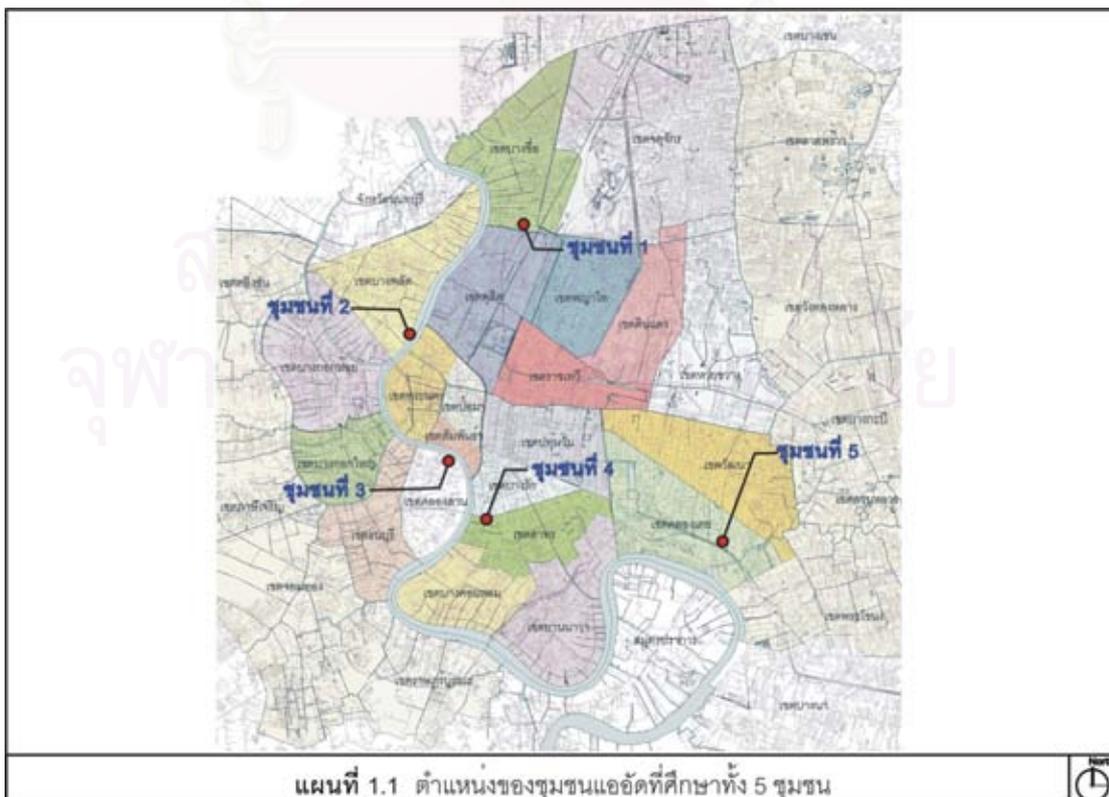
1. เพื่อศึกษาองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร
3. เพื่อวิเคราะห์องค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย เพื่อใช้ในการกำหนดมาตรฐานที่พอเพียงของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชน เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

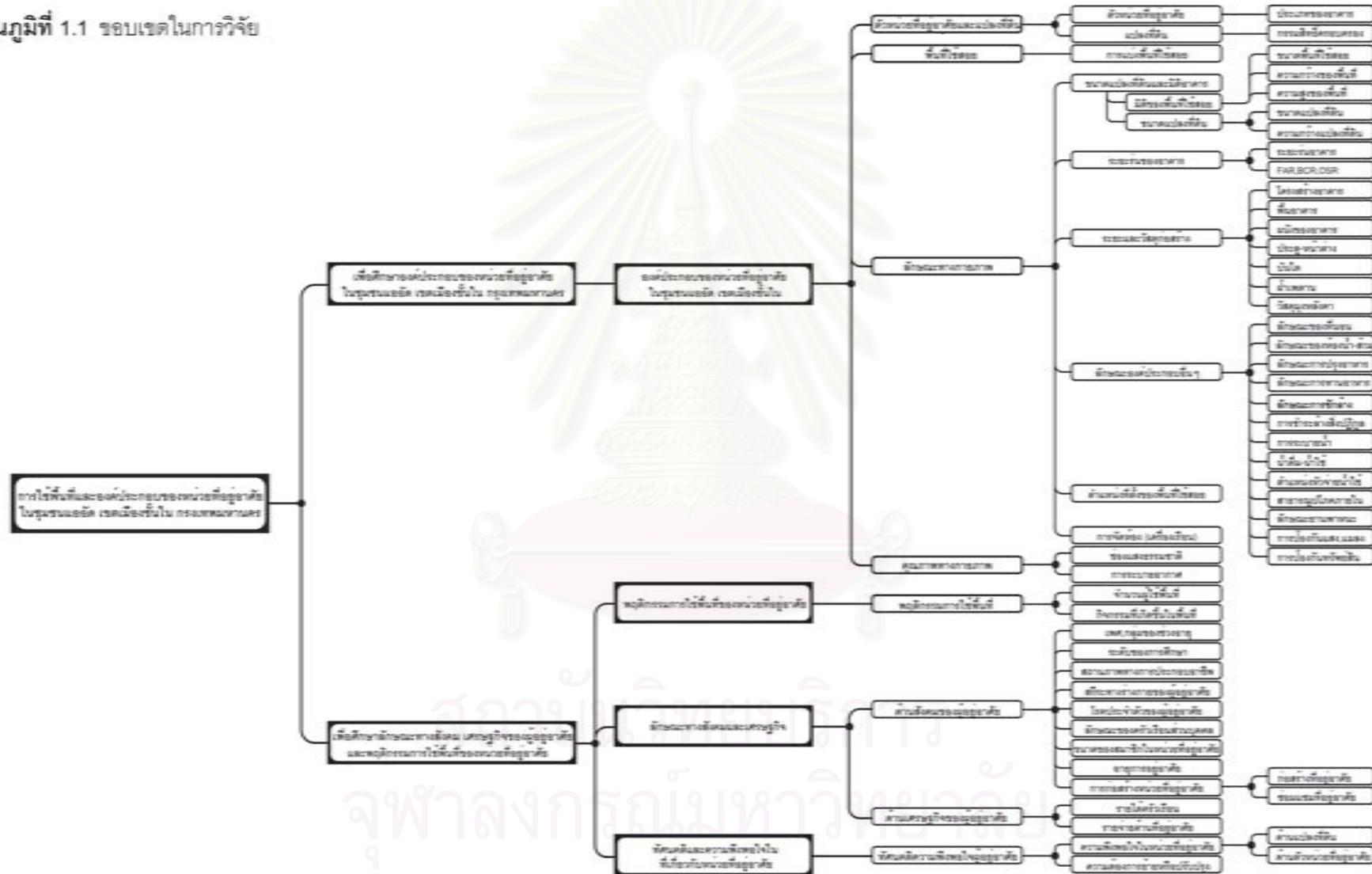
ก. **เนื้อหาในการศึกษา** จากข้อตกลงเบื้องต้น ผู้ศึกษามุ่งองค์ความรู้จำกัดจึงเลือกศึกษาเฉพาะองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยเป็นหลัก จำแนกตัวแปรหลักเป็น 4 ตัวแปรประกอบด้วย

1. ตัวแปรที่เกี่ยวกับองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย
2. ตัวแปรที่เกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย
3. ตัวแปรที่เกี่ยวกับทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ
4. ตัวแปรเกี่ยวกับทางด้านทัศนคติและความพึงพอใจที่เกี่ยวกับหน่วยที่อยู่อาศัย

ข. **พื้นที่ศึกษา** ได้เลือกพื้นที่เขตเมืองชั้นในเพื่อศึกษา เนื่องจากการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิพบว่า เขตเมืองชั้นในมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยหนาแน่นที่สุด คือ 78,279 หลังคาเรือน หรือร้อยละ 60 ของหน่วยหลังคาเรือนในชุมชนแออัดทั้งหมดของกรุงเทพมหานคร ได้ทำการศึกษาชุมชนแออัด 5 ชุมชน ตั้งอยู่ใน 5 เขตปกครองในเขตเมืองชั้นใน ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมที่ 64 หลังคาเรือน จำแนกเป็น 4 ประเภทอาคารคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น, ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์และห้องแถว ใช้วิธีสุ่มแบบบังเอิญในการคัดเลือกหน่วยที่อยู่อาศัย โดยเลือกสภาพอาคารที่สภาพปานกลางถึงดี ซึ่งประกอบด้วย ชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน ทำการศึกษา 16 หลังคาเรือน, ชุมชนชอยใจึก เขตบางซื่อ ทำการศึกษา 16 หลังคาเรือน, ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด ทำการศึกษา 16 หลังคาเรือน, ชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร ทำการศึกษา 16 หลังคาเรือน และชุมชนฟาร์มวัฒนา เขตคลองเตย ทำการศึกษา 16 หลังคาเรือน



แผนภูมิที่ 1.1 ขอบเขตในการวิจัย



1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะ ในการกำหนดมาตรฐานที่พอเพียงของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชน เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

ก. **องค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย** หมายถึง องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัยในแต่ละหน่วย ซึ่งต้องประกอบด้วย 4 ส่วนหลัก คือ

1. **ตัวหน่วยที่อยู่อาศัยและแปลงที่ดิน** หมายถึง ประเภทของอาคาร ซึ่งในการศึกษา แบ่งประเภทอาคารที่ศึกษาออกเป็น 4 ประเภทอาคาร คือ

1.1 **บ้านเดี่ยวชั้นเดียว** คือ อาคารที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืน ความสูงอาคารไม่เกินหนึ่งชั้น

1.2 **บ้านเดี่ยวสองชั้น** คือ อาคารที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืน ความสูงอาคารไม่เกินสองชั้น

1.3 **อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว** คือ อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

1.4 **ห้องแถว** คือ อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

โดยมีสิทธิการครอบครองที่ดินเป็นสิ่งที่บ่งชี้ถึงสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย เช่น เป็นเจ้าของ, เป็นผู้เช่าที่ดิน, เป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัยและเป็นการอยู่ฟรี เป็นต้น

2. **พื้นที่ใช้สอย** หมายถึง การแบ่งพื้นที่ตามกิจกรรมการอยู่อาศัยเป็นพื้นที่ เช่น พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่ที่สวนนอนแรก, พื้นที่สวนปรุงอาหาร เป็นต้น

3. **ลักษณะทางกายภาพ** หมายถึง ลักษณะทางมิติของหน่วยที่อยู่อาศัยที่สามารถวัดออกมาเป็นค่าขนาดหรือจำแนกออกมาได้ ซึ่งจำแนกเป็น 6 ส่วนหลัก คือ

3.1 **มิติอาคารและแปลงที่ดิน** คือ มิติทางกว้าง, มิติทางยาว, มิติทางสูง, พื้นที่ใช้สอยของอาคาร ซึ่งรวมถึงเนื้อที่แปลงที่ดิน, หน้ากว้างแปลงที่ดินและด้านยาวแปลงที่ดิน

3.2 **ระยะร่นอาคาร** คือ ความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับตัวหน่วยที่อยู่อาศัย อาศัย โดยแสดงออกมาเป็นค่า FAR, OSR, BCR และระยะแนวร่นอาคาร

3.3 **วัสดุก่อสร้าง** คือ วัสดุต่างๆที่ประกอบเข้ากันเป็นตัวที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วย โครงสร้างเสา, พื้น, ผนัง, ประตู(ภายนอกและภายใน), หน้าต่าง, ฝ้าเพดาน, วัสดุผนังหลังคา

3.4 **ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอย** คือ ความสัมพันธ์พื้นที่ใช้สอยกับพื้นที่อื่นๆ

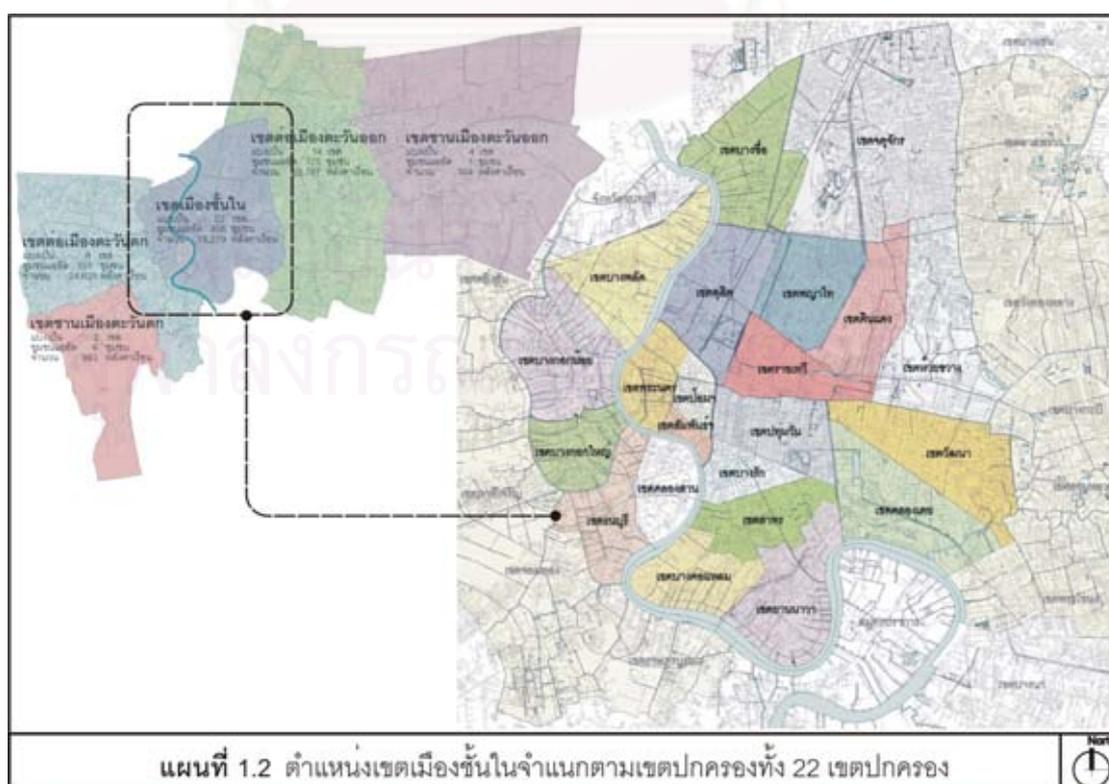
3.5 ลักษณะทางกายภาพอื่นๆ เช่น การนอน, การปรุงอาหาร, การซักล้าง, ห้างน้ำ-ส้วม, การชำระสิ่งปฏิกูล, การระบายน้ำ, น้ำดื่ม-น้ำใช้, ก๊อกน้ำ, การป้องกันต่างๆ เป็นต้น

3.6 การจัดห้อง หมายถึง เครื่องเรือนภายในแต่ละพื้นที่ใช้สอย

4. คุณภาพทางกายภาพของพื้นที่ใช้สอย คือ ช่องแสงสว่างและการระบายอากาศ

ข. ชุมชนแออัด หมายถึง มีการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่น สภาพชำรุดทรุดโทรม ไม่ถูกสุขลักษณะ สภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม อาทิเช่น มีน้ำขัง อับชื้นหรือสกปรก อาจจะอันตรายต่อสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยหรือเป็นแหล่งที่อาจก่อให้เกิดการกระทำที่ขัดกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีต่อประชากร ความหนาแน่นบ้านเรือนอย่างน้อย 15 หลังคาเรือนต่อพื้นที่ 1 ไร่ (กรุงเทพมหานครและการเคหะแห่งชาติ, 2534)

ค. เขตเมืองชั้นใน หมายถึง ประกอบด้วยศูนย์กลางเมืองเดิมและเขตต่างๆ รวม 22 เขต เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานชุมชนระยะแรก(บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์) และพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม สถานที่ราชการ สถานศึกษา ย่านธุรกิจการค้าหนาแน่น โดยมีประชากรพำนักอยู่โดยเฉลี่ยมากกว่า 10,000 ตร.ก.ม.ต่อคน ซึ่งประกอบด้วย เขตพระนคร, เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย, เขตสัมพันธวงศ์, เขตดุสิต, เขตปทุมวัน, เขตราชเทวี, เขตพญาไท, เขตบางรัก, เขตธนบุรี, เขตบางซื่อ, เขตคลองสาน, เขตบางกอกน้อย, เขตบางกอกใหญ่, เขตบางพลัด, เขตบางคอแหลม, เขตสาทร, เขตยานนาวา, เขตดินแดง, เขตห้วยขวาง, เขตวัฒนา, เขตจตุจักร, เขตคลองเตย (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2546: 7)



1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น

กำหนดชุมชนแออัดตามขนาดของชุมชนตาม นลินี ตันธุนิตย์ และคณะ (2541: 6) ได้มีการจำแนกขนาดชุมชนแออัดโดยวัดตามหน่วยหลังคาเรือน โดยมีเกณฑ์กำหนดช่วงชั้นขนาดชุมชน ซึ่งสามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ขนาด คือ

- ก. **ขนาดเล็ก** ได้แก่ ชุมชนที่มีขนาดหลังคาเรือนน้อยกว่า 100 หลังคาเรือน
- ข. **ขนาดกลาง** ได้แก่ ชุมชนที่มีขนาดหลังคาเรือนตั้งแต่ 101-500 หลังคาเรือน
- ค. **ขนาดใหญ่** ได้แก่ ชุมชนที่มีขนาดหลังคาเรือนตั้งแต่ 500 หลังคาเรือนขึ้นไป

1.7 ข้อจำกัดของการวิจัย

1. ข้อจำกัดในการศึกษาในด้านเวลาในการวิจัย จึงเลือกศึกษาเฉพาะเขตเมืองชั้นใน ซึ่งไม่สามารถทำการศึกษากับกลุ่มประชากรทั้งหมดได้ ดังนั้นจึงใช้วิธีการกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น

2. ข้อค้นพบที่ได้ในการวิจัยมีขอบเขตจำกัดเฉพาะหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ในเขตเมืองชั้นใน ดังนั้นการวิจัยจึงไม่สามารถอธิบายครอบคลุมถึงหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ตั้งอยู่ภายนอกเขตเมืองชั้นใน

3. ข้อค้นพบที่ได้ในการวิจัยมีขอบเขตจำกัดเฉพาะหน่วยที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดขนาดกลาง สิทธิการครอบครองที่ดินประเภทเอกชนและเช่า ดังนั้นการวิจัยจึงไม่สามารถอธิบายครอบคลุมถึงหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดขนาดอื่นและสิทธิการครอบครองอื่นได้

4. ข้อค้นพบที่ได้ในการวิจัยมีขอบเขตจำกัดเฉพาะหน่วยที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัด ดังนั้น การวิจัยจึงไม่สามารถอธิบายครอบคลุมถึงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอีก 4 ประเภทได้

5. การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อเป็นตัวแทนในการศึกษา ใช้การเดินสำรวจแล้วใช้วิธีสุ่มแบบบังเอิญ คัดเลือกหน่วยที่อยู่อาศัยที่สภาพปานกลางถึงดีศึกษาตามวัตถุประสงค์ อาจจะมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา จึงจำเป็นต้องคัดเลือกหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีสภาพใกล้เคียงเกณฑ์ที่ตั้งไว้รองลงมา

6. เนื่องจากผู้ศึกษาจบทางด้านสถาปัตยกรรม มีองค์ความรู้ที่จำกัดและมีข้อจำกัดด้านเวลา จึงเลือกศึกษาเฉพาะองค์ประกอบและพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยยกเว้นงานด้านวิศวกรรม สถาปัตยกรรม

บทที่ 2

ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาการใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาได้ศึกษาทฤษฎีและวรรณที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

2.1 กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529

2.2 กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

ก. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข. กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

ค. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ง. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

2.3 ดัชนีวัดคุณภาพชีวิต เครื่องชี้วัดความจำเป็นพื้นฐาน (จปฐ.)

2.4 มาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ ประกอบด้วย 4 ประเทศคือ ประเทศญี่ปุ่น, ประเทศสิงคโปร์, เกาหลีและประเทศมาเลเซีย

2.5 ทฤษฎีการเกิดโรคของ ดร. จอห์น กอร์ดอน (Dr.John Gordon)

2.6 งานวิจัยในลักษณะที่ใกล้เคียง

2.1 กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2529

มาตรฐานสำหรับหน่วยที่อยู่อาศัย เป็นการกำหนดรายการมาตรฐานในเรื่องขนาดเนื้อที่ขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัยที่จำเป็นเพื่อความเหมาะสมในการอยู่อาศัย ในที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยประกอบด้วย ห้องนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, รับประทานอาหาร, พื้นที่ครัวและห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่ต่ำกว่า 5 คน มีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 34.00 ตารางเมตร ถ้ามากกว่า 5 คนขึ้นไป จะต้องเพิ่มจำนวนห้องนอนให้เพียงพอและพื้นที่รับแขก, พักผ่อน, ครัวและรับประทานอาหาร ขึ้นอีกร้อยละ 10 ต่อคน

ก. การวางผังที่อยู่อาศัย

1. มาตรฐานเนื้อที่และความกว้างต่ำสุด หน่วยที่อยู่แต่ละหน่วยต้องมีส่วนประกอบในการอยู่อาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน ซึ่งประกอบด้วย

ก. ส่วนมิดชิด เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย

ตารางที่ 2.1 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนมิดชิด

ลำดับ	พื้นที่ใช้สอย	เนื้อที่ห้องเล็กที่สุด (ตารางเมตร)	ความกว้างต่ำสุด (เมตร)
1	ห้องนอนแรก	8.64	2.40
2	ห้องนอนต่อไป (ชนิด 2 เตียง)	7.20	2.40
3	ห้องนอนต่อไป (ชนิด 1 เตียง)	5.76	2.40
4	ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ-อ่างล้างหน้า-ส้วม)	2.88	1.80
5	ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ - ส้วม - ซักผ้า)	2.16	1.20
6	ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44	1.20
7	ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08	1.20

ข. ส่วนนอกประสงค์ เพื่อใช้สำหรับรับแขก, พักผ่อนและประกอบอาหาร

ตารางที่ 2.2 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนนอกประสงค์

ลำดับ	พื้นที่ใช้สอย	เนื้อที่ห้องเล็กที่สุด (ตารางเมตร)	ความกว้างต่ำสุด (เมตร)
1	พื้นที่รวมสำหรับรับแขก-พักผ่อน รับประทานอาหาร และเตรียมอาหาร	22.32	2.40
2	พื้นที่รวมสำหรับรับแขก-พักผ่อน รับประทานอาหาร	18.00	2.40
3	พื้นที่รวมสำหรับรับประทานอาหาร - ครีว	12.96	2.40
4	ห้องรับแขก - พักผ่อน	14.40	2.40
5	ห้องรับประทานอาหาร	8.32	2.40
6	ห้องเตรียมอาหาร	4.32	1.80
7	ห้องครัวยกเดี่ยว	5.67	2.10

2. ความสูงของเพดาน ความสูงจากพื้นถึงเพดานของพื้นที่ใช้อาศัย ต้องไม่ต่ำกว่า 240 เซนติเมตร ในที่เพดานมีความเอียงลาดให้วัดส่วนที่ต่ำสุดของเพดานต้องไม่น้อยกว่า 240 เซนติเมตร ในกรณีที่ตั้งพัดลมดูดอากาศในห้องน้ำและครัว ความสูง 200 เซนติเมตรได้

3. ที่เก็บของทั่วไป ที่เก็บของทุกประเภทของที่อยู่อาศัยควรมีความจุไม่ต่ำกว่า 7.20 ลูกบาศก์เมตร โดยให้มีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร

ก. ตู้เสื้อผ้า(ในห้องนอน)ในห้องนอนแต่ละตู้ควรมีตู้เสื้อผ้า ซึ่งมีลึกอย่างน้อย 60 เซนติเมตร กว้างอย่างน้อย 90 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 180 เซนติเมตร ควรมีชั้นและราวเสื้อ

ข. ส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร มีส่วนที่ควรจัดเตรียมการปรุงอาหารดังนี้ คือ

(1) ที่สำหรับเตาแก๊ส เตาถ่านหรือที่ใช้เชื้อเพลิงชนิดอื่นๆ

(2) ชั้นวางของต่างๆ กว้างน้อยที่สุด 30 เซนติเมตร

(3) ส่วนที่ประกอบอาหาร อาจเป็นลักษณะเคาน์เตอร์ ประกอบด้วย

อ่างล้างจานอย่างน้อย 1 อ่าง โดยความกว้างน้อยที่สุด 50 เซนติเมตร

ค. ตู้กับข้าว ควรมีตู้ใส่อาหารกันแมลงและระบายกลิ่นได้ 1 ตู้ โดยมีความจุ น้อยสุด 0.30 ลูกบาศก์เมตร ผิวของตู้ควรทำความสะอาดง่าย บานตู้โปร่งกรดูด้วยมุ้งลวด

4. ปริมาตร ปริมาตรของที่อยู่ต่อคนจะต้องไม่น้อยกว่า 10 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัยทั้งหมดของบ้าน

5. แสงธรรมชาติ ช่องเปิดหรือช่องกระจกให้แสงผ่านได้ ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้น

6. ความรโหฐาน จัดให้มีความรโหฐานในอาคาร ต้องมีการจัดการให้มีความเหมาะสมกับสภาพเป็นอยู่และความต้องการประโยชน์ใช้สอย ในการกำหนดช่องแสงหรือช่องเปิดต้องพิจารณาจากสัมพันธะระหว่างลักษณะการจัดเนื้อที่ภายในรูปอาคารกับสิ่งแวดล้อมภายนอก

7. การจัดห้อง ต้องจัดให้มีทางเข้าออกที่สะดวกและเหมาะสมสำหรับผู้อยู่อาศัย จะต้องไม่จัดห้องให้มีทางเข้าออกเพียงทางเดียว จากห้องหนึ่งไปยังอีกห้องหนึ่งหรือพื้นที่หนึ่งไปยังอีกพื้นที่หนึ่ง โดยผ่านเข้าไปในห้องนอน ห้องน้ำหรือห้องส้วม

8. การระบายอากาศ

ก. ช่องเปิดมีขนาดเล็กที่สุดของพื้นที่อยู่อาศัย จะต้องมพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้อง โดยมีช่องเปิดในทิศทางตรงกันข้ามและลมผ่านได้ตลอด

ข. การระบายอากาศของพื้นที่ที่ไม่ใช่อยู่อาศัย

(1) ใต้ถุน สำหรับอาคารที่มีพื้นที่ชั้นล่างลอยพื้นจากระดับดิน โดยบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงสร้างนั้นเป็นไม้ จะต้องมช่องระบายอากาศอย่างน้อย 2 ด้าน โดยช่องระบายอากาศต้องมีพื้นที่อย่างน้อยร้อยละ 10 ของเนื้อที่ใต้ถุนทั้งหมด

(2) ห้องหลังคาและเนื้อที่เหนือเพดาน ต้องจัดให้มีทางลมผ่านตลอดมีขนาดเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่เพดาน

9. ประตู เพื่อจัดให้มีช่องที่มีขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอย เช่น การขนย้ายเครื่องเรือนและอุปกรณ์ หรือทางเข้าสำหรับการตรวจตรา และการบำรุงรักษา

ก. ประตูกายนอก

ตารางที่ 2.3 มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูกายนอก

ลำดับ	ชนิดของประตู	ความกว้าง		ความสูง
		บานเดี่ยว	บานคู่บานละ	
1	ประตูทางเข้า	90 ซม.	75 ซม.	200 ซม.
2	ประตูบริการ	80 ซม.	75 ซม.	200 ซม.

ข. ประตูภายใน

ตารางที่ 2.4 มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายใน

ลำดับ	ชนิดของประตู	ความกว้าง	ความสูง
1	ประตูเข้าห้องนอน	80 ซม.	200 ซม.
2	ประตูเข้าห้องครัว	80 ซม.	200 ซม.
3	ประตูเข้าห้องน้ำ	60 ซม.	200 ซม.
4	ประตูตู้เสื้อผ้า เก็บของ	70 ซม.	195 ซม.

ข. ทางติดต่อภายในอาคาร

1. บันได การวางผังบันไดมีรายละเอียดดังนี้

ก. ความสูงของลูกตั้ง ทุกชั้นของบันไดเดียวกันต้องมีขนาดเท่ากัน และจะต้องมีความสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร และลูกนอนมีความกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร

ข. ความสูงของช่วงบันได แต่ละช่วงจะต้องไม่สูงกว่า 3.00 เมตร (วัดทางตั้ง)

ค. ความกว้างของชานพักบันได จะต้องไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

ง. ราวบันได บันไดต้องมีราวอย่างน้อย 1 ด้าน ถ้าบันไดมีลูกตั้งเกิน 3 ลูกขึ้นไป

จ. ความกว้างของบันได

(1) ความกว้างบันไดภายในที่อยู่อาศัย ต้องไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร

(2) อาคารที่มีผู้อยู่อาศัยต่ำกว่า 50 คน บันไดต้องกว้างอย่างน้อย 90 เซนติเมตร และความกว้างของบันไดจะต้องเพิ่มขึ้น 20 เซนติเมตรต่อผู้อาศัยที่เพิ่มขึ้นทุก 25 คน

(3) ความกว้างของบันไดไม่ควรเกิน 210 เซนติเมตร

ค. ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคารที่อยู่อาศัย

1. ไฟฟ้า ขนาดสายไฟฟ้าและความสว่าง โดยแสงสว่างในห้องจะต้องมีความสว่างไม่น้อยกว่า 5 ฟุตแคนเดิล ขนาดสายไฟฟ้าจะต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

ตารางที่ 2.5 มาตรฐานขนาดสายไฟฟ้าต่างๆ จำแนกตามลักษณะการใช้

ลำดับ	รายการสายไฟฟ้า	ขนาดสายไฟฟ้า
1	สายประธานต่อกับสายภายนอก	เบอร์ 6
2	สายไฟสำหรับแสงสว่าง	เบอร์ 14
3	สายไฟสำหรับเครื่องไฟฟ้าในครัว เตารีด	เบอร์ 12
4	สายไฟสำหรับโรงงานหนักทั่วไป	เบอร์ 12
5	สายไฟสำหรับมอเตอร์ขนาดเล็ก	เบอร์ 12
6	สายไฟสำหรับเตาหุงต้มไฟฟ้า	เบอร์ 8

2. ประปา

ก. การติดตั้งท่อประปา ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยต้องมีก๊อกน้ำอย่างน้อยดังนี้

(1) น้ำใช้ทั่วไป ก๊อกน้ำ 1 ก๊อก จ่ายน้ำใช้ลงถังเก็บน้ำและอย่างน้อย 1 ก๊อก สำหรับห้องน้ำ--ส้วม

(2) ขนาดของท่อน้ำทิ้งอย่างน้อยที่สุด จะต้องมีขนาดดังนี้ จากที่อาบน้ำ อ่างล้างหน้า ขนาด 3.75 เซนติเมตร จากที่อาบน้ำฝักบัว อ่างล้างจาน อ่างซักผ้า ท่อระบายน้ำ จากพื้น 5 เซนติเมตรและท่อส้วม 10 เซนติเมตร

ข. ระบบระบายน้ำทิ้งและการติดตั้งท่อระบายน้ำทิ้ง จะต้องวางเป็นแนวตรงการ ต่อท่อระบายน้ำโสโครก หรือการหักเลี้ยวจะต้องอยู่ในทิศทางไม่มากกว่า 45 องศา

ง. การวางผังอาคาร

1. การวางผังอาคารที่อยู่อาศัยทั่วไป

ก. การวางตัวอาคาร ให้รับลมมีแสงสว่างเพียงพอ และช่วยลดการแผ่รังสีความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ตัวอาคาร โดยให้สอดคล้องกับกับสภาพภูมิอากาศในท้องถิ่นนั้นๆ

ข. จัดบริเวณเพื่อให้ได้ประโยชน์ คือ โดยจัดให้เกิดความร่มรื่นทั้งภายในและภายนอกที่อยู่อาศัยพอสมควร, ใช้ประกอบกิจกรรมนอกตัวอาคาร, เพื่อการเผื่อขยายที่อยู่อาศัยในอนาคต, เพื่อการป้องกันภัยและเพื่อการสุขภาพ เช่น ระบบน้ำประปา, ระบบกำจัดน้ำโสโครก

2. อาคารที่อยู่อาศัย มาตรฐานนี้แบ่งอาคารที่อยู่อาศัยตามลักษณะของอาคาร และการอยู่อาศัยออกเป็น 2 ประเภท คือ

ก. อาคารประเภท ก. ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว, บ้านแฝดและบ้านแถว อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลแยกเป็นสัดส่วนเฉพาะครอบครัว ความสูงอาคารต้องไม่เกิน 3 ชั้น

ตารางที่ 2.6 ประเภทของที่อยู่อาศัยและขนาดแปลงที่ดิน

ประเภทของที่อยู่อาศัย	ขนาดแปลงที่ดิน	ขนาดความกว้าง	ขนาดพื้นที่ที่ตั้งอาคาร
	ที่เล็กที่สุด(ตร.วา)	ของแปลงที่ดิน(ม.)	(ของพื้นที่ทั้งหมด)
บ้านเดี่ยว	50	12	40%
บ้านแฝด	40	9	50%
บ้านแถว (ชั้นเดียว)	20	6	60%
บ้านแถว (มากกว่า 1 ชั้น)	20	3.6	60%
ประเภทของที่อยู่อาศัย	แนวอาคาร ระยะร่น		
	ด้านหน้า (ม.)	ด้านข้าง (ม.)	ด้านหลัง (ม.)
บ้านเดี่ยว	3.00	2.00	3 ม. สูงไม่เกิน 2.5 ม.
บ้านแฝด	3.00	2.00	3 ม. สูงไม่เกิน 2.5 ม.
บ้านแถว (ชั้นเดียว)	3.00	-	3 ม. สูงไม่เกิน 2.5 ม.
บ้านแถว (มากกว่า 1 ชั้น)	3.00	-	3 ม. สูงไม่เกิน 2.5 ม.

หมายเหตุ อาคารประเภท ก. ด้านหลังอาคารสูงเกิน 2.50 เมตร แต่ไม่เกิน 6.00 เมตร(สองชั้น) ต้องเว้นร่นหรือระยะห่าง 5.00 เมตร ส่วนลานกลางบริเวณพื้นที่นอกอาคารซึ่งล้อมรอบด้วยองค์ประกอบของอาคารไม่น้อยกว่า 3 ด้านต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

ข. อาคารประเภท ข. เป็นประเภทอาคารชุด ได้แก่ อาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีบุคคลเพียงรายเดียว ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหน่วยที่อยู่อาศัยในอาคารอยู่ในลักษณะซ้อนกันใช้ ส่วนของอาคารในลักษณะสาธารณะ โดยผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางเดิน ทางเข้า ออก บันได ลิฟต์ ตั้งแต่ 4 ครอบครัวยขึ้นไป

2.2 กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

ก. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

1. หมวดที่ 2 ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

8.2 การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝดที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

8.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินต้องกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข. กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

1. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อ 2.2 กำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)
- ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

ข้อ 2.5 กำหนดขนาดพื้นที่การจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยให้มีพื้นที่แปลงย่อยไม่น้อยกว่าแปลงละ 100 ตารางวา และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแต่ละแปลงย่อย ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมและที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมบางบริเวณ

ค. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1. หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะแนวตั้งจากศูนย์กลางเสายังศูนย์กลางเสาไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตรและไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่มีความลึกอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งทีระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 3 บ้านแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากจากศูนย์กลางเสายังศูนย์กลางเสาไม่น้อยกว่า 4 เมตร ความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร พื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

ในกรณีที่มีความลึกอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งทีระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 4 ห้องแถว, ตึกแถวหรือบ้านแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาหรือมีความยาวอาคารแถวหนึ่งๆรวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและโครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

2. หมวดที่ 2 ส่วนต่างๆของอาคาร

ก. ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20.0 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคาร ให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8.0 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้

ตารางที่ 2.7 ความกว้างของช่องทางเดินในอาคาร จำแนกตามประเภท

ประเภทอาคาร	ความกว้าง (เมตร)
อาคารอยู่อาศัย	1.00
อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก อาคารพาณิชย์	1.50

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.8 ระยะดังของอาคาร จำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดัง (เมตร)
1. ห้องที่ใดเป็นที่พักอาศัย บ้านแถว	2.60
2. ห้องแถว ตึกแถว	
2.1 ชั้นล่าง	3.50
2.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00
3. ระเบียง	2.20

หมายเหตุ : ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

ข. ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร

ข้อ 23 บันไดของอาคารอยู่อาศัย ถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันได โดยต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร

3. หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่สร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

4. หมวดที่ 4 แนวอาคาร และระยะต่างๆของอาคาร

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินกว่าสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่ถึง 23 เมตร แนวของผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร

4. **ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544**

(ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่จะเหมือนกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55(พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)

2.3 **ดัชนีวัดคุณภาพชีวิต เครื่องชี้วัดความจำเป็นพื้นฐาน (จปฐ.)**

กรมการพัฒนาชุมชน ได้จัดทำเครื่องชี้วัดความจำเป็นพื้นฐาน(จปฐ.) เป็นข้อมูลระดับครัวเรือนที่แสดงสภาพความจำเป็นของคนในครัวเรือนด้านต่างๆที่เกี่ยวกับคุณภาพชีวิต คุณภาพชีวิตที่ได้กำหนดเป็นมาตรฐานขั้นต่ำของความจำเป็นพื้นฐานที่ประชาชนจะสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้อย่างมีความสุข (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2545: 10) ประกอบด้วย 6 หมวด 37 ตัวชี้วัด โดยได้ทำการศึกษาทั้งหมด 2 หมวดคือ

ก. **หมวดที่ 2** หมวดที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 8 ตัวชี้วัด มีรายละเอียดดังนี้

1. **ตัวชี้วัดที่ 12** ครัวเรือนมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย
2. **ตัวชี้วัดที่ 13** ครัวเรือนมีน้ำสะอาดดื่มและบริโภคตลอดปี
3. **ตัวชี้วัดที่ 14** ครัวเรือนมีน้ำใช้เพียงพอตลอดปี
4. **ตัวชี้วัดที่ 15** ครัวเรือนจัดบ้านเรือน/บริเวณถูกสุขลักษณะ
5. **ตัวชี้วัดที่ 16** ครัวเรือนไม่ถูกรบกวนจากมลพิษ

6. ตัวชี้วัดที่ 17 ครัวเรือนมีการป้องกันอุบัติเหตุอย่างถูกวิธี
7. ตัวชี้วัดที่ 18 ครัวเรือนมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
8. ตัวชี้วัดที่ 19 ครัวเรือนมีความอบอุ่น

ข. **หมวดที่ 4** หมวดรายได้กำหนดไว้ ประกอบด้วย 3 ตัวชี้วัด มีรายละเอียดดังนี้

1. ตัวชี้วัดที่ 26 คนอายุ 18-60 ปี มีอาชีพและรายได้
2. ตัวชี้วัดที่ 27 รายได้เฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 20,000 บาท/ปี/คน
3. ตัวชี้วัดที่ 28 ครัวเรือนมีการเก็บออมเงิน

2.4 การกำหนดมาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ

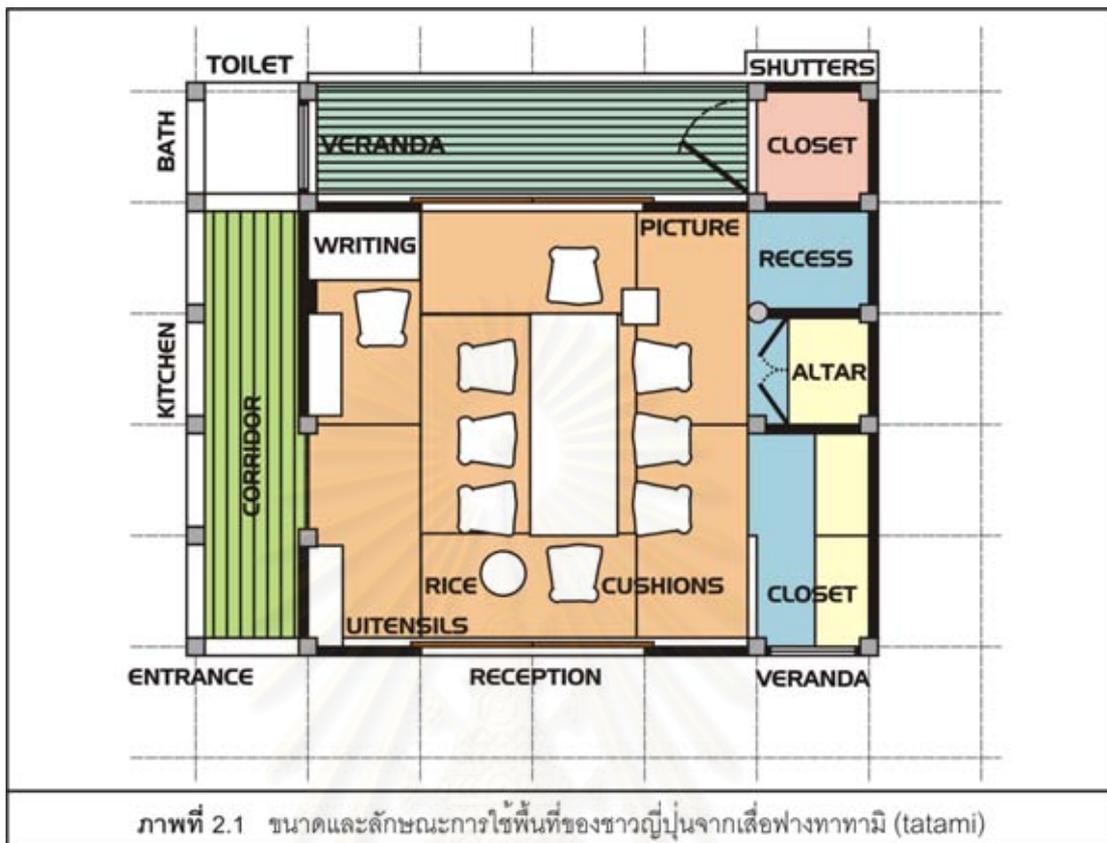
ก. การศึกษาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น

1. ลักษณะทั่วไปของที่อยู่อาศัย

มาตรฐานที่อยู่อาศัยข้างต้นมาจากรูปแบบและลักษณะการอยู่อาศัยในบ้านไม้แบบดั้งเดิมของญี่ปุ่น ที่อยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นแบบดั้งเดิมไม่มีเส้นแบ่งแยกระหว่างภายในและภายนอกอย่างชัดเจน เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยของประเทศตะวันตกที่ก่อสร้างด้วยอิฐและหิน ทางเข้าที่อยู่อาศัยจะกั้นด้วยประตูบานเลื่อนแบบโชจิ(Shoji) และประตูบานเลื่อนประเภทอื่นๆ เมื่อเปิดประตูออกจะสามารถมองเห็นภายในเชื่อมต่อกับภายนอกได้ เอกาวะ (Engawa) จะเป็นพื้นที่ว่างส่วนกลางที่เชื่อมระหว่างพื้นที่ภายในและภายนอกโดยเป็นไปตามหลักธรรมชาติ (ศูนย์การก่อสร้างแห่งประเทศไทยญี่ปุ่น, 2541: 9)

ห้องจะสูงจากระดับพื้นดินประมาณ 50 เซนติเมตร เพื่อระบายอากาศซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาความชื้นสูงช่วงฤดูร้อน การถอดรองเท้าก่อนก้าวเหยียบบนพื้นห้องและการนั่งบนเสื่อฟาทาทามิ เสื่อฟาทาทามิ(Tatami) ทำจากฟางข้าวหนาประมาณ 4.5-6.0 เซนติเมตร ขนาดของเสื่อฟาทาทามิจะสัมพันธ์กับสัดส่วนของสรีระของมนุษย์ เพราะขนาดของห้องถูกกำหนดตามความถี่ของการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ระหว่างเสา ซึ่งระยะเสาจากศูนย์กลางถึงศูนย์กลางเท่านั้นที่มีความสำคัญ มีการกำหนดระยะมาตรฐานเกี่ยวกับโครงสร้าง(เสา)และเป็นการใช้ระดับของอาคารเป็นในประเทศญี่ปุ่น เพื่อเป็นการทำให้เสื่อได้มาตรฐาน เนื่องจากทำให้ห้องมีขนาดเดียวกันเพราะจำกัดขนาดห้องโดยอัตโนมัติ การออกแบบมาตรฐานของขนาดห้องมีหลากหลายขนาดในเวลากลางวัน ที่นอนแบบฟาทาทามิ(Tatami)สามารถเก็บในตู้เสื่อเก็บของได้ ทำให้ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์อื่นได้ เช่น การนอน, รับแขกและรับประทานอาหาร

ขนาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในอัตราคงที่อย่างต่อเนื่อง ทั้งจำนวนห้องพักและขนาดพื้นที่ใช้สอย ขณะที่ความหนาแน่นของครัวเรือนลดลง ดังนั้นความหนาแน่นครัวเรือนจึงเป็นนัยที่สำคัญ



2. มาตรฐานที่อยู่อาศัย

ความพยายามปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ แบ่งมาตรฐานเป็น 2 ระดับ คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการและมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในแผนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 5 ปี

ก. มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อาศัยในเขตเมือง (ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยอาคารแบบอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่เมือง) และมาตรฐานเป้าหมายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อาศัยทั่วไป (ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่ชนบท)

(1) มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อาศัยในเขตเมือง

(ก) พื้นที่ห้องพัก ควรประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องรับแขก, ห้องครัว (หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว) เท่านั้น

(ข) พื้นที่หน่วยที่พัก ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องครัว (หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว), ห้องรับแขก, ห้องสุขา, ห้องอาบน้ำ และห้องเล็กสำหรับประโยชน์อื่นๆ ไม่นับรวมระเบียง

(2) มาตรฐานเป้าหมายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยทั่วไป

(ก) พื้นที่ห้องพัก ควรประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องรับแขก, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว)และห้องส้วม

(ข) พื้นที่หน่วยที่พัก ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องรับแขก, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว), ห้องส้วม, ห้องสุขา, ห้องอาบน้ำและห้องเล็กสำหรับประโยชน์อื่น ๆ ไม่นับรวมระเบียง

กรณีครอบครัวหนึ่งมีสมาชิก 3 คนหรือมากกว่าขึ้นไป มาตรฐานครอบครัวกำหนดว่าคู่สมรสที่มีบุตร 1 คนหรือมากกว่า ให้นอนแยกห้องจากพ่อแม่

ตารางที่ 2.9 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการของประเทศญี่ปุ่น

ขนาดของครอบครัว (คน)	พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานที่อยู่อาศัยในเขตเมือง			พื้นที่ใช้สอย	พ.ท.ห้อง (ตร.ม.)	มาตรฐานที่อยู่อาศัยทั่วไป		
		พ.ท.ห้อง (ตร.ม.)	พื้นที่หน่วยที่อยู่อาศัย (ตร.เมตร)				พ.ท.ห้อง (ตร.ม.)	พื้นที่หน่วยที่อยู่อาศัย (ตร.เมตร)	
			พื้นที่ภายใน	พื้นที่ครอบครอง				พื้นที่ภายใน	พื้นที่ครอบครอง
1	1DK	19.8	33.0	37.0	1DKS	27.2	44.5	50.0	
1 วัยกลางคนหรือสูงอายุ	1DK	23.0	38.0	43.0	1DKS	30.5	49.0	55.0	
2	1LDK	33.0	48.0	55.0	1LDKS	43.0	65.5	72.0	
3	2LDK	46.0	66.5	75.0	2LDKS	58.5	89.5	98.0	
4	3LDK	59.0	82.5	91.0	3LDKS	77.0	112.0	123.0	
5	4LDK	69.0	94.5	104.0	4LDKS	89.5	128.5	141.0	
5 รวมคนโสดสูงอายุ	4LLDK	79.0	110.5	122.0	4LLDKS	99.5	144.0	158.0	
6	4LDK	74.5	102.0	112.0	4LDKS	92.5	134.0	147.0	
6 รวมคู่สมรสสูงอายุ	4LLDK	84.5	117.0	129.0	4LLDKS	102.5	149.5	164.0	

ที่มา : ศูนย์การก่อสร้างแห่งประเทศไทย, การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย, แปลโดยการเคหะแห่งชาติ (2541), หน้า 15

ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ จัดทำขึ้นเนื่องจากเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งเพื่อสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น อัตราส่วนของครัวเรือนที่ต่ำกว่ามาตรฐานนี้

(1) พื้นที่ห้องพัก ควรประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องรับแขก, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว) เท่านั้น

(2) พื้นที่หน่วยที่พัก ประกอบด้วย ห้องนอน ห้องรับประทานอาหาร, ห้องครัว(หรือห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว), ห้องรับแขก, ห้องสุขา, ห้องอาบน้ำและห้องเล็กสำหรับประโยชน์อื่น ๆ ไม่นับรวมระเบียง

กรณีครอบครัวหนึ่งมีสมาชิก 3 คนหรือมากกว่าขึ้นไป มาตรฐานครอบครัวกำหนดว่าคู่สมรสที่มีบุตร 1 คนหรือมากกว่าขึ้นไป ให้นอนแยกห้องจากพ่อแม่

ตารางที่ 2.10 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของประเทศญี่ปุ่น

ขนาดของครอบครัว (คน)	พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ		
		พื้นที่ของห้องพัก(ตร.ม.)		พื้นที่หน่วยที่อยู่อาศัย (ตร.เมตร)
		พื้นที่ใช้สอยภายใน	พื้นที่ใช้สอยภายใน	พื้นที่ใช้สอยครอบครอง
1	1K	7.4	16.0	18.0
1 วัยกลางคนหรือผู้สูงอายุ	1DK	15.0	22.0	25.0
2	1DK	17.5	25.5	29.0
3	2DK	25.0	35.0	39.0
4	3DK	32.5	44.0	50.0
5	3DK	37.5	50.0	56.0
5 รวมคนโตคสูงอายุ				
6	4DK	45.0	58.5	66.0
6 รวมคู่สมรสสูงอายุ				

ที่มา : ศูนย์การก่อสร้างแห่งประเทศไทย, การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย, แปลโดย การเคหะแห่งชาติ (2541), หน้า 15

ข. การศึกษาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์

ช่วงปี ค.ศ.1960 ประเทศสิงคโปร์ได้จัดตั้ง Housing and Development Board (HDB) เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชนต่อเนื่องจาก The Singapore improvement trust (SIT) และแก้ไขได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นครั้งแรก โดยได้สร้างแฟลตขนาด 1-5 ห้องและ 5 ห้องของผู้บริหารไว้รองรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย โดยย้ายประชากรจากสลัมมาอาศัยอยู่ในอาคารในแนวสูง ได้คำนึงความเหมาะสมระหว่างระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่าย รวมถึงเงินอุดหนุนจากรัฐที่สามารถอุดหนุนได้และหลังจากที่ HDB แก้ปัญหาเรื่องจำนวนที่อยู่อาศัยได้เพียงพอแล้ว ได้เริ่มมีการปรับปรุงคุณภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยและขนาดพื้นที่ใช้สอย รวมถึงการเพิ่มสาธารณูปการและโครงสร้างชุมชนที่เหมาะสม(Housing and Development Board (HDB), 1979/1980: 36)

โดยได้แบ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยตามลักษณะของห้องแฟลต ซึ่งจำแนกเป็น 6 ห้องแฟลต ความหนาแน่นของห้องเฉลี่ย 3.5-5 คนต่อห้อง พื้นที่ใช้สอยหลักในแต่ละหน่วยประกอบด้วยพื้นที่สำหรับรับแขกพักผ่อน(ห้องที่ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยได้), ห้องปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ย 9.80 ตารางเมตร(ดูตารางที่ 2.11)

ตารางที่ 2.11 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทห้องของประเทศสิงคโปร์

ประเภทห้อง / พื้นที่ไร้อยู่อาศัย	พื้นที่ไร้อยู่อาศัย (ตารางเมตร)						
	1 room	2 room	3 room	4 room	5 room	executive	ระยะทางกว้าง
พื้นที่ส่วนรับแขก-พักผ่อน	22.1	15.4	14.5-16.0	19.0-22.0	29.0-35.0	35.0-47.0	2.70
ห้องนอนแรก		11.7	12.5-13.5	13.0-14.0	15.5-17.0	16.0-18.0	3.00
ห้องนอนที่สอง			11.0-12.5	12.0-13.0	13.0-14.0	13.0-14.5	2.80
ห้องนอนที่สาม				11.0-12.5	12.0-13.0	12.5-14.0	3.00
ฮานหงส์					5.50-6.50	11.0-12.0	2.80
พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร	5.1	11.1	13.0-15.0	13.0-15.0	14.0-16.0	13.0-16.0	2.10
ระเบียง					5.5-6.5	7.0-8.5	1.60
ห้องนำ-สวมแรก	2.3	2.4	2.4-2.7	2.4-3.2	3.2-3.7	3.7-4.5	1.50
ห้องนำ-สวมที่สอง			2.4-2.7	2.4-2.7	3.2-3.7	3.7-4.5	1.25
ห้องนำ-สวมที่สาม						1.4-2.0	
ห้องเก็บของ			1.4-1.8	1.6-2.0	1.8-2.2	1.8-2.2	1.00
พื้นที่ไร้อยู่อาศัยโดยรวม	33.0	45.0	60.0-62.0	78.0-80.0	112.0-114.0		
ทางสัญจรภายนอกคอกหน่วย	18.0	20.0	20.0	16.0	17.0	22.0	
พื้นที่ทั้งหมดทั้งภายใน+ทางสัญจร	51.0	65.0	73.0	94.0	144.0	167.0	
จำนวนผู้อยู่อาศัย (คน)	3.5	4.3	4.6	4.9	4.4	3.4	

ที่มา : Wong K. and Yeh, H.K., Housing a Nation 25 Years of public housing in Singapore (Singapore: Koon wah printing, 1985), p. 67.



ภาพที่ 2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทห้องของประเทศสิงคโปร์

ค. การศึกษาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยของเกาะฮ่องกง

ใน ค.ศ. 1953 เกิดเหตุการณ์ไฟไหม้อย่างร้ายแรงที่สุดในที่อยู่อาศัยย่านที่แออัด ทำให้ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยสูงถึง 53,000 คน ดังนั้น เกาะฮ่องกงจึงมีการเปลี่ยนแปลงหลักของนโยบายด้านที่อยู่อาศัย ภาครัฐให้ความช่วยเหลือฉุกเฉินทันทีแก่ผู้ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยภายใต้ Built Block 1,2 ช่วง ค.ศ 1962 ได้มีการพัฒนา Built Block 3,4,5 และ 6 เป็นลำดับ ใน ค.ศ.1965 ประชากร กว่า 1 ล้านคนมีที่อยู่อาศัย โดยจัดตั้งการเคหะแห่งชาติฮ่องกงขึ้น

ใน ค.ศ. 1972 เป้าหมายเป็นการพัฒนาและเพิ่มจำนวนที่พักอาศัยที่ถาวรในสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมเพราะมีการขยายตัวของประชากร ซึ่งรัฐบาลมีการวางแผนในการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นใน ค.ศ.1973 โดยการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นมีรูปแบบผสมการจัดการ โดยมีการเคหะแห่งชาติฮ่องกงควบคุมดูแลที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (Hong Kong Housing Authority, 1999: 14-17)

มาตรฐานที่อยู่อาศัยในเกาะฮ่องกง ได้มีก้าวหน้าที่ควบคู่กับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นและการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างในฮ่องกง โดยถูกพัฒนาใช้ในโครงการแฟลตเพื่อขายให้กรรมสิทธิ์ครอบครอง มีลักษณะเด่นด้านการตกแต่งภายในและอุปกรณ์ที่มีมาตรฐานที่สูงขึ้น โดยแบ่งออกเป็น 3 ห้องแฟลต(ดูตารางที่ 2.12) พื้นที่ใช้สอยหลักในแต่ละหน่วยประกอบด้วย พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, ห้องนอนแรก, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ระเบียงและห้องน้ำ-ส้วม

ตารางที่ 2.12 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละมาตรฐานของเกาะฮ่องกง

ประเภทห้อง	modular flat (sq.m)			ระยะทางกว้าง (ม.)
	พื้นที่ใช้สอย	one-bedroom	two-bedroom	
พื้นที่ส่วนรับแขก-พักผ่อน	19.56	19.56	23.21	2.50
ห้องนอนแรก	6.94	6.94	9.24	2.20
ห้องนอนที่สอง		8.82	6.16	2.20
ห้องนอนที่สาม			4.62	2.10
พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร	4.42	4.42	4.42	1.70
ระเบียง	0.78	0.78	0.78	0.60
ห้องน้ำ-ส้วม	2.20	2.20		1.10
ห้องส้วม			1.32	1.10
ห้องอาบน้ำ			2.09	1.10
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	36.00	46.00	60.00	

ที่มา : Hong Kong Housing Authority, *Living in Harmony* (1990), pp. 4-17.



ภาพที่ 2.3 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทห้องของเกาะสองง

ที่มา : Hong Kong Housing Authority, *Living in Harmony* (1990), pp. 4-17.

ง. การศึกษาด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศประเทศไทย

มาเลเซียมีชื่อเสียงในการพัฒนาอุตสาหกรรมด้านที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โดยนโยบายที่สำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย คือ เป็นการร่วมมือทั้ง 2 ฝ่ายทั้งภาครัฐและเอกชน นโยบายที่โดดเด่นในการพัฒนาคือ กระบวนการ One-stop center และมาตรฐานด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรวมถึงการขอใบอนุญาต ซึ่งมีรายละเอียด คือ รัยละ 30 ของโครงการต้องประกอบด้วยที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ราคาขายไม่เกิน 25,000 เหรียญมาเลย์ ที่อยู่อาศัยต้องมีสวนประกอบภายใต้ข้อกำหนดที่อยู่อาศัยราคาต่ำ ภาครัฐต้องลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับแปลงที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำ รายได้ครัวเรือนต้องไม่เกิน 750 เหรียญมาเลย์ และมาตรฐานที่เล็กที่สุดของที่อยู่อาศัย(Tan Soo Hai and Hamzah Sendut, 1997: 91-97)

1. การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ

นโยบายได้กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย พื้นที่ต่ำสุดอยู่ที่คือ 49-54 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วย 2 ห้องนอน, พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่ปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม ขนาดแปลงที่ดินเริ่มต้นสำหรับผู้มีรายได้น้อยประมาณ 23.0 ตารางวา

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดจะยกเว้นหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแฟลต ซึ่งภาครัฐพยายามที่จะปรับปรุงคุณภาพของพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะกับสังคมและวัฒนธรรม โดยมีแผนในการเพิ่มจำนวนห้องนอนเป็น 3 ห้องในที่อยู่อาศัยราคาต่ำ พื้นที่ใช้สอยที่เล็กที่สุดในห้องแฟลตต้องประกอบด้วยพื้นที่ที่อยู่อาศัยได้ คือ ห้องพักผ่อนและห้องนอน โดยพื้นที่ใช้สอยต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 10.8 ตารางเมตร มิติทางกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยพื้นที่ใช้สอยไม่รวมพื้นที่ส่วนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม ซึ่งสามารถจำแนกห้องแฟลตได้เป็น 3 ลักษณะตามพื้นที่ใช้สอย คือ

ก. 3 ห้องแฟลต พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 40.5 ตารางเมตร (4.5 ตารางเมตรต่อคน) โดยความหนาแน่นประมาณ 9 คน

ข. 2 ห้องแฟลต พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 27.0 ตารางเมตร (4.5 ตารางเมตรต่อคน) โดยความหนาแน่นประมาณ 6 คน

ค. 1 ห้องแฟลต พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 13.5 ตารางเมตร (4.5 ตารางเมตรต่อคน) โดยความหนาแน่นประมาณ 3 คน

ในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีนโยบายกลางในการควบคุมดูแลนโยบายในแต่ละรัฐปกครอง ซึ่งในแต่ละรัฐก็จะมีนโยบายของแต่ละรัฐปกครอง

ตารางที่ 2.13 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของประเทศมาเลเซีย

รายละเอียด	ห้องแฟลต			หน่วยที่อยู่อาศัย		
	1 ห้องแฟลต	2 ห้องแฟลต	3 ห้องแฟลต	บ้านแถวสูง 1	บ้านแถวสูง 2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
พื้นที่พักผ่อนรับประทานอาหาร (ตร.ม.)	13.20	13.20	13.20	9.24	16.60	12.15
ห้องนอนแรก (ตร.ม.)		11.20	11.20	9.18	10.93	15.12
ห้องนอนที่สอง (ตร.ม.)			6.80	8.33	8.55	9.72
พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร (ตร.ม.)	4.10	4.10	4.10	8.33	7.72	5.04
ห้องน้ำ-ส้วม (ตร.ม.)	2.10	2.10	2.10	2.29	7.02	3.60
ระเบียง (ตร.ม.)	3.42	3.42	3.42	5.55		3.87
พื้นที่ใช้สอยในสวนให้บริการ			40.82	5.13		
ความสูงของห้อง 1) ห้องพักผ่อน (ม.)	2.40	2.40	2.40			
2) ส่วนปรุงอาหาร (ม.)	2.40	2.40	2.40			
3) ห้องน้ำ-ส้วม (ม.)	2.40	2.40	2.40			
ช่องเปิดต่ำสุด (% ของพื้นที่ห้อง)	10%	10%	10%			
พื้นที่หน่วยพักอาศัยรวม (ตร.ม.)	23.00	34.00	40.86	56.4	86.4	54.0
จำนวนผู้อยู่อาศัย (คน)	3	6	9	6-7	6.7	5
พื้นที่ต่อคน (ตร.ม.)	4.50	4.50	4.50	8.1	12.9	10.8

ที่มา : Pub Tan Soo Hai and Hamzah Sendut, Public and Private Housing in Malaysia.

Malaysia (Heinemann Educational Books(Asia) LTD.,1997), pp. 86-11

2. วิธีการและสิ่งบ่งชี้ในการวางแผนมาตรฐาน ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ใช้สอยกับขนาดพื้นที่ โดยเฉพาะได้การวางแผนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความหมายสำคัญคือการคำนึงถึงการอยู่อาศัยหรือการใช้ชีวิต โดยมีตัวแปร 4 ปัจจัยหลักในการกำหนดมาตรฐาน

ก. ความปลอดภัย ในการพิจารณาด้านบุคคลและพิจารณาด้านทรัพย์สินรวมถึงพื้นที่ที่พอเพียงในทางเข้า-ออกในเวลาฉุกเฉิน เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น โดยมีการกำหนดระยะห่างจากและระยะการเดินทาง เพื่อจัดให้มีความปลอดภัยในพื้นที่หน่วยเล็กที่สุด

ข. การบริการพื้นฐาน (สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ) ต้องมีการบริการพื้นฐานประกอบด้วย ถนนทางเข้า-ออก, การคมนาคม, การระบายน้ำ, ระบบไฟฟ้า-ประปา, ระบบไฟฟ้าทางเดิน, ระบบกำจัดขยะ, ระบบโทรศัพท์, ที่จอดรถและพื้นที่ว่างระหว่างทางเดิน

ค. เกี่ยวกับสุขภาพ โดยพื้นฐานการให้ความปลอดภัยในที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยควรจะต้องคำนึงการระบายอากาศที่ดี ต้องมีพื้นที่ว่างพักผ่อนหย่อนใจและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ โดยเฉพาะพื้นที่สำหรับเด็กเล่น ต้องมีพื้นที่ว่างในแต่ละหน่วยที่อยู่

ง. ทางด้านสังคมในชุมชน ต้องมีพื้นที่ภายในชุมชนเพื่อทำกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจ ในอนาคตจะต้องมีการพิจารณาซึ่งมีรูปแบบที่เป็นมาตรฐาน ซึ่งต้องประกอบด้วยบริการทางสังคม, ร้านค้า, โรงเรียน เป็นต้น รวมถึงการจัดสภาพแวดล้อมในชุมชน (ดูภาพที่ 2.4)



ภาพที่ 2.4 สรุประบบวิธีการเบื้องต้นในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซีย

ที่มา : The Ministry of Housing and Local Government, Guidelines on The Special Low-Cost Housing Programmer (September 1986), pp. 20-21.

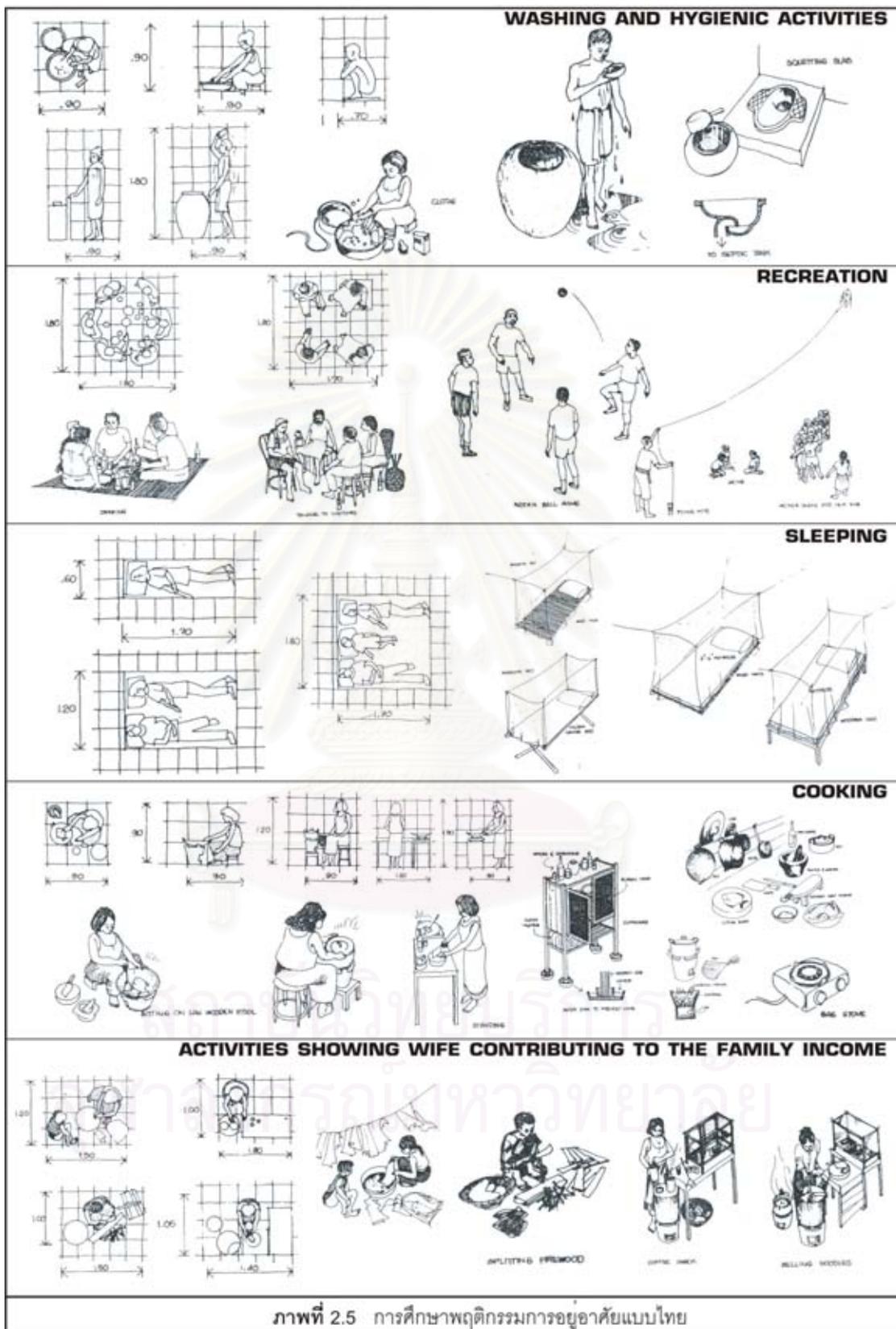
2.6 ทฤษฎีการเกิดโรคของ ดร. จอห์น กอร์ดอน (Dr. John Gordon)

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ทำให้เกิดโรคขึ้นอยู่กับปัจจัย 3 ประการคือ สิ่งที่ทำให้เกิดโรค (Agent), มนุษย์ (Host) และสิ่งแวดล้อม (Environment) เป็นปัจจัยที่สำคัญอันมีผลต่อสมภาวะการเจ็บป่วยของผู้อยู่อาศัยได้ ถ้าหากองค์ประกอบใดเปลี่ยนแปลงไป ดร.จอห์น กอร์ดอน ได้เปรียบเทียบองค์ประกอบทั้งสามเหมือนกับการเล่นไม้กระดก ซึ่งจะมีสิ่งที่ทำให้เกิดโรคและมนุษย์เป็นน้ำหนักอยู่สองข้าง ส่วนสิ่งแวดล้อมเป็นพัลลภครัมอยู่ที่กึ่งกลาง (วัน คุชิตา, 2529: 3-6) ความสัมพันธ์ขององค์ประกอบทั้งสามแบ่งเป็น 3 แบบคือ

1. ในภาวะที่มีความสมดุล ระหว่างน้ำหนักของสิ่งที่ทำให้เกิดโรค, น้ำหนักของมนุษย์ และสิ่งแวดล้อม ทำให้เกิดภาวะสมดุลขึ้นก็จะไม่มีการเกิดโรคภัยไข้เจ็บ
2. ในภาวะที่ไม่มีความสมดุล ระหว่างองค์ประกอบทั้งสามดังต่อไปนี้
 - ก. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของสิ่งที่ทำให้เกิดโรค จะทำให้เกิดโรคภัยไข้เจ็บ
 - ข. เมื่อมนุษย์มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะเฉพาะ เช่น อายุ สัดส่วนของมนุษย์ ซึ่งมนุษย์มีความต้านทานน้อย จะทำให้น้ำหนักของมนุษย์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดการเป็นโรคได้
3. เมื่อสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงเฉพาะ ถ้าเมื่อใดพัลลภครัมเลื่อนออกไปจากจุดศูนย์กลาง จะมีผลทำให้เกิดภาวะความไม่สมดุลเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดโรคได้ โดยการเลื่อนพัลลภครัมตามทฤษฎีมี 2 แบบ คือ สิ่งแวดล้อมสนับสนุนทำให้เกิดโรค เช่น ฝนตก, น้ำขัง ที่อยู่อาศัยสกปรกและสิ่งแวดล้อมที่สนับสนุนหรือเข้าข้างมนุษย์ เช่น จำนวนมนุษย์เพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ก. งานวิจัยของ รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ (2522) ได้ศึกษาเรื่อง Tung Song Hong :Community Involvement, an Alternative Design and Policy Implementation Proposal ซึ่งมีเนื้อหาการศึกษากระบวนการออกแบบ Core house สำหรับโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง ตามกระบวนการออกแบบเริ่มต้น จากการศึกษาในระดับรายได้ โดยมุ่งสนองตอบผู้มีรายได้น้อยเป็นหลักโดยการวิเคราะห์ขนาดของรูปร่างที่ดินที่มีความเหมาะสม เพื่อให้เอื้อต่อการขยายตัวในอนาคต พร้อมทั้งศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่อาคารในสภาพชีวิตแบบไทย เช่น การนอน, การกิน, การปรุงอาหาร, การซักล้าง เป็นต้น จนได้ขนาดพื้นที่ตั้งแต่เล็กที่สุดจนถึงใหญ่ที่สุดในการใช้งาน สำหรับใช้เป็นทางเลือกในการออกแบบ โดยใช้วิธีจัดวางตำแหน่งเครื่องเรือนที่จำเป็นในการใช้งาน โดยวิธีการ SAR Method ตลอดจนการเสนอรูปแบบและแนวทางในการขยายตัวในอนาคต 8 ทางเลือก โดยอาศัยความเป็นเมื่ออยู่อาศัยมีความพร้อมในเรื่องทางเศรษฐกิจและความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้นรองรับการใช้งานของสมาชิกก็จะต่อเติมอาคารเอง



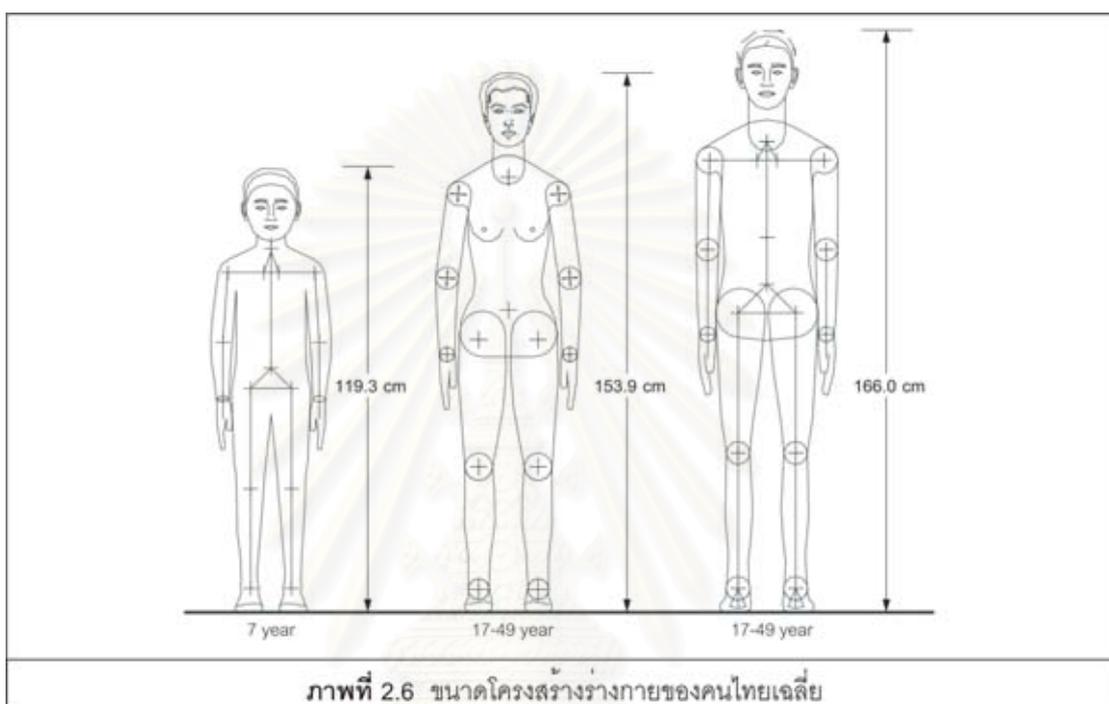
ภาพที่ 2.5 การศึกษาพฤติกรรมมารออยู่อาศัยแบบไทย

ที่มา : Nitaya, C., Tung Song Hong: Community Involvement, an Alternative Design and Policy Implementation Proposal (Netherlands: Rotterdam, 1979), pp. 18-23.

ข. งานวิจัยของสถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย ฝ่ายวิจัย การก่อสร้าง ได้ทำการศึกษาเรื่อง การพัฒนามาตรฐานต่ำสุดของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม รายงานสรุปขั้นการประเมินโครงการต้นแบบที่อยู่อาศัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้หน่วยที่พักอาศัยสำหรับขนาดครอบครัว 5 คน แบ่งออกเป็น ห้องน้ำ-ส้วม, ชักล้าง, คริว, ห้องอเนกประสงค์และห้องนอนใหญ่รวมอยู่ในห้องเดียวกัน เรียกว่าหน่วยพักอาศัย ได้ทำการทดสอบบ้านต้นแบบในระยะเวลา 12 เดือน พบว่าผู้อยู่อาศัยครอบครัวผู้มีรายได้ต่ำและมีสมาชิก 5 คน มีความสะดวกสบายดี แต่ห้องนอนคับแคบไปเล็กน้อย เนื่องจากเข้าป็นนอนรวมกันถึง 4 คน ถ้านอน 2 คนกำลังดี มีความร้อนบริเวณห้องอเนกประสงค์เนื่องจากช่องระบายอากาศน้อยเกินไป ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างขนาดข้อกำหนดมาตรฐานกับขนาดของต้นแบบที่ได้สร้างขึ้นและผลที่ได้จากการสอบถามผู้อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าขนาดมีความเหมาะสม สำหรับผู้มีรายได้ต่ำและมีขนาดครอบครัวประมาณ 5 คน โดยมีผลสรุปดังต่อไปนี้

1. ขนาดห้องนอน 8.97 ตารางเมตร (2.30 เมตร x 3.90 เมตร) ขนาดกำลังดี เหมาะสำหรับ 2 คน
2. ขนาดห้องพักผ่อน-รับประทานอาหาร 13.65 ตารางเมตร (3.50 เมตรx3.90 เมตร)ขนาดกำลังดี ถ้าจัดเฟอร์นิเจอร์ให้เป็นระเบียบ
3. ขนาดห้องครัว 4.32 ตารางเมตร (1.70 เมตร x 2.40 เมตร) มีขนาดกำลังดี
4. ขนาดห้องน้ำ-ส้วมและชักล้าง 2.88 ตารางเมตร (2.00 เมตรx1.08 เมตร) มีขนาดกำลังดี
5. ความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.40 เมตร ขนาดกำลังดี
6. ทางเดินภายในควรกว้างอย่างน้อย 90 เซนติเมตร เพื่อสะดวกในการยกของ
7. ขนาดประตูภายนอกควรกว้างอย่างน้อย 90 เซนติเมตร สูง 2.00 เมตร
8. ขนาดประตูภายในควรกว้างอย่างน้อย 70 เซนติเมตร สูง 1.80 เมตร
9. ขนาดประตูห้องน้ำ-ส้วมควรกว้างอย่างน้อย 60 เซนติเมตร สูง 1.80 เมตร
10. ช่องเปิดหรือช่องกระจกให้แสงธรรมชาติผ่านได้ พื้นที่รวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้น สำหรับห้องทำงาน ช่องแสงควรเพิ่มขึ้น
11. ช่องหรือหน้าต่างที่เปิดระบายอากาศ พื้นที่รวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้น สำหรับห้องน้ำ-ส้วม ช่องระบายอากาศควรเพิ่มขึ้น เพื่อให้กลิ่นระบายได้เร็วขึ้น
12. น้ำใช้ต่อครัวเรือนจะต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตรต่อคนต่อวัน ควรมีที่เก็บน้ำ
13. ความรู้สึกของผู้ใช้อาคารดีพอสมควร คือ ไม่ร้อนหรือหนาวเกินไป ฝนไม่รั่ว ไม่มีแมลงและสัตว์ต่างๆไม่เข้ามารบกวนเนื่องจากติดมุ้งลวด

ค. งานวิจัยของสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม ได้การสำรวจและวิจัยขนาดโครงสร้างร่างกายคนไทย ระยะที่ 2 : พ.ศ.2529 – 2533 ได้สำรวจแบ่งสัดส่วนร่างกายในการศึกษาเป็น 4 ส่วน คือ หญิงไทย, เด็กหญิง, เด็กชายและชายไทย เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดมาตรฐานขนาดและผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์กับร่างกาย



ง. งานวิจัยของ ศุภชัย ถาวรสุภเจริญ(2545) ได้ศึกษาเรื่องการใช้พื้นที่ที่อยู่อาศัยและศึกษาความสัมพันธ์การใช้พื้นที่อยู่อาศัยกับสภาพเศรษฐกิจ และสังคมของชุมชนที่ถูกรื้อย้ายจากใต้สะพานมาอยู่ในที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่กำหนดให้ พบว่า ที่อยู่อาศัยมีส่วนประกอบคือ ส่วนนอน, ส่วนนั่งเล่น-พักผ่อน, ส่วนรับประทานอาหาร, ส่วนเก็บของ โดยมีส่วนประกอบหลักของบ้านเพิ่มขึ้นจากที่อยู่อาศัยเดิม บ้านชั้นเดียวมีพื้นที่เฉลี่ย 32.81 ตารางเมตร/หลัง คิดเป็น 8.62 ตารางเมตร/คน มิติเฉลี่ย 4.87x6.51 เมตร โดยมีขนาดเล็กที่สุดมีพื้นที่ 5.11 ตารางเมตร/คน และบ้านสองชั้นมีพื้นที่เฉลี่ย 79.01 ตารางเมตร/หลัง ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสังคมมีความสัมพันธ์ต่อการใช้พื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน, ลักษณะอาชีพและการประกอบอาชีพ, ความสามารถในการหาเงิน ข้อเสนอแนะการศึกษา ควรกำหนดขอบเขตของแปลงที่ดินให้ชัดเจน และป้องกันการรุกร้าแปลงที่ดินอื่น ในด้านการวางแผนแบ่งแปลงที่ดินควรศึกษาลักษณะอาชีพและจำนวนผู้อยู่อาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับขนาดพื้นที่อยู่อาศัยด้วย ควรมีผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบและก่อสร้างอาคารให้คำปรึกษาในช่วงการดำเนินการสร้างบ้าน รวมถึงมีการปรับปรุงมาตรฐานหรือกฎหมายที่เกี่ยวกับขนาดพื้นที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนผู้มีรายได้น้อย

บทที่ 3

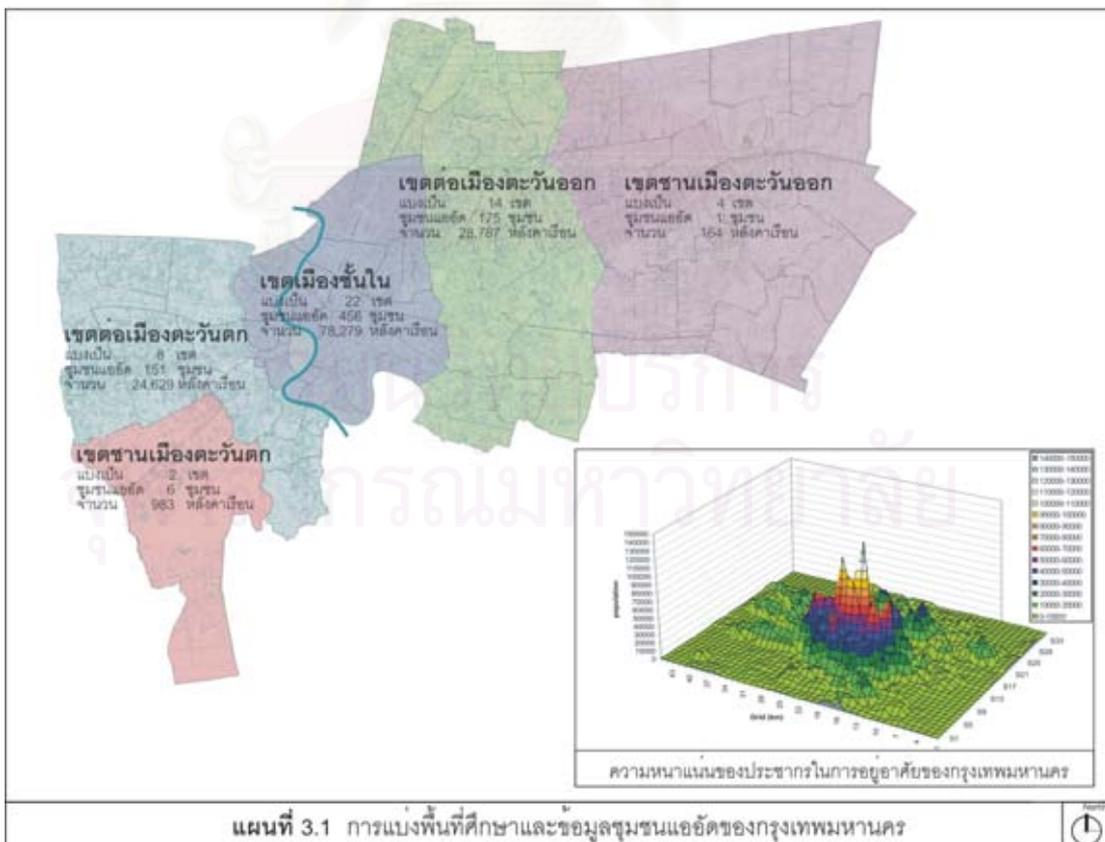
วิธีการดำเนินการวิจัย

3.1 การดำเนินการวิจัย

กระบวนการในการคัดเลือกประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา ในระดับหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร โดยมีวิธีการสุ่มตัวอย่างและกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมไว้ดังต่อไปนี้ คือ

ก. กลุ่มประชากรในการศึกษา

หน่วยหลังคาเรือนในชุมชนแออัดเขตเมืองชั้นในมีทั้งสิ้น 78,279 หลังคาเรือนหรือร้อยละ 60 ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในชุมชนแออัดของกรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาได้เลือกพื้นที่ศึกษาในเขตเมืองชั้นในเพื่อศึกษา เพราะถือว่าเขตเมืองชั้นในมีความหนาแน่นของหน่วยที่อยู่อาศัยสูงสุด ความหนาแน่นต่อหลังคาเรือนเฉลี่ยที่ 5.49 คนต่อครัวเรือน ความหนาแน่นของพื้นที่ต่อจำนวนหลังคาเรือนเฉลี่ย 21 หลังคาเรือนต่อไร่ สูงกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ อาจเนื่องจากปัจจัยต่างๆเช่น ความพร้อมด้านบริการพื้นฐาน, แหล่งงาน เป็นต้น จึงเลือกเป็นพื้นที่ศึกษา

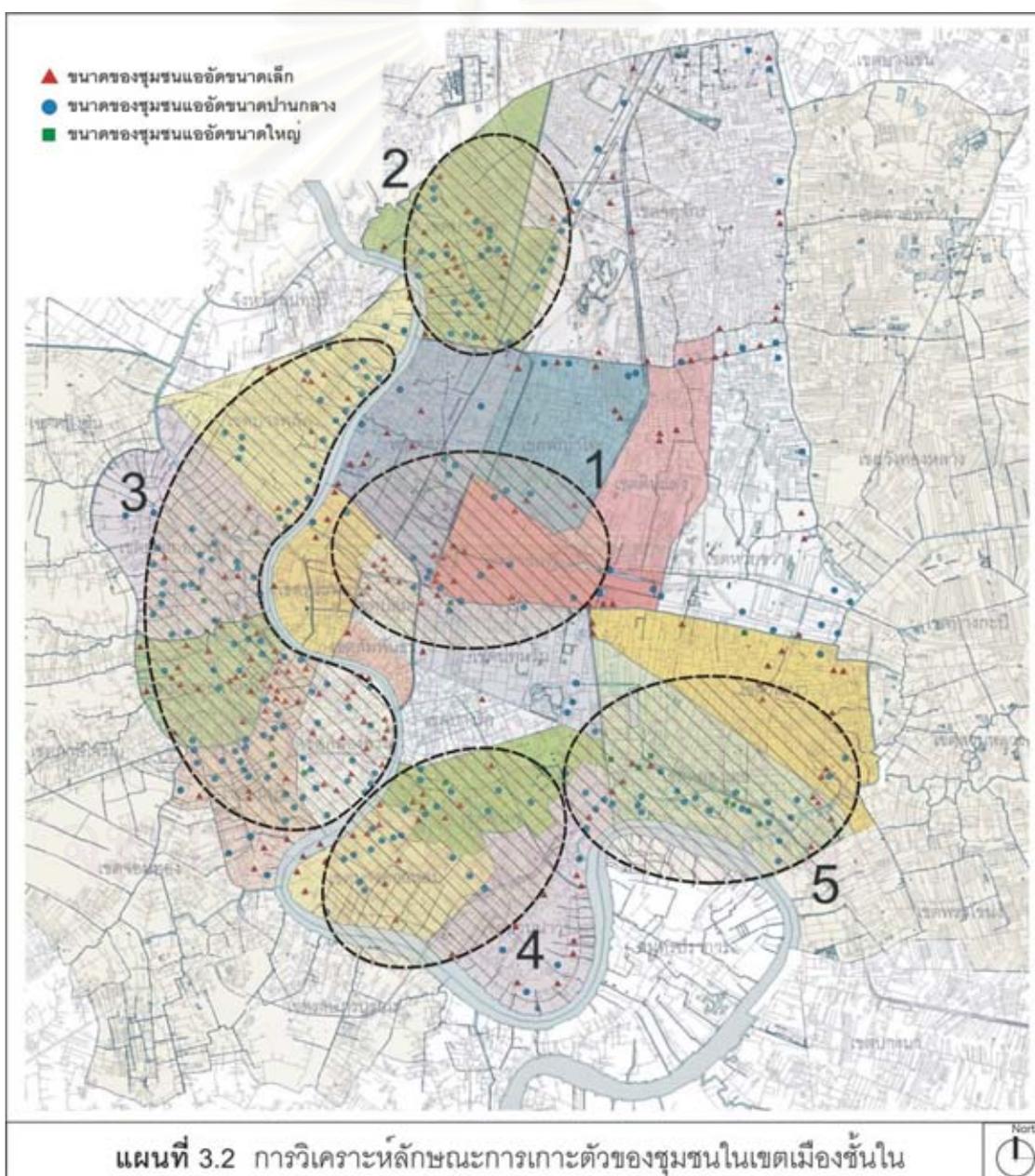


ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, ฝ่ายวิจัย 2 กองวิชาการและแผนงาน, 2545

ข. กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

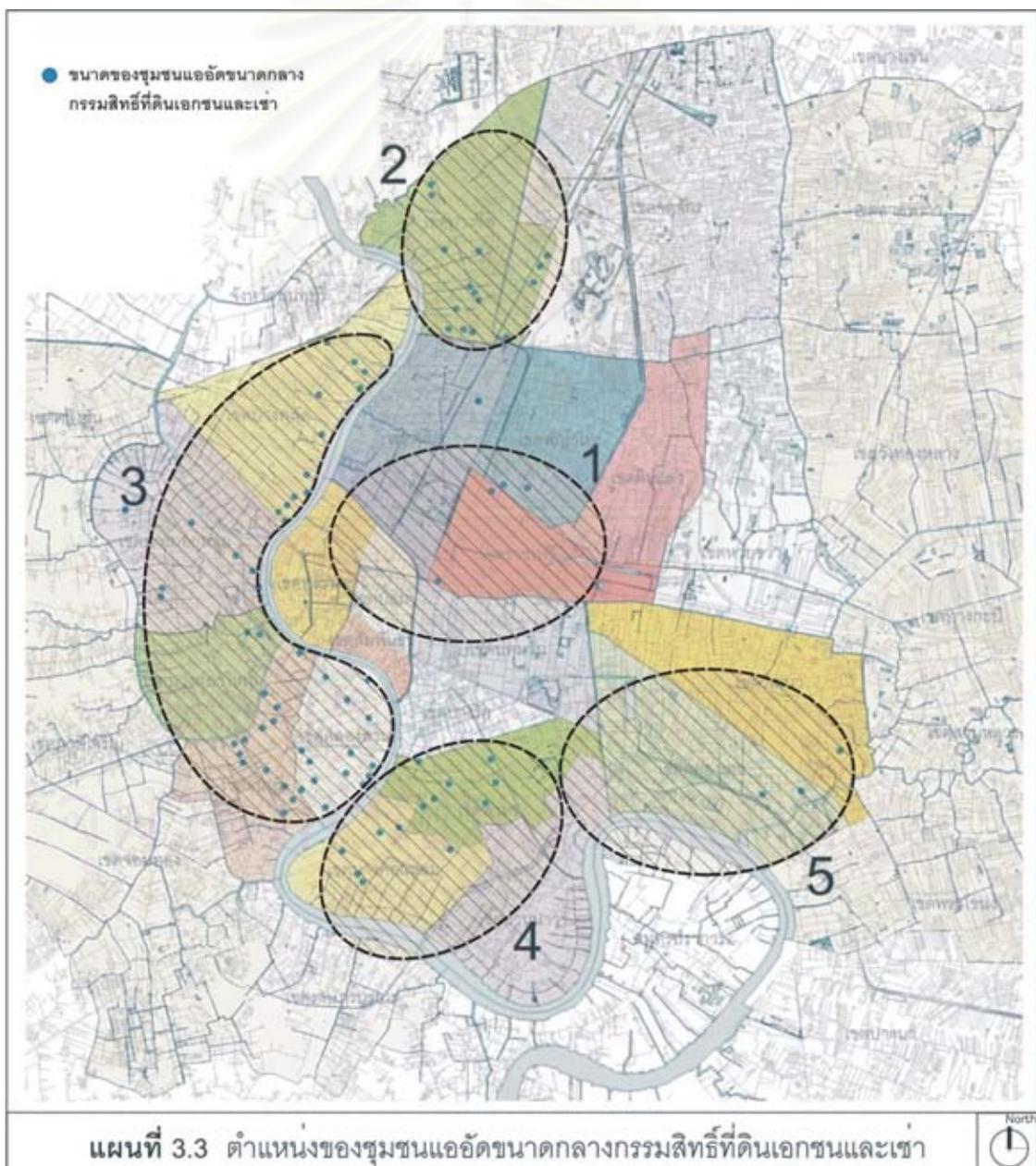
การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาผู้ศึกษาได้กำหนดวิธีการสุ่มตัวอย่าง โดยอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น ใช้วิธีคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาแบบสี่ขั้นตอน (Four-stage sampling) ซึ่งประกอบด้วย

1. ขั้นแรก การวิเคราะห์เปรียบเทียบการเกาะตัวของที่ตั้งชุมชนแออัดในปี พ.ศ.2528 กับการเกาะตัวของชุมชนแออัดปี พ.ศ. 2545 สามารถจำแนกการเกาะตัวของชุมชนได้ 5 กลุ่มชุมชน กระจายตัวครอบคลุมทั่วทั้งเขตเมืองชั้นใน และได้จำแนกขนาดของชุมชนที่ศึกษาออกเป็น 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก, ขนาดกลางและขนาดใหญ่



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, ฝ่ายวิจัย 2 กองวิชาการและแผนงาน, 2545

2. ขั้นที่สอง การเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาได้คัดเลือกตามขนาดของชุมชน โดยเลือกศึกษาชุมชนขนาดกลาง ซึ่งในเขตเมืองชั้นในมีชุมชนขนาดกลางที่สูงถึงร้อยละ 50.2 ของชุมชนแออัดทั้งหมดในเขตเมืองชั้นใน ดังนั้นชุมชนขนาดกลางมีขนาดเหมาะสมกับการศึกษาและลำดับต่อมาได้คัดเลือกตามสิทธิการครอบครองที่ดินประเภทเอกชนและเช่า เนื่องจากมีความมั่นคงในหน่วยที่อยู่อาศัยมากกว่าหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอื่นและมีประเภทของอาคารที่หลากหลาย โดยชุมชนแออัดขนาดกลางในเขตเมืองชั้นใน สิทธิการครอบครองที่ดินประเภทเอกชนและเช่า ที่ตั้งอยู่ภายใน 5 กลุ่มชุมชน มีทั้งสิ้น 81 ชุมชนกระจายอยู่ใน 18 เขตปกครองของเมืองชั้นใน (ดูแผนที่ 3.3 และตารางที่ 3.1)

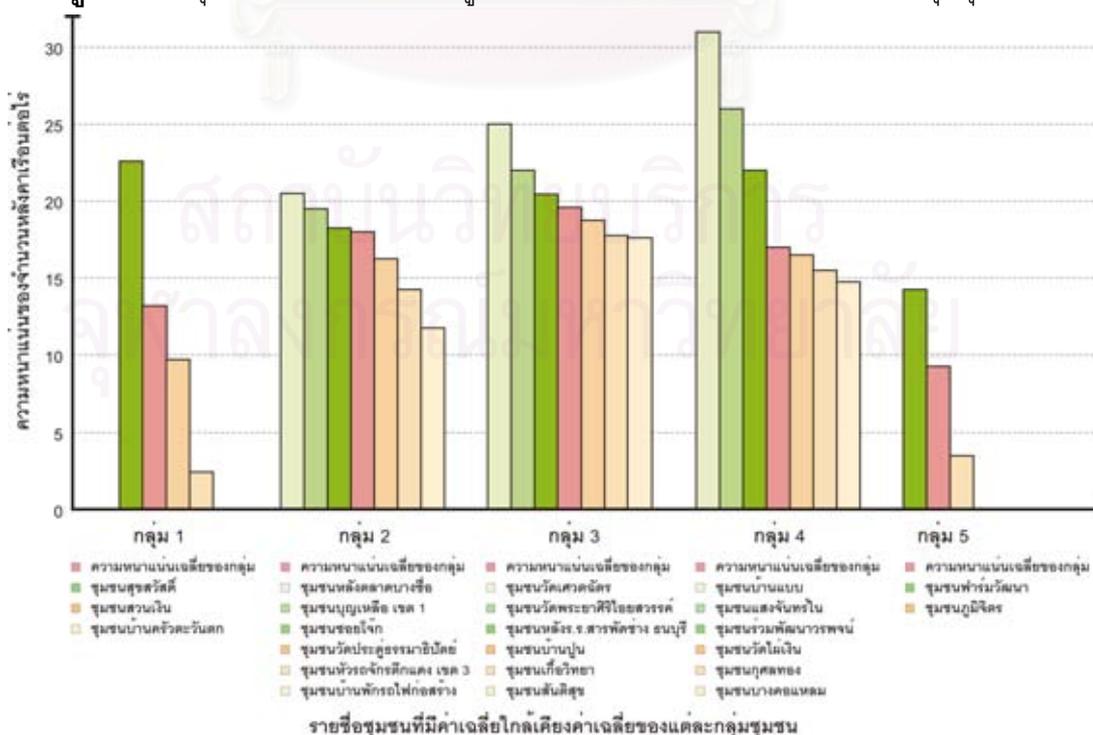


ตารางที่ 3.1 จำนวนชุมชนแออัดประเภทสิทธิการครอบครองที่ดินประเภทเอกชนและเช่า และความหนาแน่นเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มชุมชนจำนวน 5 กลุ่มชุมชน

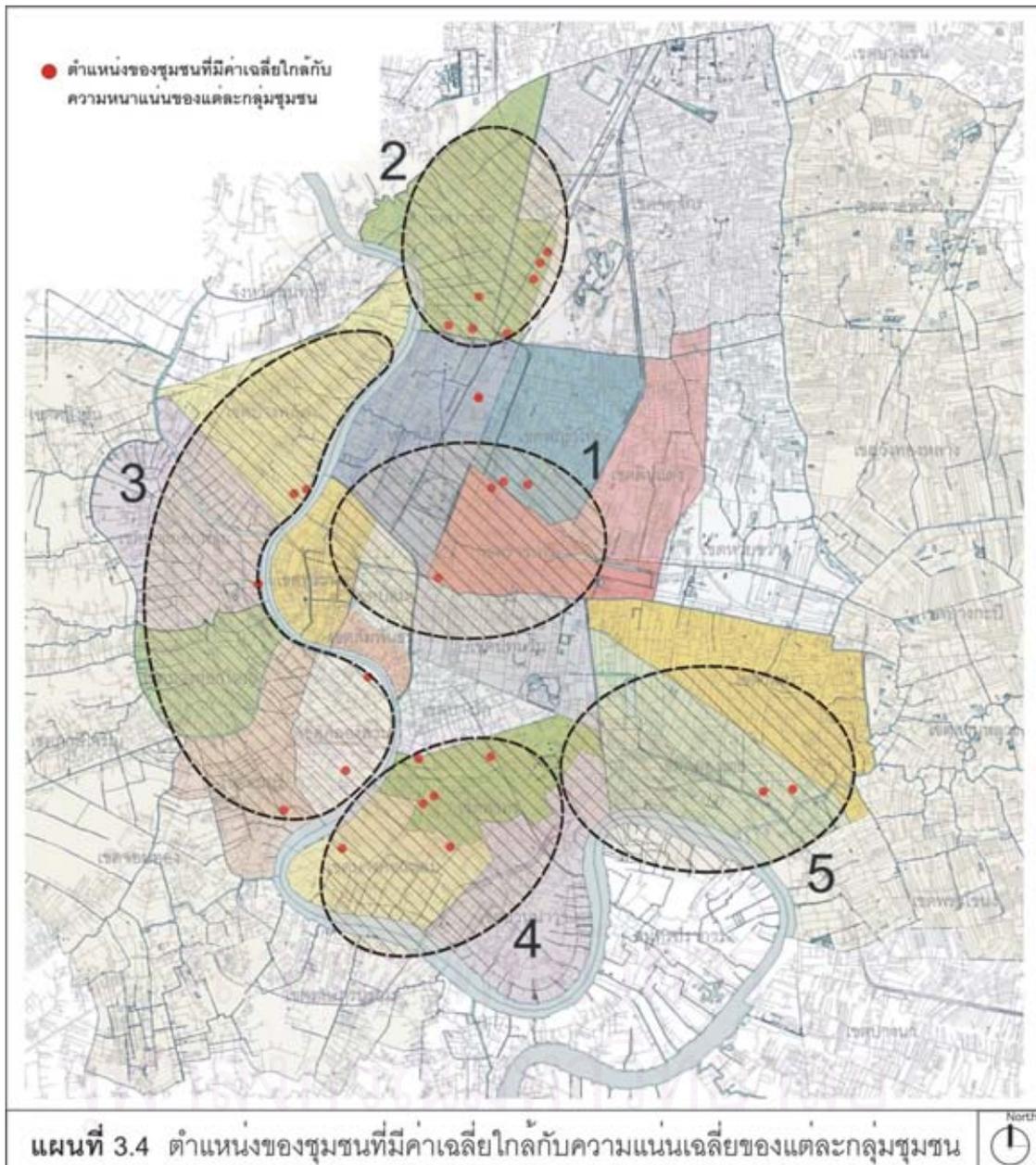
กลุ่มชุมชน	พื้นที่ครอบคลุมเขต	ชุมชนแออัดขนาดกลาง	ชุมชนประเภทกรรมสิทธิ์เอกชนและเช่า	ความหนาแน่นของหลังคาเรือนต่อไร่เฉลี่ย
1	เขตพระนคร, เขตดุสิต, เขตราชเทวี เขตพญาไท, เขตปทุมวัน, เขตป้อมปราบฯ	35	3	13.2
2	เขตบางซื่อ, เขตจตุจักร	29	15	16.9
3	เขตบางพลัด, เขตบางกอกน้อย, เขตบางกอกใหญ่, เขตคลองสาน, เขตธนบุรี,	99	47	19.2
4	เขตบางคอแหลม, เขตยานนาวา, เขตสาทร	22	13	17.0
5	เขตคลองเตย, เขตวัฒนา, เขตยานนาวา	21	3	9.1
รวมทั้งสิ้น		206	81	15.1

3. ขั้นที่สาม การหาความหนาแน่นเฉลี่ยหลังคาเรือนต่อไร่ของแต่ละกลุ่มชุมชน โดยเลือกชุมชนที่มีความหนาแน่นใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของแต่ละกลุ่ม โดยเลือกมากกว่ากลุ่มชุมชนละ 6 ชุมชน โดยเลือกสูงกว่าเกณฑ์ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นหลังคาเรือนต่อไร่ของแต่ละกลุ่ม 3 ชุมชน และเลือกต่ำกว่าเกณฑ์ 3 ชุมชน ดังนั้นในการศึกษาจึงมีชุมชนทั้งสิ้น 23 ชุมชนในการศึกษา (ดูแผนภูมิที่ 3.1 และแผนที่ 3.4)

แผนภูมิที่ 3.1 ชุมชนแออัดที่ค่าเฉลี่ยอยู่ใกล้กับความหนาแน่นเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มชุมชน

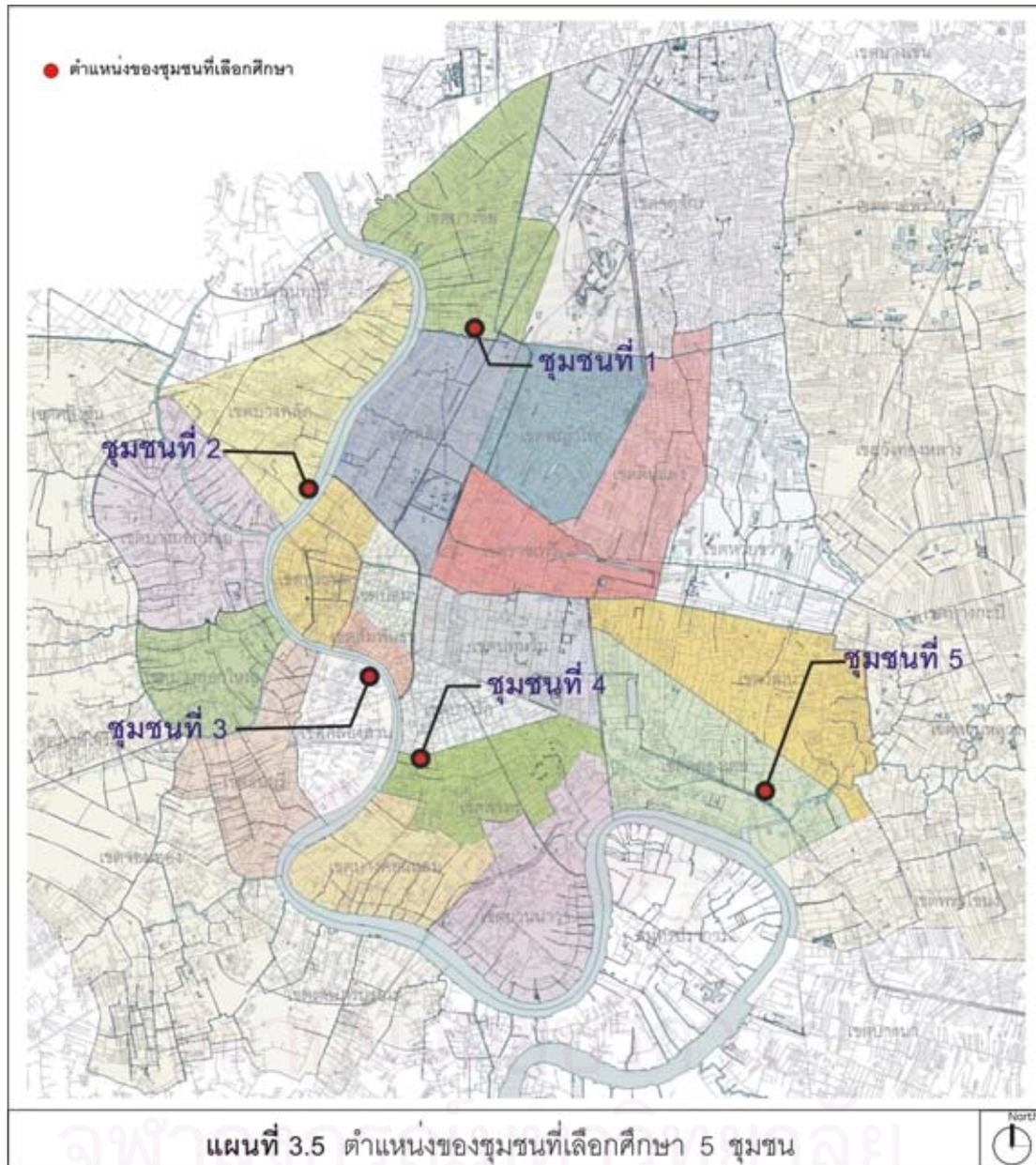


จากการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ จะพบว่ากลุ่มที่ 1 และ 5 มีชุมชนแออัดขนาดกลาง สัทธิการครอบครองที่ดินประเภทเอกชนและเช่า มีความสอดคล้องกับการศึกษาเพียง 3 ชุมชน และ 2 ชุมชนเป็นลำดับ ดังนั้นจึงมีชุมชนในการศึกษาที่เหลือเพียง 24 ชุมชน



4. ขั้นที่สี่ การคัดเลือกชุมชนเพื่อเป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา โดยศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิและการลงสำรวจโดยใช้วิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยใช้เกณฑ์ด้านกายภาพเป็นหลัก ได้แก่ ประเภทของอาคาร, สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยและสภาพชุมชน, รวมถึงข้อ

จำกัดในด้านการเข้าถึงข้อมูลที่ต้องการ ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาจึงมีเพียง 5 ชุมชน โดยกระจายอยู่ 5 พื้นที่ศึกษา (ดูแผนที่ 3.5)



หมายเหตุ: เมื่อมีการลงสำรวจขั้นต้น ได้พบว่า กลุ่มชุมชนที่ 1 ไม่สอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการศึกษา เนื่องจากลักษณะรอบครองที่ดินเป็นประเภทเช่า, ประเภทของอาคารเป็นอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวทั้งชุมชน รวมถึงข้อจำกัดในด้านการเข้าถึงข้อมูลที่ต้องการ ดังนั้น จึงเลือกพื้นที่กลุ่มชุมชนที่ 3 เป็นกลุ่มตัวอย่างแทนเพราะถือว่ากลุ่มชุมชนที่ 3 มีการกระจุกตัวของชุมชนที่สูงกว่าพื้นที่กลุ่มชุมชนอื่นๆ ซึ่งสูงถึง 47 ชุมชน จึงเลือกศึกษาพื้นที่กลุ่มชุมชนที่ 3 จำนวนชุมชน 2 ชุมชนในการศึกษา

ค. ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม

การกำหนดขนาดของตัวอย่างในการศึกษา(Sampling Size) ได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างตาม Yamane ผู้ศึกษาได้กำหนดเกณฑ์ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และมีความคลาดเคลื่อน $\pm 3\%$ คำนวณได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมที่ 64 หลังคาเรือน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้ คือ

$$N_{op} = \frac{N}{1+NE^2}$$

โดยที่ N คือ จำนวนหน่วยหลังคาเรือนใน 5 ชุมชน คือ 1,364 หลังคาเรือน

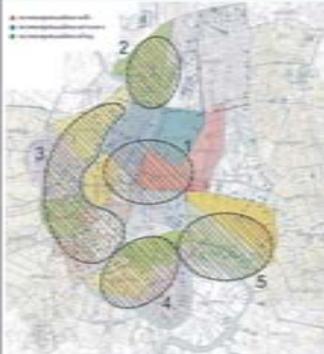
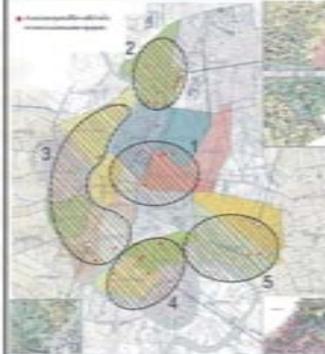
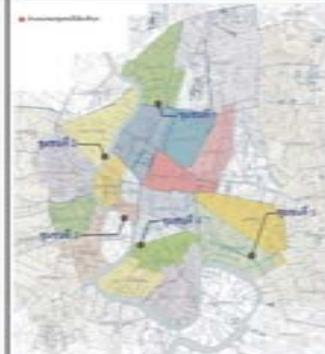
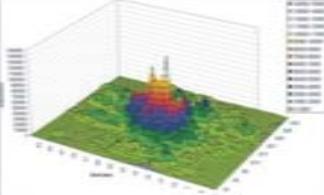
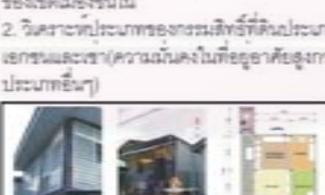
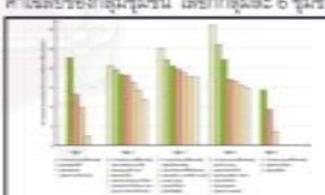
E คือ ความคลาดเคลื่อนที่ผู้ศึกษายอมรับได้ คือ $\pm 3\%$

$$\begin{aligned} \text{เพราะฉะนั้น } N &= \frac{1,364}{(1+(1,364 \times (0.03)^2))} \\ &= 640 \text{ หลังคาเรือน} \end{aligned}$$

ในการศึกษาเป็นการศึกษาเชิงกายภาพ ซึ่งต้องใช้เวลาและมีความละเอียดในการเก็บข้อมูล ดังนั้น การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างการศึกษาสามารถศึกษาในอัตราส่วนร้อยละ 10 ของกลุ่มตัวอย่าง สำหรับขนาดกลุ่มตัวอย่างขนาดเล็ก (ศาสตราจารย์ ดร.อุทมพร(ทองอุไทย) จามรมาน, 2536 อ้างถึงใน Jaeger, 2523) ดังนั้นขนาดกลุ่มตัวอย่างจึงอยู่ที่ 64 หลังคาเรือน โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาชั้นสำรวจใช้วิธีสุ่มแบบแบ่งชั้นภูมิ (Stratified Sampling) โดยใช้เกณฑ์ทางด้านกายภาพเป็นตัวจำแนก ซึ่งจะได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างดังนี้

ตารางที่ 3.2 ผลการแบ่งชั้นพื้นที่ศึกษาในแต่ละชุมชน จะได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่าง

รายชื่อชุมชน	จำนวนของหลังคาเรือนทั้งหมด (หน่วย)	จำนวนแบบสัมภาษณ์ (หน่วย)	ประเภทหน่วยที่อยู่อาศัย (หน่วย)			
			บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวสองแถว	พาณิชย์, ตึกแถว	ห้องแถว
ชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดคนบุรี	104	8	2	2	2	2
ชุมชนชอยใจ	125	8	2	2	2	2
ชุมชนบ้านปูน	275	16	4	4	4	4
ชุมชนบ้านแบบ	345	16	4	4	4	4
ชุมชนฟาร์มวัฒนา	409	16	4	4	4	4
รวม	1,258	64	16	16	16	16

				
<p>กลุ่มประชากรในการศึกษา หลักการและเหตุผล แบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็น 5 พื้นที่ เพื่อศึกษากลุ่มประชากรในการศึกษา</p> <p>เกณฑ์ในการพิจารณา 1. วิเคราะห์การตั้งถิ่นฐานของชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร</p>	<p>กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา หลักการและเหตุผล แบ่งพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ตามการกระจายตัวของชุมชนแออัด เพื่อหากลุ่มตัวอย่างในการศึกษาในระดับกลุ่มชุมชน</p> <p>เกณฑ์ในการพิจารณา 1. วิเคราะห์การกระจายตัวของที่ตั้งชุมชนแออัดในปัจจุบันและปี พ.ศ. 2528</p>	<p>หลักการและเหตุผล จำแนกขนาดของชุมชน ออกเป็น 3 ขนาดคือ เล็ก, กลางและใหญ่ และศึกษากรณีศึกษาของที่ตั้งชุมชนเพื่อศึกษาความผันผวนที่อยู่อาศัย</p> <p>เกณฑ์ในการพิจารณา 1. วิเคราะห์ขนาดของชุมชนขนาดกลางในการศึกษา ซึ่งเป็นขนาดที่มีมากที่สุดถึงร้อยละ 50.2 ของเขตเมืองชั้นใน 2. วิเคราะห์ประเภทของกรณีศึกษาที่ต้นประเภท เอกชนและเช่า(ความผันผวนที่อยู่อาศัยสูงกว่าประเภทอื่นๆ)</p>	<p>หลักการและเหตุผล ทดสอบเลือกของแต่ละกลุ่มชุมชนใน 5 กลุ่มชุมชน โดยคัดเลือกขึ้นมา 6 ชุมชนที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย 3 ชุมชน และต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 3 ชุมชน</p> <p>เกณฑ์ในการพิจารณา 1. วิเคราะห์ความเหมาะสมเฉลี่ย (หาค่าเฉลี่ยของค่าเฉลี่ยของแต่ละกลุ่ม และหาชุมชนที่ใกล้เคียงค่าเฉลี่ยของกลุ่มชุมชน เลือกกลุ่มละ 6 ชุมชน</p>	<p>หลักการและเหตุผล พิจารณาจากกรณีตั้งถิ่นฐานของชุมชนที่ศึกษาจากกรณีศึกษากรณี และกรณีสำรวจแบบ Accidental Sampling</p> <p>เกณฑ์ในการพิจารณา 1. วิเคราะห์กรณีศึกษากรณีของชุมชน 2. การสำรวจแบบ Accidental 3. ความสามารถในการเข้าถึงข้อมูล</p>
				
<p>2. วิเคราะห์ความพร้อมด้านการบริการพื้นฐาน</p> <p>กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา กรุงเทพมหานคร 5 พื้นที่ 50 เขต</p> <p>วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง ศึกษาจากกรณีศึกษากรณี</p> <p>ผลจากการศึกษา เลือกพื้นที่ศึกษา คือ เขตเมืองชั้นใน</p>	<p>2. วิเคราะห์ความพร้อมด้านการบริการพื้นฐาน</p> <p>กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา พื้นที่เขตเมืองชั้นใน มีทั้งสิ้น 22 เขต</p> <p>วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง ศึกษาจากกรณีศึกษากรณี</p> <p>ผลจากการศึกษา ได้พื้นที่ศึกษาเป็น 5 กลุ่มชุมชน</p>	<p>กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา 5 กลุ่มชุมชน ในพื้นที่ 18 เขต</p> <p>วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง ศึกษาจากกรณีศึกษากรณี</p> <p>ผลจากการศึกษา ได้ชุมชน 81 ชุมชนใน 5 กลุ่มชุมชน</p>	<p>2. วิเคราะห์ความพร้อมด้านการบริการพื้นฐาน</p> <p>กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา 81 ชุมชนในพื้นที่ 5 กลุ่มชุมชน</p> <p>วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง ศึกษาจากกรณีศึกษากรณี</p> <p>ผลจากการศึกษา ได้ชุมชน 23 ชุมชนใน 5 พื้นที่ศึกษา</p>	<p>กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา ชุมชน 23 ชุมชนใน 5 พื้นที่ศึกษา</p> <p>วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง กรณีศึกษากรณี, Accidental Sampling</p> <p>ผลจากการศึกษา ได้ชุมชน 5 ชุมชนใน 5 พื้นที่ศึกษา</p>
<p>ขั้นตอนที่ 1</p>	<p>ขั้นตอนที่ 2</p>	<p>ขั้นตอนที่ 3</p>	<p>ขั้นตอนที่ 4</p>	<p>ขั้นตอนที่ 5</p>
<p>ภาพที่ 3.1 รูปขั้นตอนการกำหนดกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา</p>				

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการสำรวจครั้งนี้ผู้ศึกษาใช้เครื่องมือการวิจัย ซึ่งจำแนกออกเป็น 3 ส่วนหลัก คือ

ก. แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยสร้างขึ้นตามตารางตัวแปรเพื่อสะดวกในการตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา(Content validity) ประกอบด้วย 4 ส่วนหลัก คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่เกี่ยวกับองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่เกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของหน่วยที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่เกี่ยวกับด้านสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย

ส่วนที่ 4 ข้อมูลที่เกี่ยวกับด้านทัศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

ข. แบบสำรวจกายภาพ โดยการวัดขนาดของหน่วยที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วย 3 มิติ คือ มิติทางกว้าง, มิติทางยาวและมิติทางสูง แล้วจัดบันทึกด้วยการ Sketch plan

ค. การบันทึกด้วยภาพถ่าย โดยการบันทึกด้วยภาพถ่ายทั้งภายในและภายนอก

โดยภายหลังจากการกำหนดเครื่องมือในการวิจัยทั้ง 3 ส่วนหลักเสร็จสมบูรณ์แล้ว ได้ทำการทดสอบแบบสัมภาษณ์เป็นจำนวน 10 ชุด เพื่อเป็นการทดสอบแบบสัมภาษณ์ในการศึกษาข้อมูลที่ครอบคลุมตามเนื้อหาที่ต้องการและทำการแก้ไข ปรับปรุง แบบสัมภาษณ์ให้สมบูรณ์

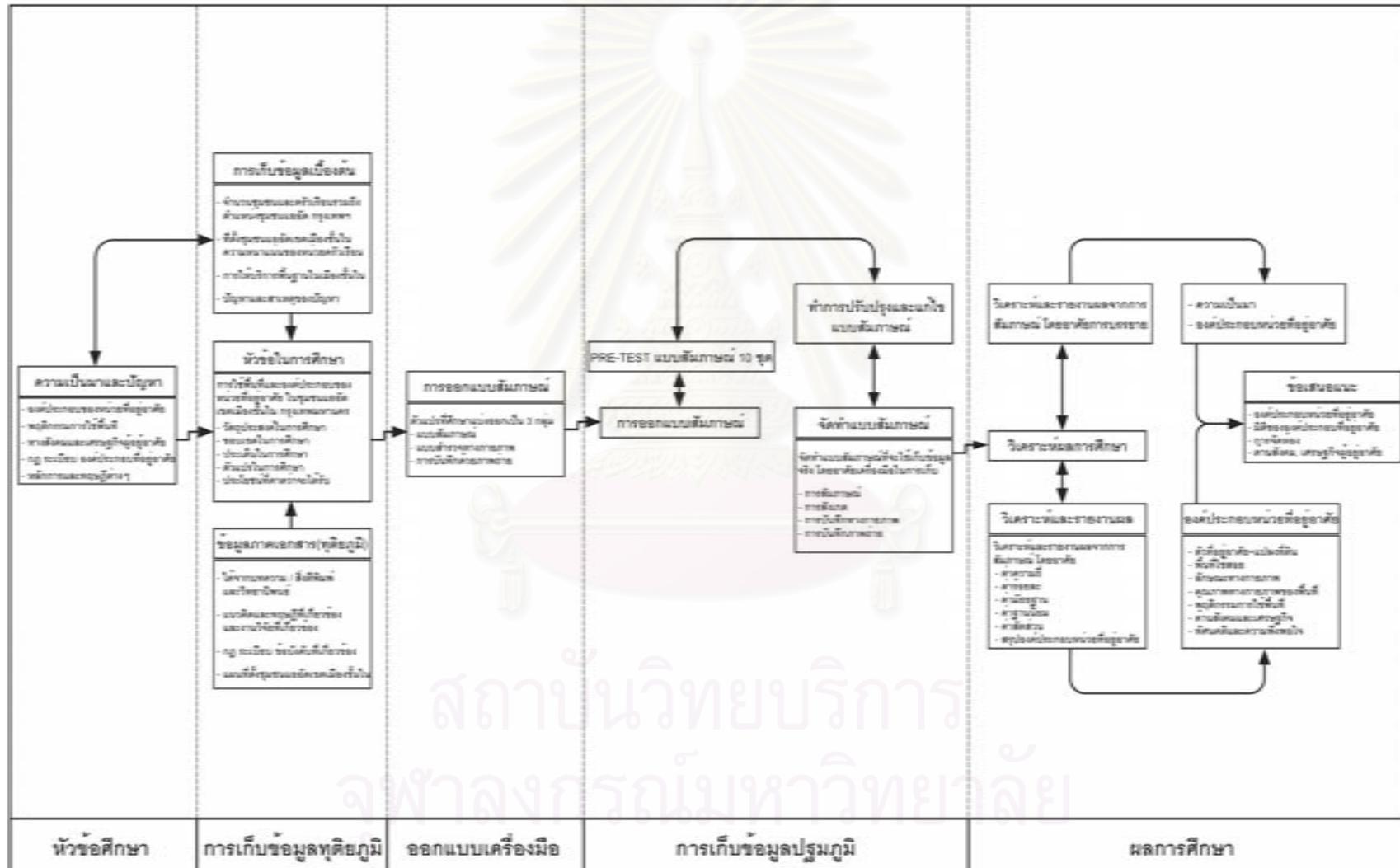
3.3 การเก็บข้อมูล

โดยผู้ศึกษากับผู้ศึกษาอีก 1 คน ที่ได้ผ่านการฝึกอบรมจนมีความรู้และเข้าใจในการเก็บข้อมูล โดยมีแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเป็นอย่างดี ได้เข้าไปสัมภาษณ์หัวหน้าครอบครัวหรือผู้แทนหัวหน้าครอบครัว ตามประเภทอาคารที่กำหนดไว้ตามชุมชน ในการเลือกหน่วยที่อยู่อาศัยเพื่อศึกษา ใช้วิธีการสุ่มแบบบังเอิญ(Accidental Sampling) โดยได้เลือกหน่วยที่อยู่อาศัยที่เป็นตัวแทนของชุมชนได้ โดยสังเกตด้านกายภาพหน่วยที่อยู่อาศัยสภาพปานกลางถึงดีเหมาะสมกับการอยู่อาศัย และสังเกตสุขอนามัยของผู้อยู่อาศัยเป็นส่วนประกอบ รวมถึงลักษณะการอยู่อาศัยต้องเป็นครัวเรือนส่วนบุคคล (Single size of Household) เพื่อใช้ในการศึกษา

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์และประเมินผล โดยผู้ศึกษาได้ทำการตรวจสอบความสมบูรณ์ของคำตอบก่อนการวิเคราะห์ ซึ่งใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรมอยู่ 2 ส่วนคือ SPSS 11.0 มาช่วยในการวิเคราะห์ประกอบด้วย ค่าร้อยละ, ค่าเฉลี่ยเลขคณิต, ฐานนิยมและค่ามัธยฐาน และใช้โปรแกรม AutoCAD 2000 มาช่วยประมวลผลด้านกายภาพอีกเป็นสำคัญ รวมถึงการวิเคราะห์เชิงบรรยายโดยวิธีการวิเคราะห์แบบอุปนัย เป็นสำคัญและอาศัยความรู้เชิงทฤษฎีเป็นตัวอธิบาย

แผนภูมิที่ 3.2 แผนการดำเนินการวิจัย



ตารางที่ 3.3 ระยะเวลาการดำเนินงาน

ID	Type Name	Duration	Start	Finish	JUNE					JULY					AUGUST					SEPTEMBER					OCTOBER					NOVEMBER					DECEMBER					JANUARY					FEBRUARY				
					1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5					
	ระยะเวลาการทำวิจัย	219 days	Mon 14/06/04	Fri 18/02/05	[Yellow hatched bar]																																												
1	เก็บข้อมูลทุติยภูมิ	132 days	Mon 14/06/04	Sun 24/10/04	[Green hatched bar]																																												
1.1	ศึกษาข้อมูลพื้นฐานกรุงเทพมหานคร	21 day	Mon 14/06/04	Sun 04/07/04	[Orange hatched bar]																																												
1.2	ศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรม	21 day	Mon 28/06/04	Sun 18/07/04	[Orange hatched bar]																																												
1.3	วิเคราะห์ระดับตำแหน่งกลุ่มตัวอย่าง	14 day	Mon 19/07/04	Sun 01/08/04	[Orange hatched bar]																																												
1.4	ร่างหัวข้อวิจัยพร้อมนำเสนอ	35 days	Mon 01/08/04	Sun 05/09/04	[Orange hatched bar]																																												
1.5	นำเสนอหัวข้อวิจัย	5 days	Mon 06/09/04	Fri 10/09/04	[Orange hatched bar]																																												
1.6	วิเคราะห์และทบทวนวรรณกรรม	21 days	Sat 11/09/04	Fri 01/10/04	[Orange hatched bar]																																												
1.7	จัดเตรียมระบบข้อมูลเพื่อการสำรวจ	24 days	Sat 02/10/04	Sun 24/10/04	[Orange hatched bar]																																												
2	ลงสำรวจภาคสนาม	42 days	Mon 25/10/04	Sun 05/12/04	[Green hatched bar]																																												
2.1	ลงทดสอบแบบสัมภาษณ์ (pre-test)	7 days	Mon 25/10/04	Sun 31/10/04	[Orange hatched bar]																																												
2.2	ลงสำรวจชุมชนซอยใจ (8 หลังคาเรือน)	7 days	Mon 01/11/04	Sun 07/11/04	[Orange hatched bar]																																												
2.3	ลงสำรวจชุมชนบ้านปูน (16 หลังคาเรือน)	7 days	Mon 08/11/04	Sun 14/11/04	[Orange hatched bar]																																												
2.4	ลงสำรวจชุมชนหลัง ร.ร. สารพัดช่างธนบุรี	7 days	Mon 15/11/04	Sun 21/11/04	[Orange hatched bar]																																												
2.5	ลงสำรวจชุมชนบ้านแบบ (16 หลังคาเรือน)	7 days	Mon 22/11/04	Sun 28/11/04	[Orange hatched bar]																																												
2.6	ลงสำรวจชุมชนท่ารมวัฒนา (16 หลังคาเรือน)	7 days	Mon 29/11/04	Sun 05/12/04	[Orange hatched bar]																																												
3	วิเคราะห์และประเมินผล	75 days	Mon 06/12/04	Fri 18/02/05	[Green hatched bar]																																												
3.1	วิเคราะห์ข้อมูล	35 days	Mon 06/12/04	Sun 09/01/05	[Orange hatched bar]																																												
3.2	ทำรูปเล่มวิจัยฉบับสมบูรณ์	28 days	Mon 10/01/05	Sun 06/02/05	[Orange hatched bar]																																												
3.3	เตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอ	12 days	Mon 07/02/05	Fri 18/02/05	[Orange hatched bar]																																												

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

สภาพทั่วไปของชุมชน

4.1 สภาพทั่วไปของชุมชนแออัด

ก. ชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน

1. ความเป็นมาและสถานที่ตั้งของชุมชน

ก. ความเป็นมา ชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่าง ธนบุรี เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานในราวปี พ.ศ.2486 หรือประมาณ 60 กว่าปี และจดทะเบียนชุมชนใน พ.ศ.2526 ตั้งชื่อตามลักษณะการตั้งถิ่นฐาน คือ ชุมชนตั้งอยู่หลังวิทยาลัยสารพัดช่าง ธนบุรี อดีตบริเวณชุมชนเป็นที่ตั้งโรงงานทำปลาแห้งและผักกาดดอง ชาวบ้านประกอบอาชีพทำปลาแห้งและผักกาดดอง แต่ปัจจุบันอาชีพเหล่านั้นก็สูญหายไป สภาพที่อยู่อาศัยมีสภาพทรุดโทรมถึงปานกลาง ในปัจจุบันมีที่อยู่อาศัย 118 หลังคาเรือน ความหนาแน่นของครัวเรือนอยู่ที่ 4.5 คนต่อหลังคาเรือน ชุมชนมีลักษณะเกื้อกูลกันพึ่งพาอาศัยกัน

ข. ที่ตั้งชุมชน ชุมชนตั้งอยู่ใน ถนนเชียงใหม่ ซอยเชียงใหม่ 1 เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้วัดทองธรรมชาติ ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย8)

ค. ที่ดินชุมชน

(1) ขนาดของชุมชนมีเนื้อที่ 6.1 ไร่

(2) ขอบเขตที่ดิน

ทิศเหนือ จรด ถนนท่าดินแดง ซอย14

ทิศใต้ จรด ถนนเชียงใหม่

ทิศตะวันออก จรด โถงเก็บสินค้าการเกษตรหวังหลี

ทิศตะวันตก จรด วิทยาลัยสารพัดช่าง ธนบุรี

(3) สิทธิการครอบครองที่ดิน จำแนกได้ 2 ส่วนหลัก คือ เป็นเจ้าของที่ดินและเป็นการเช่าที่ดิน มีสัดส่วน 20:80 โดยเป็นการเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์, ที่ดินทรัพย์สิน, วัดทองธรรมชาติและเอกชน เสียค่าเช่าต่อแปลงที่ดิน 500 บาทต่อปี

2. สภาพการพื้นที่ มีการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เพื่อเป็นพื้นที่อยู่อาศัย จำแนกออกเป็น 5 ประเภทอาคารคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(11%), บ้านเดี่ยวสองชั้น (22%), อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 2-3 ชั้น(57.6%), ห้องแถว(8.5%)และเรือนแถว(0.8%) ส่วนอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่มีการต่อเติมอาคาร (ดูภาพที่ 4.1 และแผนที่ 4.1)

3. สภาพทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม

ก. ความหนาแน่นชุมชนอยู่ที่ 35 ครอบครัวต่อไร่

ข. สาธารณูปโภคภายในชุมชน

- (1) ระบบไฟฟ้า ใช้บริการจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองสาน
- (2) ระบบประปา ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง
- (3) ระบบกำจัดขยะ มีเจ้าหน้าที่เขตเข้ามาเก็บตามบ้าน
- (4) ระบบระบายน้ำ มีทางระบายน้ำ(เป็นท่อปูน) มีสภาพปานกลาง

บางส่วนชำรุด และระบายลงท่อสาธารณะ

- (5) ทางเดินในชุมชน เป็นคอนกรีต(สภาพชำรุด)

ค. การครอบครองที่อยู่อาศัย จำแนกเป็น 3 ส่วนหลักคือ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เป็นผู้เช่าที่ดินและเป็นผู้เช่าบ้าน

4. สภาพทางสังคม มีกรรมการชุมชน, ศูนย์สุขภาพชุมชนและมีการรวมกลุ่มทำกิจกรรม เช่น วันสำคัญ โดยความสัมพันธ์ในชุมชนส่วนใหญ่มีการพึ่งพาอาศัยกัน

5. สภาพทางเศรษฐกิจ

ก. ระดับการศึกษา ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมต้น

ข. การประกอบอาชีพ รับจ้างขับรถยนต์เครื่องพิมพ์ ซึ่งงานมีไม่แน่นอน

ค. ระดับรายได้ครัวเรือน ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่มีฐานะปานกลาง โดยมีรายได้รายได้เฉลี่ย 15,000 บาทต่อเดือนต่อครอบครัว



ภาพที่ 4.1 ภาพถ่ายทางอากาศของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน





■ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว



■ บ้านเดี่ยวสองชั้น



■ อาคารพาณิชย์



■ ทองแถม



■ เวียงแก้ว



■ ทางสัญจรในชุมชน

แผนที่ 4.1 ผังการใช้อาคารของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน



ข. ชุมชนชอยโจ๊ก เขตบางซื่อ

1. ความเป็นมาและสถานที่ตั้งของชุมชน

ก. ความเป็นมา ชุมชนชอยโจ๊ก ได้เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานในราว พ.ศ.2487 หรือ ราว 60 กว่าปี และได้จดทะเบียนชุมชนใน พ.ศ.2532 ได้ตั้งชื่อชุมชนตามลักษณะการประกอบอาชีพในอดีต คือ เมื่ออดีตบริเวณหน้าปากซอยทางเข้าชุมชนมีรถเข็นขายโจ๊กที่ขึ้นชื่ออยู่หนึ่งเจ้า ก็เลยตั้งชื่อตามนั้น ปัจจุบันร้านโจ๊กได้เลิกกิจการแล้ว สภาพของที่อยู่อาศัยมีสภาพปานกลางถึงทรุดโทรม ชุมชนเริ่มหนาแน่นเมื่อ 10 ปีที่ผ่านมา ในปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยประมาณ 164 หลังคาเรือน ความหนาแน่นครัวเรือน 3.7 คนต่อหลังคาเรือน

ข. ที่ตั้งชุมชน ตั้งอยู่ในซอยประตู บนนถนนเตชะวนิช แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้โรงกรองน้ำบางซื่อ, โรงเรียนช่างอากาศอ่ารุงและสะพานสูง ตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย9)

ค. ที่ดินชุมชน

(1) ขนาดของชุมชนมีเนื้อที่ 16.5 ไร่

(2) ขอบเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	จรด	ชุมชนชอยประตู
ทิศใต้	จรด	คลองบางซื่อ
ทิศตะวันออก	จรด	ชุมชนตรอกตรงข้ามวัดสะพานสูง
ทิศตะวันตก	จรด	ชอยประตู

(3) สิทธิการครอบครองที่ดิน จำแนกได้ 2 ส่วนคือ ที่ดินเอกชนและเช่า มีสัดส่วน 30 : 70 โดยเป็นการเช่าที่ดินของเอกชน ซึ่งเสียค่าเช่าที่ดินต่อแปลง 1,000-4,000 บาทต่อเดือน

2. สภาพการพื้นที่ มีการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เพื่อเป็นพื้นที่อยู่อาศัย จำแนกออกเป็น 5 ประเภทอาคาร คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(5.5%), บ้านเดี่ยวสองชั้น(71.3%), อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 2-3 ชั้น(ร้อยละ 12.2), ห้องแถว(7.9%)และเรือนแถว(3.0%) ในอาคารประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นและเรือนแถวมีการดัดแปลงอาคารเป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อม ส่วนอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่ก็มีการต่อเติมอาคาร (ดูภาพที่ 4.2 และแผนที่ 4.2)

3. สภาพทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม

ก. ความหนาแน่นชุมชนอยู่ที่ 10 ครอบครัวยู่ที่ 10 ไร่

ข. สาธารณูปโภคภายในชุมชน

(1) ระบบไฟฟ้า ใช้บริการจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางซื่อ

(2) ระบบประปา ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง
 (3) ระบบกำจัดขยะ มีเจ้าหน้าที่ของเขตเข้ามาเก็บตามบ้าน
 (4) ระบบระบายน้ำ มีทางระบายน้ำ(เป็นท่อปูน) มีสภาพปานกลาง
 บางส่วนชำรุดและระบายลงท่อสาธารณะ

(5) ทางเดินในชุมชน เป็นคอนกรีต(สภาพดี)และบางส่วนเป็นทางไม้

ค. การครอบครองที่อยู่อาศัย จำแนกเป็น 3 ส่วนหลักคือ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย , เป็นผู้เช่าที่ดินและเป็นผู้เช่าบ้าน

4. สภาพทางสังคม มีกิจกรรมชุมชน, ศูนย์สุขภาพชุมชนและมีการรวมกลุ่มเพื่อทำกิจกรรม เช่น วันสำคัญ, อสม., อปพร. เป็นต้น ความสัมพันธ์ในชุมชนส่วนใหญ่มีการพึ่งพาอาศัยกันมีกิจกรรมร่วมกันในช่วงเย็นของวันจันทร์, วันพุธและวันศุกร์ เป็นการเดินแอโรบิคบริเวณลานหน้าซอยทางเข้าหลักของชุมชน

5. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

ก. ระดับการศึกษา ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับมัธยมต้น
 ข. การประกอบอาชีพ ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายและรับจ้างเย็บผ้า ซึ่งจะมีการประกอบอาชีพภายในหน่วยที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายได้ไม่แน่นอน
 ค. ระดับรายได้ครัวเรือน ผู้ที่อาศัยในชุมชนส่วนใหญ่มีฐานะยากจน มีระดับรายได้เฉลี่ย 14,000 บาทต่อเดือนต่อครอบครัว



ภาพที่ 4.2 ภาพถ่ายทางอากาศของชุมชนซอยจึก เขตบางซื่อ





■ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว



■ บ้านเดี่ยว 2-3 ชั้น



■ อาคารพาณิชย์



■ ท้องแถว



■ เงื่อนไข



■ ทางสัญจรในชุมชน

แผนที่ 4.2 ผังการใช้อาคารของชุมชนซอยจึก เขตบางซื่อ



ค. ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด

1. ความเป็นมาของชุมชน

ก. ความเป็นมา ชุมชนบ้านปูนตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงระหว่างโรงงานสุราบางยี่ขันเก่ากับวัดคฤหบดี อายุชุมชนประมาณ 80 กว่าปี เดิมเป็นสวนผลไม้ เริ่มแรกมีประชาชนที่เข้ามาอยู่อาศัยเป็นคนในท้องถิ่นประมาณ 30 ครอบครัว โดยอดีตผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนประกอบอาชีพทำเตาปูนและทำปูนกินหมาก มีเจ้าของที่ดินมีอยู่ 5 ตระกูล ที่ดินบางส่วนเป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ต่อมามีการอพยพกันเข้ามาเช่าที่ดินเป็นระยะๆ จนมีจำนวนบ้านประมาณ 400 หลังคาเรือน ตั้งอยู่บนพื้นที่ 70 ไร่ ต่อมาใน พ.ศ.2542 ชุมชนได้รับผลจากการก่อสร้างสะพานพระราม 8 ทำให้ในปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยเหลือประมาณ 256 หลังคาเรือน มีความหนาแน่นครัวเรือน 4.6 คนต่อหลังคาเรือน

ข. ที่ตั้งชุมชน ตั้งอยู่ในซอยสุวรรณิน บนถนนจรัญสนิทวงศ์ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้วัดคฤหบดี ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ3)

ค. ที่ดินชุมชน

(1) ขนาดของชุมชนมีเนื้อที่ 34.1 ไร่

(2) ขอบเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	จรด	ชุมชนตลาดใหม่
ทิศใต้	จรด	แม่น้ำเจ้าพระยา
ทิศตะวันออก	จรด	วัดคฤหบดี
ทิศตะวันตก	จรด	สะพานพระราม 8

(3) สิทธิการครอบครองที่ดิน จำแนกออกเป็น 2 ส่วน คือ เป็นที่ดินของเอกชนและเช่า มีสัดส่วน 65 : 35 โดยที่ดินเช่าเป็นที่ดินของเอกชนและเป็นที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยเสียค่าเช่าที่ดินต่อแปลง 700-2,000 บาทต่อเดือน

2. สภาพการพื้นที่ มีการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เพื่อเป็นพื้นที่อยู่อาศัย จำแนกออกเป็น 6 ประเภทอาคาร คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(19.5%), บ้านเดี่ยว 2-3 ชั้น(45.3%), อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 2-3 ชั้น(15.2%), ห้องแถว(18.0%), เรือนแถว (1.6%)และอู่ซ่อมรถ(0.4%) อาคารส่วนใหญ่มีอายุประมาณ 30-60 ปี ในอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่มีการต่อเติมอาคาร (ดูภาพที่ 4.3 และแผนที่ 4.3)

3. สภาพทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม

ก. ความหนาแน่นชุมชนอยู่ที่ 12.1 ครอบครัวยู่ที่ 12.1 ไร่ต่อครัวต่อไร่

ข. สาธารณูปโภคภายในชุมชน

- (1) ระบบไฟฟ้า ใช้บริการจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางพลัด
- (2) ระบบประปา ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง
- (3) ระบบกำจัดขยะ มีเจ้าหน้าที่ของเขตเข้ามาเก็บตามบ้าน
- (4) ระบบระบายน้ำ มีทางระบายน้ำ(เป็นท่อปูน)สภาพดีและบางส่วนมี

ระบายลงท่อสาธารณะ

- (5) ทางเดินในชุมชน เป็นคอนกรีต(สภาพชำรุด)

ค. การครอบครองที่อยู่อาศัย จำแนกเป็น 4 ส่วนหลักคือ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย, เป็นผู้เช่าที่ดิน, เป็นผู้เช่าบ้านและอยู่ฟรี

4. สภาพทางสังคม มีกรรมการชุมชนแต่ไม่มีศูนย์สุขภาพชุมชน มีการรวมกลุ่มทำกิจกรรม เช่น วันปีใหม่, วันสงกรานต์, วันเด็กแห่งชาติ, งานศาลเจ้าและวันสำคัญทางศาสนาต่างๆ จะมีการรวมกลุ่มกันที่ศาลาทรงธรรมและบริเวณศาลเจ้า โดยความสัมพันธ์ในชุมชนส่วนใหญ่มีลักษณะต่างคนต่างอยู่

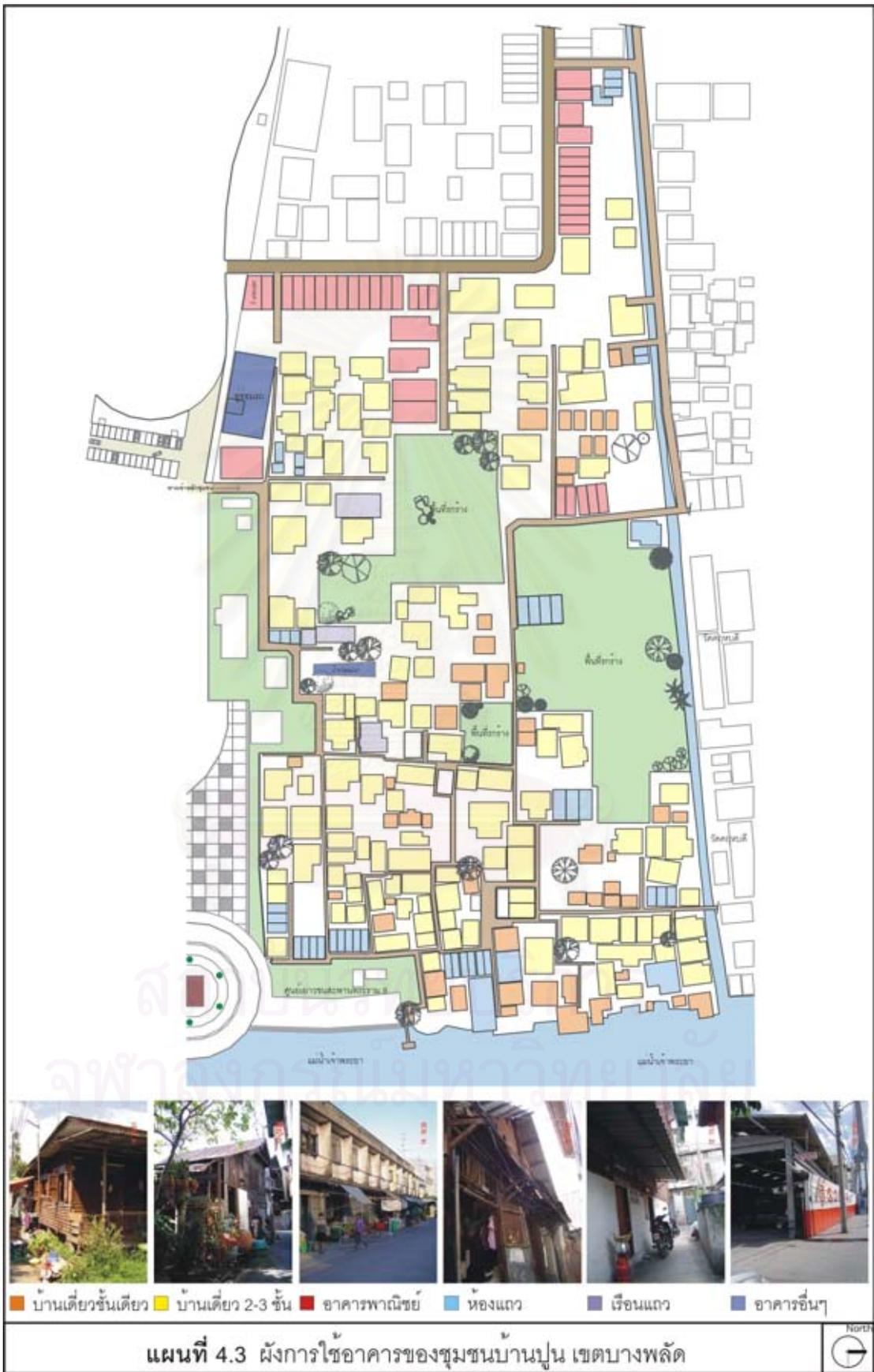
5. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

- ก. ระดับการศึกษา ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับประถม
- ข. การประกอบอาชีพ ชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทำดอกไม้สดและค้าขาย บางส่วนจะประกอบอาชีพภายในหน่วยที่อยู่อาศัย
- ค. ระดับรายได้ครัวเรือน ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่ฐานะปานกลาง ระดับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน



ภาพที่ 4.3 ภาพถ่ายทางอากาศของชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด





ง. ชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร

1. ความเป็นมาและสถานที่ตั้งของชุมชน

ก. ความเป็นมา เดิมผู้อยู่อาศัยในชุมชนบ้านแบบได้เช่าที่ดินของเอกชน และได้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยเอง เดิมเป็นที่ดินของ นายแจง ดารานนท์ ต่อมาได้ยกที่ดินให้โรงพยาบาลเลิดสินเป็นผู้จัดการ ชุมชนมีอายุประมาณ 100 กว่าปี โดยผู้อยู่อาศัยจำแนกเป็น 2 ส่วน คือ ผู้ที่อยู่เดิมและผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่ภายหลังซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ จุดทะเบียนชุมชนปี พ.ศ.2540 ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสภาพทรุดโทรมถึงปานกลาง มีจำนวนที่อยู่อาศัยประมาณ 394 หลังคาเรือน ความหนาแน่นครัวเรือน 4.5 คนต่อหลังคาเรือน

ข. ที่ตั้งชุมชน ชุมชนบ้านแบบตั้งอยู่ในซอยบ้านแบบ(สาทรใต้ซอย19) บนถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้กับแพลตฟอร์มและทางด่วนบางโคล่แจ้ง ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย10)

ค. ที่ดินชุมชน

(1) ขนาดของชุมชนมีเนื้อที่ 37.0 ไร่

(2) ขอบเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	จรด	ถนนสาทรใต้
ทิศใต้	จรด	คลองยานนาวา
ทิศตะวันออก	จรด	ถนนสาทรเหนือ - ใต้
ทิศตะวันตก	จรด	ปั้มน้ำมัน MP

(3) สิทธิการครอบครองที่ดิน จำแนกออกเป็น 2 ส่วนคือ เป็นที่ดินของเอกชนและเช่า มีสัดส่วน 30 : 70 โดยการเช่าที่ดินเป็นที่ดินของโรงพยาบาลเลิดสินและเอกชน ต้องเสียค่าเช่าที่ดินสำหรับโรงพยาบาลเลิดสินประมาณ 400 บาทต่อปีต่อแปลง และที่ดินของเอกชนประมาณ 1,000 บาทต่อเดือนต่อแปลง

2. สภาพการพื้นที่ มีการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เพื่อเป็นพื้นที่อยู่อาศัย จำแนกออกเป็น 4 ประเภทอาคาร คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว (18.3%), บ้านเดี่ยว 2-3 ชั้น(32.5%), อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 2 - 3 ชั้น(26.4%)และห้องแถว(21.8%) อาคารส่วนใหญ่มีอายุประมาณ 40-60 ปี ในอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่มีการต่อเติมอาคาร(ดูภาพที่ 4.4 และแผนที่ 4.4)

3. สภาพทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม

ก. ความหนาแน่นชุมชนอยู่ที่ 19 ครอบครั้วต่อไร่

ข. สาธารณูปโภคภายในชุมชน

(1) ระบบไฟฟ้า ใช้บริการจากการไฟฟ้านครหลวงเขตสาทร

- (2) ระบบประปา ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง
- (3) ระบบกำจัดขยะ มีเจ้าหน้าที่เขตมาเก็บตามบ้าน บางส่วนจ้างคนในชุมชนเก็บขยะ
- (4) ระบบระบายน้ำ มีทางระบายน้ำ(เป็นท่อปูน) แต่มีสภาพชำรุดและมีน้ำขัง ซึ่งระบายลงท่อสาธารณะ
- (5) ทางเดินในชุมชน เป็นทางไม้และคอนกรีต(สภาพชำรุด)

ค. การครอบครองที่อยู่อาศัย จำแนกเป็น 3 ส่วนหลักคือ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย, เป็นผู้เช่าที่ดินและเป็นผู้เช่าบ้าน

4. สภาพทางสังคม ชุมชนแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มผู้นับถือศาสนาพุทธ และกลุ่มผู้นับถือศาสนาอิสลาม โดยมีกรรมการชุมชน, ศูนย์สุขภาพชุมชนและมีการรวมกลุ่มทำกิจกรรมในวันสำคัญ โดยความสัมพันธ์ส่วนใหญ่มีการพึ่งพาอาศัยกันเป็นบางกลุ่ม

5. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

- ก. ระดับการศึกษา ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับประถม
- ข. การประกอบอาชีพ ชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพลูกจ้าง มีเงินเดือนแน่นอน เช่น แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัย ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพภายนอกที่อยู่อาศัย
- ค. ระดับรายได้ครัวเรือน ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่มีฐานะปานกลาง โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 16,000 บาทต่อเดือนต่อครอบครัว



ภาพที่ 4.4 ภาพถ่ายทางอากาศของชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร



จ. ชุมชนฟาร์มวัฒนา เขตคลองเตย

1. ความเป็นมาของชุมชน

ก. ความเป็นมา ชุมชนฟาร์มวัฒนา ได้เริ่มมีการตั้งถิ่นฐานในราว พ.ศ.2507 และได้มีการจดทะเบียนชุมชนใน พ.ศ.2536 ชุมชนมีอายุประมาณ 60 ปี โดยตั้งชื่อชุมชนตามลักษณะที่ตั้งของชุมชน กล่าวคือ ในอดีตที่ดินบริเวณชุมชนเดิมนี้เป็นฟาร์มเลี้ยงสัตว์มาก่อนเลย ตั้งชื่อตามนั้น มีการรักษาอาคารเก่าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมอยู่จำนวนหนึ่ง สภาพของที่อยู่อาศัยมีสภาพปานกลาง ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อยู่เดิมและบางส่วนเป็นผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่ภายหลัง ปัจจุบันมีจำนวนที่อยู่อาศัยประมาณ 432 หลังคาเรือน ความหนาแน่นครัวเรือน 4.5 คนต่อหลังคาเรือน

ข. ที่ตั้งชุมชน ชุมชนฟาร์มวัฒนา ตั้งอยู่ในซอยฟาร์มวัฒนา ถนนพระราม4 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้กับแพลตฟอร์มชกกรรมทหารและองค์การพอกหน้ง ตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย9)

ค. ที่ดินชุมชน

(1) ขนาดของชุมชนมีเนื้อที่ 50.7 ไร่

(2) ขอบเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	จรด	ถนนพระราม 4
ทิศใต้	จรด	ชุมชนริมคลองพระโขนง
ทิศตะวันออก	จรด	ชุมชนภูมิจิตร
ทิศตะวันตก	จรด	องค์การพอกหน้ง

(3) สิทธิการครอบครองที่ดิน จำแนกออกเป็น 2 ส่วนคือ เป็นที่ดินของเอกชนและเช่า มีสัดส่วน 20 : 80 โดยการเช่าที่ดินเป็นที่ดินของเอกชนและองค์การพอกหน้ง โดยต้องเสียค่าเช่าต่อแปลง 560 บาทต่อเดือน

2. สภาพการพื้นที่ มีการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เพื่อเป็นพื้นที่อยู่อาศัย จำแนกออกเป็น 5 ประเภทอาคาร คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว(23.4%), บ้านเดี่ยวสองชั้น(52.1%), อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 2-3 ชั้น(15.7%), ห้องแถว(7.4%) และเรือนแถว(1.4%) อาคารส่วนใหญ่มีอายุประมาณ 40-60 ปี ในอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่มีการต่อเติมอาคาร(คุณภาพที่ 4.5 และแผนที่ 4.5)

3. สภาพทางกายภาพและสิ่งแวดล้อม

ก. ความหนาแน่นชุมชนอยู่ที่ 13 ครอบครัวยู่ที่ 13 ครอบครัวยู่ที่

ข. สาธารณูปโภคภายในชุมชน

(1) ระบบไฟฟ้า ใช้บริการจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย

- (2) ระบบประปา ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง
- (3) ระบบกำจัดขยะ มีที่ทิ้งรวมแล้วมีคนมาเก็บ มีการจ้างคนในชุมชนเก็บขยะตามบ้าน
- (4) ระบบระบายน้ำ ไม่มีทางระบายน้ำ
- (5) ทางเดินในชุมชน เป็นทางไม้และคอนกรีต(สภาพชำรุดและสกปรก)

ค. การครอบครองที่อยู่อาศัย จำแนกเป็น 3 ส่วนหลักคือ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย, เป็นผู้เช่าที่ดินและเป็นผู้เช่าบ้าน

4. สภาพทางสังคม ความสัมพันธ์ในชุมชนส่วนใหญ่มีลักษณะต่างคนต่างอยู่ จะรู้จักกันเฉพาะละแวกบ้าน มีกรรมการชุมชน, ศูนย์สุขภาพชุมชนและมีการรวมกลุ่มทำกิจกรรม เช่น วันสำคัญ และกลุ่มอื่นๆ เช่น กลุ่มคอบระวังภัยในชุมชน เป็นต้น

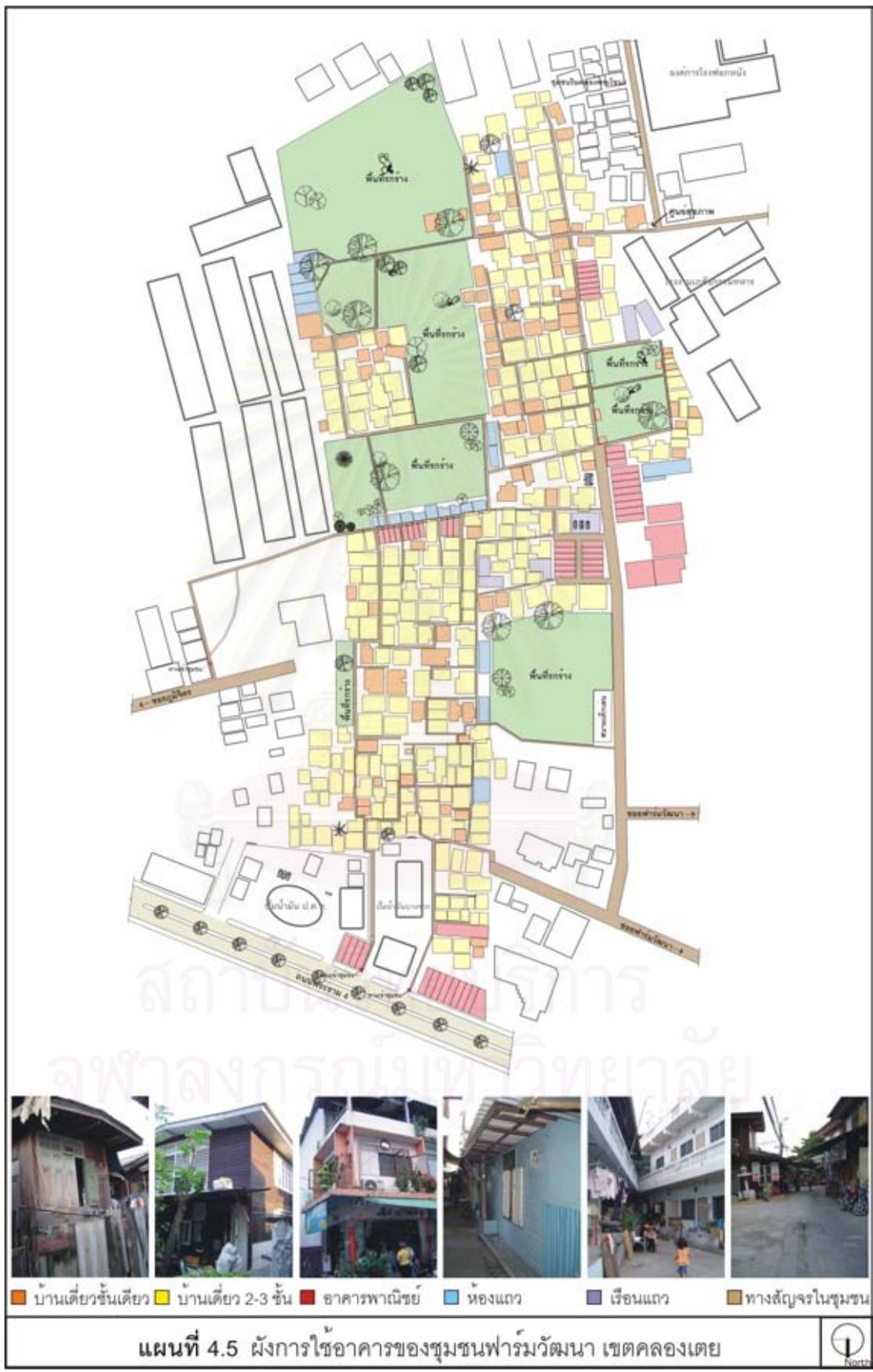
5. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

- ก. ระดับการศึกษา ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับประถม
- ข. การประกอบอาชีพ ชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพลูกจ้างและพนักงานขององค์การพอกหนังและพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งมีรายได้แน่นอน
- ค. ระดับรายได้ครัวเรือน ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนส่วนใหญ่มีฐานะปานกลาง โดยมีระดับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 15,000 บาทต่อเดือน



ภาพที่ 4.5 ภาพถ่ายทางอากาศของชุมชนฟาร์มวัดมณา เขตคลองเตย





ตารางที่ 4.1 สรุปข้อมูลทั่วไปของชุมชนที่ศึกษาทั้ง 5 ชุมชน

หัวข้อ	รายละเอียด	รายละเอียดข้อมูลของชุมชนที่ทำการศึกษา				
		หลังโรงเรียน สพช.ธนบุรี	ซอยจึก	บ้านปูน	บ้านแบบ	ฟาร์มวัฒนา
ด้านกายภาพชุมชน	สถานที่ตั้งของชุมชน (เขต)	คลองสาน	บางซื่อ	บางหลัก	สาทร	คลองเตย
	ขนาดของพื้นที่ดิน (ไร่)	6.1	16.5	34.1	37.0	50.7
	หลังคาเรือน (หลังคาเรือน)	118	164	256	394	432
	ความหนาแน่นหลังคาเรือนต่อไร่	19.3	9.9	7.5	10.6	8.5
	เอกชน : เซ้า	55:45	40:60	35:65	60:40	30:70
	อายุชุมชนประมาณ (ปี)	60	60	80	100	60
	สภาพที่อยู่อาศัย	ปานกลางถึงทรุดโทรม	ปานกลางถึงทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลางถึงทรุดโทรม	ปานกลาง
	ประเภทที่อยู่อาศัย (ประเภท)	5 ประเภท	5 ประเภท	6 ประเภท	4 ประเภท	5 ประเภท
	สภาพชุมชน	ปรับปรุง	ปรับปรุงบางส่วน	ส่วนใหญ่ปรับปรุง	ปรับปรุง-ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
	น้ำประปา	มี	มี	มี	มีแต่บางส่วนเป็นการพวง	มีแต่บางส่วนเป็นการพวง
	ไฟฟ้า	มี	มี	มี	มีแต่บางส่วนเป็นการพวง	มีแต่บางส่วนเป็นการพวง
	ไฟฟ้าสาธารณะ	ยังไม่มีติดตั้ง	ติดตั้ง	ยังไม่มีติดตั้ง	ติดตั้ง	ไม่ติดตั้ง
	การจัดเก็บขยะ	มี	มี	มีแต่ไม่ติดตั้ง	มี	มีแต่ไม่ติดตั้ง
	การระบายน้ำ	มีสภาพดี	มีสภาพดี	มีทางระบายน้ำบางส่วน	มีทางระบายน้ำบางส่วน	ไม่มีทางระบายน้ำ
ทางเดินภายในชุมชน	คอนกรีต	ทางไม้และคอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	ทางไม้และคอนกรีต	
ด้านเศรษฐกิจ	อาชีพส่วนใหญ่	ลูกจ้าง - ค้าขาย	ค้าขาย-รับจ้าง	ค้าขาย-ทำดอกไม้	ลูกจ้าง (เงินเดือนแน่นอน)	ลูกจ้าง-พนักงาน
	ฐานะคนในชุมชน	ปานกลาง	ยากจน	ปานกลาง	ปานกลาง	ยากจน-ปานกลาง
	รายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	15,000	14,000	15,000	16,000	15,000
ด้านสังคม	จำนวนประชากร (คน)	718	1,280	979	1,380	1,554
	จำนวนครัวเรือน	210	170	413	700	650
	ความหนาแน่นคนต่อหลังคาเรือน	4.5	3.7	4.6	4.5	4.5
	การรวมกลุ่มในชุมชน	มี	มี	มี	มี	มีน้อย
	กิจกรรมในชุมชน	มี	มี	มี	มี	มีน้อย
	ลักษณะการอยู่อาศัย	พึ่งพาอาศัยกัน	พึ่งพาอาศัยกันเฉพาะกลุ่ม	พึ่งพาอาศัยกันเฉพาะกลุ่ม	ต่างคนต่างอยู่	ต่างคนต่างอยู่

บทที่ 5

สภาพทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยและลักษณะการอยู่อาศัย

ในการศึกษาเรื่องการใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ในเขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาได้เก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างในชุมชนทั้ง 5 ชุมชน 64 หลังคาเรือน จำแนกเป็น 4 ประเภทอาคารคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวและห้องแถว ได้จำแนกประเด็นการศึกษาออกเป็น 4 ประเด็นหลัก คือ

5.1 องค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย

- ก. ตัวหน่วยที่อยู่อาศัยและแปลงที่ดิน
- ข. พื้นที่ใช้สอย (การแบ่งพื้นที่และมิติของพื้นที่ใช้สอย)
- ค. ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย
- ง. คุณภาพทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

5.2 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในของหน่วยที่อยู่อาศัย

5.3 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

5.4 ทศนคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

5.1 องค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย

ก. ตัวหน่วยที่อยู่อาศัยและแปลงที่ดิน

1. ตัวหน่วยที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.1 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างตามประเภทอาคารจำแนกตามชุมชน

ประเภทอาคาร	รายชื่อชุมชน					ร้อยละ
	ซอยใจก(หลัง)	บ้านปูน(หลัง)	หลัง ร.ร.สพช.(หลัง)	บ้านแบบ(หลัง)	ฟาร์มวัฒนา(หลัง)	
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	2	4	2	4	4	25%
บ้านเดี่ยวสองชั้น	2	4	2	4	4	25%
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	2	4	2	4	4	25%
ห้องแถว	2	4	2	4	4	25%
จำนวนตัวอย่างรวม	8	16	8	16	16	100%

จากการสำรวจ สามารถเก็บข้อมูลได้ตามขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมที่ได้กำหนดไว้ขั้นต้น คือ 64 หลังคาเรือน จำแนกเป็น 4 ประเภทอาคาร ประเภทอาคารละ 16 หลังคาเรือน

ตารางที่ 5.2 สภาพที่อยู่อาศัยและการจัดพื้นที่ภายในจำแนกตามชุมชนและประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ชุมชนชอยใจ					ชุมชนบ้านปูน					ชุมชนหลัง ร.ร สพช.					ชุมชนบ้านแบบ					ชุมชนพาร์มวัฒนา									
	สภาพชำรุด	สภาพควบคุมปรับปรุง	สภาพปานกลาง	สภาพดี	สภาพดีมาก	ค่าเฉลี่ย	สภาพชำรุด	สภาพควบคุมปรับปรุง	สภาพปานกลาง	สภาพดี	สภาพดีมาก	ค่าเฉลี่ย	สภาพชำรุด	สภาพควบคุมปรับปรุง	สภาพปานกลาง	สภาพดี	สภาพดีมาก	ค่าเฉลี่ย	สภาพชำรุด	สภาพควบคุมปรับปรุง	สภาพปานกลาง	สภาพดี	สภาพดีมาก	ค่าเฉลี่ย						
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว						4.5						3.3						1.5						4.0						3.5
บ้านเดี่ยวสองชั้น						3.5						3.8						3.5						3.5						3.8
พาณิชย์, ตึกแถว						3.5						4.0						4.0						4.8						3.8
ห้องแถว						2.5						3.3						2.5						2.3						3.5
การจัดพื้นที่ภายใน																														
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว						4.5						2.8						2.0						3.3						3.5
บ้านเดี่ยวสองชั้น						3.0						3.5						3.0						3.0						3.3
พาณิชย์, ตึกแถว						3.5						3.3						3.5						4.0						3.3
ห้องแถว						2.5						3.5						2.0						2.0						3.3

จากการสำรวจ พบว่า ส่วนใหญ่สภาพของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น, ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์มีสภาพอาคารดีถึงดีมาก ห้องแถวส่วนใหญ่มีสภาพอาคารปานกลางถึงดี การจัดพื้นที่ภายในของหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทอาคารส่วนใหญ่มีสภาพปานกลางถึงดี

ข. แปลงที่ดิน

ตารางที่ 5.3 สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย (หลัง)			
	เป็นเจ้าของ	เช่าที่ดิน	เช่าบ้าน	อยู่ฟรี
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1	8	6	1
บ้านเดี่ยวสองชั้น	5	5	6	-
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	7	-	9	-
ห้องแถว	-	3	13	-
ร้อยละสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย	20.3%	25.0%	53.1%	1.6%

จากการสัมภาษณ์ พบว่า สามารถจำแนกสิทธิครอบครองที่อยู่อาศัยได้ 4 ประเภท คือ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย, เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย, เช่าที่อยู่อาศัยและเป็นการอยู่ฟรี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสิทธิครอบครองประเภทเช่าที่อยู่อาศัย(53.1%) รองลงมาเป็นการเช่าที่ดิน(25.0%) และเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย(20.3%) ตามลำดับ ส่วนใหญ่ห้องแถวเป็นการเช่าที่อยู่อาศัย(82.0%) ในบ้านเดี่ยวสองชั้นจะพบว่ามีสิทธิครอบครองที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย

ข. พื้นที่ไร้สอย (การแบ่งพื้นที่และมิติของพื้นที่ไร้สอย)

1. การแบ่งพื้นที่ไร้สอย

ตารางที่ 5.4 การแบ่งพื้นที่ไร้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว (หลัง)				บ้านเดี่ยวสองชั้น (หลัง)				อาคารพาณิชย์/ตึกแถว (หลัง)				ห้องแถว (หลัง)				ค่าเฉลี่ยรวม (%)	
	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
พื้นที่สำหรับรับแขกพักผ่อน	14	2	●	■	16	0	●	■	15	1	●	■	12	4	●	■	89.1	10.9
เครื่องพรมบ้าน	13	3	●	■	13	3	●	■	16	0	●	■	12	4	●	■	84.4	15.6
โถงทางเดินภายใน	15	1	●	■	16	0	●	■	16	0	●	■	15	1	●	■	96.9	3.1
พียงระหว่งที่อยู่อาศัย	15	1	●	■	15	1	●	■	4	12	■	●	8	8	●	■	65.6	34.4
ทางพาดหน้าที่อยู่อาศัย	11	5	●	■	9	7	●	■	7	9	■	●	14	2	●	■	64.1	35.9
ห้องนอนแรก	15	1	●	■	16	0	●	■	16	0	●	■	13	3	●	■	93.8	6.3
ห้องนอนต่อไป	7	9	■	●	13	3	●	■	9	7	●	■	2	14	■	●	48.4	51.6
พื้นที่สวนกึ่งกลาง	12	4	●	■	14	2	●	■	8	8	●	■	9	7	●	■	67.2	32.8
พื้นที่สวนปลูกอาหาร	14	2	●	■	16	0	●	■	11	5	●	■	12	4	●	■	82.8	17.2
หลังคากระเบื้อง	1	15	■	●	5	11	■	●	13	3	●	■	0	16	■	●	29.7	70.3
ห้องน้ำ-สวน	16	0	●	■	15	1	●	■	16	0	●	■	16	0	●	■	98.4	1.6
พื้นที่โถงบันได	2	14	■	●	15	1	●	■	15	1	●	■	4	12	■	●	56.3	43.8
ห้องเก็บของ	6	10	■	●	4	12	■	●	1	15	■	●	1	15	■	●	18.8	81.3
พื้นที่อ่านหนังสือ	1	15	■	●	0	16	■	●	0	16	■	●	0	16	■	●	1.6	98.4
พื้นที่จอดรถ	3	13	■	●	1	15	■	●	0	16	■	●	1	15	■	●	7.8	92.2
พื้นที่รับประทานอาหาร	0	16	■	●	3	13	■	●	4	12	■	●	0	16	■	●	10.9	89.1
พื้นที่สวนรวมคา	0	16	■	●	0	16	■	●	9	7	●	■	0	16	■	●	14.1	85.9
ห้องสวน	0	16	■	●	1	15	■	●	0	16	■	●	0	16	■	●	1.6	98.4
ห้องน้ภายใน	0	16	■	●	1	15	■	●	0	16	■	●	0	16	■	●	1.6	98.4

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยหลักในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย, ทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย, พื้นที่สวนนอน, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่ใช้สอยหลักจำแนกตามประเภทอาคาร ได้ดังนี้

1. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่สวนนอน, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเข้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

2. บ้านเดี่ยวสองชั้น ประกอบด้วย 11 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่สวนนอน, พื้นที่สวนนอนที่สอง, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ใต้บันได(เก็บของ), ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเข้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

3. อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว ประกอบด้วย 10 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่สวนนอน, พื้นที่สวนนอนที่สอง, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ใต้บันไดและระเบียง

4. ห้องแถว ประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่สวนนอน, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเข้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

ค. ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

1. มิติของพื้นที่ใช้สอยและแปลงที่ดิน

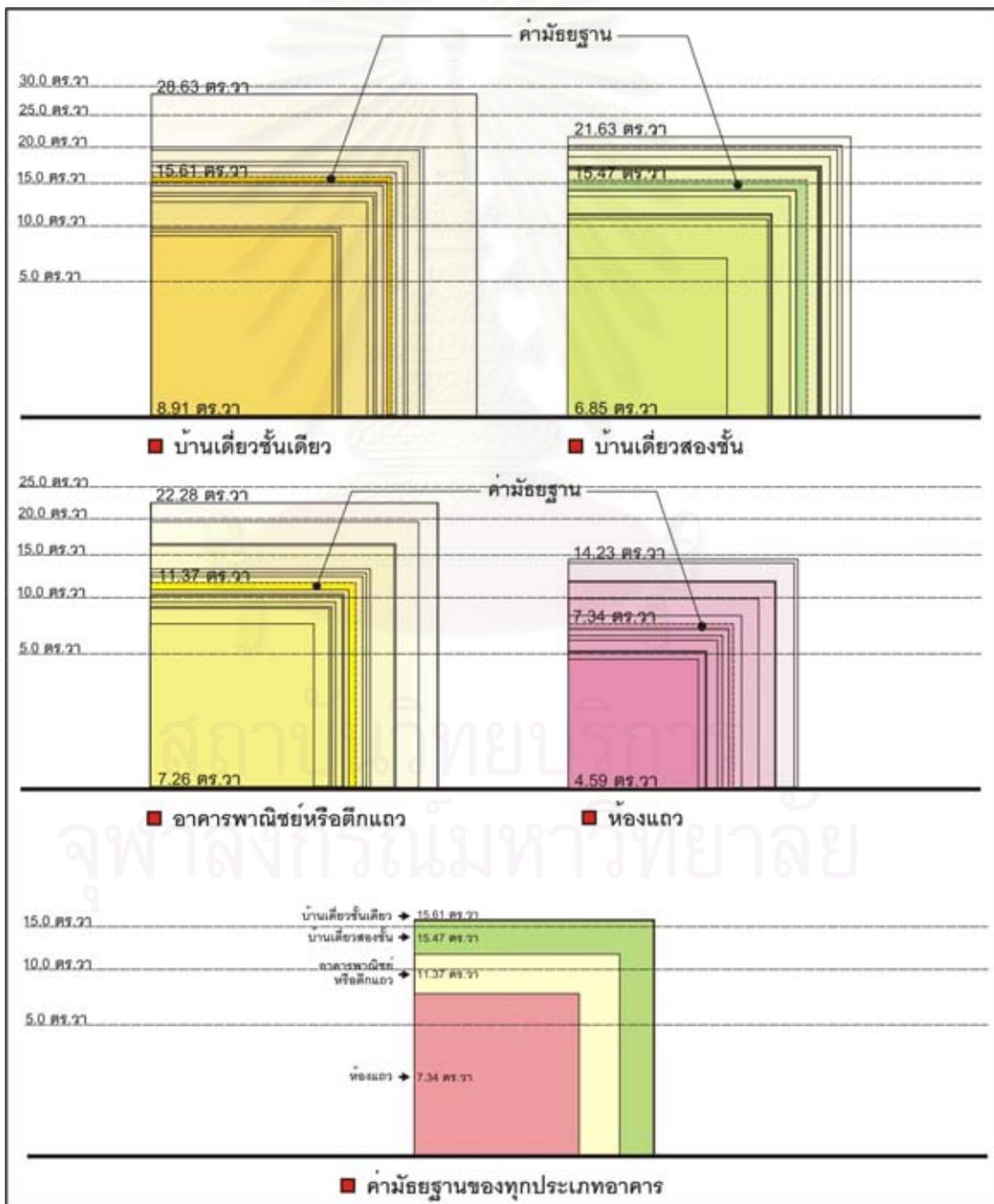
ก. แปลงที่ดิน

ตารางที่ 5.5 ขนาดแปลงที่ดินจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	แปลงที่ดิน			มิติแปลงที่ดินด้านกว้าง (ม.)			มิติแปลงที่ดินด้านยาว (ม.)			พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.วา)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน			
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	3.05	10.35	6.63	6.50	14.65	9.37	8.91	28.63	15.61			
บ้านเดี่ยวสองชั้น	4.25	9.05	6.41	5.65	13.8	9.05	6.85	21.63	15.47			
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	2.95	4.85	3.55	9.75	21.00	12.27	7.26	22.28	11.37			
ห้องแถว	3.15	7.50	4.17	4.10	12.48	7.80	4.59	14.23	7.43			

จากการสำรวจ พบว่า ขนาดแปลงที่ดินของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นมีขนาดแปลงที่ดินใกล้เคียงกันคือ 15.61 และ 15.47 ตารางวา ตามลำดับ รองมาเป็นอาคารพาณิชย์และตึกแถวมีขนาดแปลงที่ดินที่ 11.37 ตารางวา ห้องแถวมีขนาดแปลงที่ดินที่ต่ำที่สุดคือ 7.43 ตารางวา มิติทางกว้างของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น มีมิติที่ใกล้เคียงกัน คือ 6.63 และ 6.41 เมตร ตามลำดับ ห้องแถวมีมิติทางกว้างคือ 4.17 เมตร และอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีมิติทางกว้างตามความกว้างอาคาร โดยมีพิสัยตั้งแต่ 3.20-4.00 เมตร

แผนภูมิที่ 5.1 ขนาดแปลงที่ดินจากขนาดเล็กสุดไปใหญ่สุดจำแนกตามประเภทอาคาร



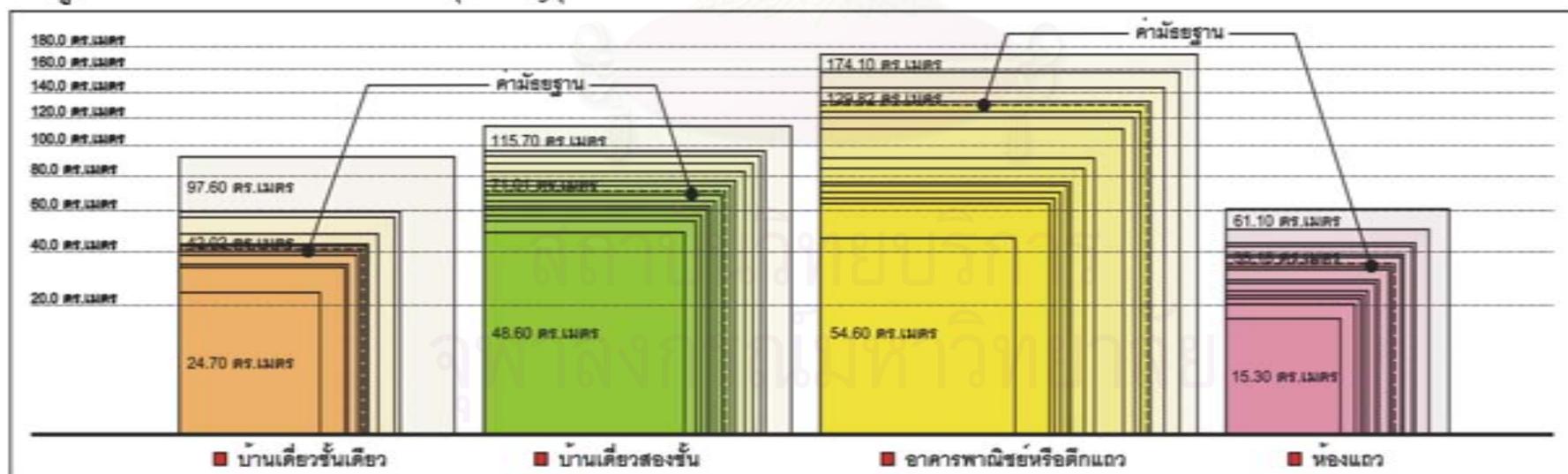
ข. มิติของพื้นที่ใช้สอย

(1) พื้นที่ใช้สอยรวมของหน่วยที่อยู่อาศัย

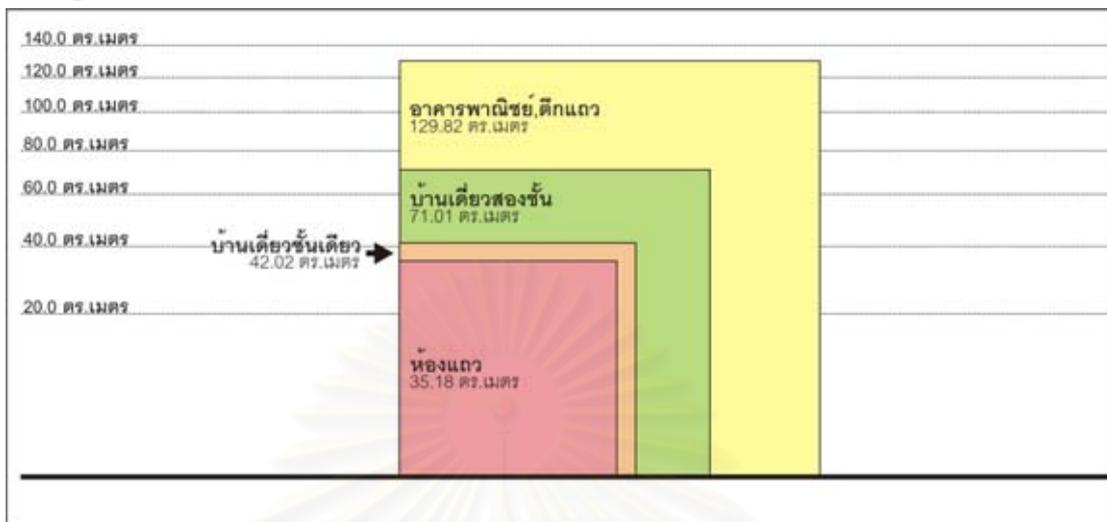
ตารางที่ 5.4 การแบ่งพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ผู้อยู่อาศัย (คน)	พื้นที่ต่อคน (ตร.ม.ต่อ คน)	พื้นที่อาคารชั้นล่าง (ตร.ม.)			พื้นที่อาคารชั้นที่สอง (ตร.ม.)			พื้นที่อาคารชั้นที่สาม (ตร.ม.)			พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)		
			ต่ำสุด	สูงสุด	มีชัยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มีชัยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มีชัยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มีชัยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	4	9.90	24.70	97.60	42.02	-	-	-	-	-	-	24.70	97.60	42.02
บ้านเดี่ยวสองชั้น	5	8.80	22.40	73.70	45.23	16.85	42.00	26.77	-	-	-	48.60	115.70	71.01
พาณิชย์/ตึกแถว	4.5	18.50	29.05	86.48	53.00	25.51	62.87	41.98	26.52	48.34	38.33	54.56	174.10	129.82
ห้องแถว	2.5	8.40	20.26	37.10	25.28	6.47	23.95	9.90	-	-	-	26.73	61.05	35.18

แผนภูมิที่ 5.2 พื้นที่ใช้สอยรวมจากขนาดเล็กสุดไปใหญ่สุดจำแนกตามประเภทอาคาร



แผนภูมิที่ 5.3 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยรวมจำแนกตามประเภทอาคาร



จากการสำรวจ พบว่า อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยสูงที่สุดคือ 129.8 ตารางเมตร อาคารมีความสูง 2-3 ชั้น รองมาเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้นมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 71.0 ตารางเมตร บ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 42.0 ตารางเมตรและห้องแถวมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 35.1 ตารางเมตร ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือนที่พิสัยระหว่าง 2-12 คน บ้านเดี่ยวสองชั้นมีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นสูงที่สุดและห้องแถวมีผู้อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำที่สุด พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคนที่ 8.8 ตารางเมตร

(2) พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน

ตารางที่ 5.7 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1.95	4.90	2.55	1.95	6.00	4.13	2.00	2.80	2.20	3.85	27.40	9.86			
บ้านเดี่ยวสองชั้น	1.90	4.75	3.10	2.97	5.95	4.15	1.48	2.50	1.95	6.74	25.12	12.60			
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	2.75	3.95	3.22	3.20	9.95	5.75	2.40	3.20	2.50	3.49	30.46	15.31			
ห้องแถว	2.00	3.50	2.86	2.75	5.50	3.84	1.80	3.00	2.40	5.80	14.57	10.70			
พื้นที่รับแขก-พักผ่อน	1.90	4.90	2.95	1.95	9.95	4.14	1.48	3.20	2.35	3.49	30.46	11.90			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่สำหรับพักผ่อน-รับแขกของทุกประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 11.90 ตารางเมตร มิติด้านกว้างคือ 2.95 เมตร มิติทางสูงคือ 2.35 เมตร ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่นั่งเล่น(พักผ่อน), รับแขก, ทานอาหาร, รีดผ้า, ทำงานอดิเรกและที่เล่นของเด็ก เป็นต้น

(3) เฉลียงหน้าบ้าน

ตารางที่ 5.8 พื้นที่ใช้สอยของเฉลียงหน้าบ้านจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.50	2.80	1.80	1.95	5.80	3.35	1.00	2.80	2.00	1.11	11.88	8.12			
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.40	2.15	1.20	1.76	7.25	3.05	1.80	2.50	2.20	2.31	10.73	3.78			
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	0.85	1.70	1.15	2.95	4.65	3.50	open	open	open	2.85	7.44	4.15			
ห้องแถว	0.50	1.85	0.97	2.85	5.50	3.11	2.00	2.80	2.35	1.61	8.32	2.85			
พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน	0.40	2.80	1.50	1.76	7.25	3.11	1.00	2.80	2.00	1.11	11.88	3.78			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่เฉลียงหน้าหน่วยที่อยู่อาศัยของทุกประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 3.78 ตารางเมตร มิติด้านกว้างคือ 1.50 เมตร มีมิติทางสูงคือ 2.00 เมตร บางส่วนเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นทางสัญจร, จอดรถ, สันทนาการ, รับประทานอาหาร, ตากผ้า, เก็บของและทำงานอดิเรก เป็นต้น



(4) โถงทางเดินภายใน

ตารางที่ 5.9 พื้นที่ใช้สอยของโถงทางเดินภายในจำแนกตามประเภทอาคาร

พื้นที่รวม ประเภทอาคาร	มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.80	2.95	0.96	1.37	4.75	3.45	1.90	4.00	2.25	1.29	11.46	3.49
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.90	3.65	2.05	1.35	5.92	3.00	1.70	2.50	2.10	1.62	12.19	7.97
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	1.25	3.05	2.25	1.97	3.40	2.60	2.40	3.00	2.50	2.54	10.50	5.98
ห้องแถว	0.78	1.68	1.13	1.57	3.85	2.73	1.53	3.00	2.15	1.84	4.70	3.10
พื้นที่โถงทางเดิน	0.78	3.65	1.50	1.35	5.92	2.90	1.53	4.00	2.30	1.29	12.19	4.43

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่โถงทางเดินภายในของทุกประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 4.43 ตารางเมตร มิติด้านกว้างคือ 1.50 เมตร มิติด้านสูงคือ 2.00 เมตร ในบ้านเดี่ยวสองชั้นมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยสูงสุด รองมาเป็นอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและห้องแถว ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นทางสัญจร, เก็บของ และซักล้าง(เป็นตำแหน่งสำหรับตั้งเครื่องซักผ้า) เป็นต้น

(5) ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.10 พื้นที่ใช้สอยของที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

พื้นที่รวม ประเภทอาคาร	มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.50	2.80	1.00	2.63	8.13	5.25	open	open	open	2.04	12.37	5.71
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.57	3.80	1.00	2.30	7.96	5.60	1.80	open	open	1.44	23.08	5.08
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	0.40	1.90	0.80	3.35	12.15	4.00	1.60	open	open	1.60	12.15	7.50
ห้องแถว	0.50	1.70	0.80	2.10	10.20	5.35	open	open	open	3.57	7.22	5.08
ที่ว่างระหว่างที่อยู่	0.40	3.80	1.00	2.10	12.15	5.35	1.60	open	open	1.44	23.08	5.37

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยของทุกประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 5.37 ตารางเมตร มิติด้านกว้างคือ 1.00 เมตร เป็นพื้นที่เปิดโล่ง บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยใกล้เคียงกัน คือ 5.08-5.71 ตารางเมตร ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นทางสัญจร, นันทนาการ, ตากผ้า, เก็บของ, ทำงานอดิเรก, ปรุงอาหาร, จอดรถและจอดรถเข็นขายของ เป็นต้น



ภาพที่ 5.2 ลักษณะการใช้พื้นที่ของว่างระหว่างที่อยู่อาศัย

(6) ทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.11 พื้นที่ใช้สอยของทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

พื้นที่รวม ประเภทอาคาร	มิติดานกว้าง (เมตร)			มิติดานยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.80	1.10	1.00	2.70	6.00	5.15	open	open	open	2.70	5.66	4.80
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.50	2.40	1.05	1.00	10.80	6.10	open	open	open	0.60	17.16	1.25
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	1.50	1.50	1.50	3.20	3.70	3.45	open	open	open	4.80	5.00	5.15
ห้องแถว	0.50	2.60	1.55	3.15	5.00	4.07	open	open	open	1.58	13.00	7.28
ทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย	0.50	2.60	1.08	1.00	10.80	4.35	open	open	open	0.60	17.16	4.80

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของทางเท้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 4.80 ตารางเมตร มิติด้านกว้างคือ 1.08 เมตร เป็นพื้นที่เปิดโล่ง ในห้องแถวมีพื้นที่ใช้สอยสูงสุดคือ 7.28 ตารางเมตร ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นทางสัญจร, ตากผ้าจอดรถ, นันทนาการ, เก็บของ, ทำงานอดิเรกและปรุงอาหาร เป็นต้น

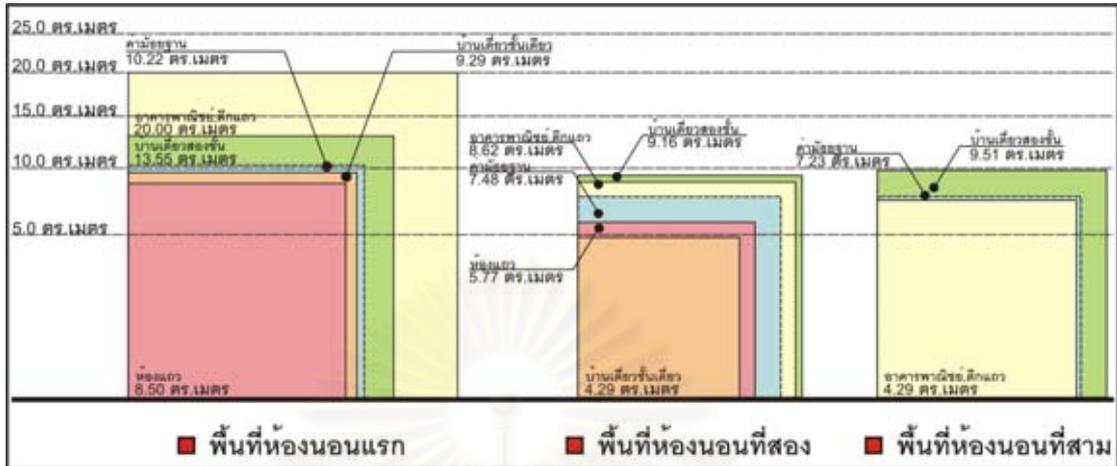
(7) พื้นที่ส่วนนอน

จากการสำรวจ พบว่า ห้องนอนแรกมีผู้ใช้เฉลี่ย 2-3 คน มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 10.22 ตารางเมตร เฉลี่ยพื้นที่นอนต่อคน 3.41 ตารางเมตร มิตินอนกว้างคือ 2.90 เมตร มีมิตินอนสูงคือ 2.40 เมตร ห้องนอนที่สองมีผู้ใช้เฉลี่ย 1-2 คน พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 7.48 ตารางเมตร เฉลี่ยพื้นที่นอนต่อคน 3.74 ตารางเมตร ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นมีพื้นที่ส่วนนอนแรกและส่วนนอนสองเฉลี่ยต่อคนใกล้เคียงกันที่พิสัย 4.30-4.65 ตารางเมตร

ตารางที่ 5.12 พื้นที่ใช้สอยของห้องนอนจำแนกตามประเภทอาคาร

ห้อง	ประเภทอาคาร	ผู้ใช้	พื้นที่นอน	มิติทางกว้าง (เมตร)			มิติทางยาว (เมตร)			ความสูงห้อง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
		(คน)	(ตร.ม.ต่อคน)	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
ส่วนนอนแรก	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	2.0	4.65	1.90	3.37	2.45	1.90	5.60	3.47	1.90	2.80	2.30	2.30	18.02	9.29
	บ้านเดี่ยวสองชั้น	3.0	4.52	1.95	3.90	2.95	2.60	5.95	4.45	1.48	2.50	2.20	5.20	21.54	13.55
	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	3.0	6.67	2.75	3.95	3.24	3.45	6.95	5.95	2.40	2.50	2.40	9.48	27.45	20.00
	ห้องแถว	3.0	2.83	1.56	3.75	2.70	2.45	4.40	3.15	1.85	3.00	2.50	5.67	14.43	8.50
	พื้นที่ส่วนนอนแรกเฉลี่ย	3.0	3.41	1.56	3.95	2.90	1.90	6.95	3.75	1.48	3.00	2.40	3.65	27.45	10.22
ส่วนนอนที่สอง	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1.0	4.29	1.70	2.35	1.90	1.90	3.38	2.57	1.90	2.40	2.00	3.65	7.93	4.29
	บ้านเดี่ยวสองชั้น	2.0	4.58	1.40	4.30	2.75	1.78	5.30	3.64	1.65	2.40	1.90	4.15	15.09	9.16
	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	2.0	4.31	2.00	3.95	2.70	2.48	6.95	3.32	2.40	2.50	2.40	6.38	27.45	8.62
	ห้องแถว	1.5	3.84	1.80	2.30	2.05	2.45	3.30	2.87	1.40	2.00	1.70	5.63	5.90	5.77
	พื้นที่ส่วนนอนสองเฉลี่ย	2.0	3.74	1.40	4.30	2.30	1.78	6.95	3.17	1.40	2.50	2.20	3.65	24.45	7.48
ส่วนนอนต่อไป	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว														
	บ้านเดี่ยวสองชั้น	2.0	4.76	2.00	2.86	2.18	3.32	5.50	4.41	1.70	1.70	2.05	8.02	14.14	9.51
	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	2.0	3.62	2.50	2.50	2.50	2.90	2.90	2.90	2.40	2.40	2.40	7.23	7.23	7.23
	ห้องแถว														
	พื้นที่ส่วนนอนต่อไปเฉลี่ย	2.0	3.62	2.00	2.86	2.45	2.60	5.50	2.98	2.40	2.40	2.20	7.23	14.14	7.23

แผนภูมิที่ 5.4 พื้นที่ใช้สอยของห้องนอนจากขนาดเล็กสุดไปใหญ่สุดจำแนกตามประเภทอาคาร



(8) พื้นที่ส่วนซักล้าง

ตารางที่ 5.13 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนซักล้างจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.94	2.90	1.85	1.50	4.35	2.30	open	open	open	1.60	8.25	3.53			
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.57	2.00	1.05	1.35	4.47	1.95	1.48	1.90	1.90	0.95	6.40	3.21			
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	1.10	1.90	1.45	1.30	3.95	3.13	2.00	3.00	2.40	1.46	6.55	3.46			
ห้องแถว	0.90	2.90	1.50	1.45	3.84	2.40	1.53	2.80	1.90	1.53	11.13	3.25			
พื้นที่ส่วนซักล้าง	0.57	2.90	1.30	1.30	4.47	2.40	1.48	3.00	1.90	0.95	11.13	3.25			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนซักล้างของทุกประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 3.25 ตารางเมตร มิติทางกว้างคือ 1.30 เมตร มีมิติทางสูงคือ 1.90 เมตร บางส่วนเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อตากผ้า, ซักล้างและเก็บของ



(9) พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร

ตารางที่ 5.14 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนปรุงอาหารจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.97	2.55	1.92	1.86	5.05	2.89	1.80	4.00	2.05	2.40	10.96	5.02			
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.62	3.50	1.83	1.65	3.90	2.50	1.48	2.25	1.90	2.63	11.60	4.76			
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	1.00	3.95	1.92	1.95	3.95	3.27	2.00	3.20	2.50	3.19	13.62	5.93			
ห้องแถว	0.90	2.85	1.68	1.35	4.14	2.35	1.53	3.00	1.92	1.56	10.76	4.06			
พื้นที่ปรุงอาหาร	0.62	3.95	1.90	1.35	5.05	2.70	1.48	4.00	2.00	1.56	13.62	4.91			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนปรุงอาหารทุกประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 4.91 ตารางเมตร มิติทางกว้างคือ 1.90 เมตร มิติทางสูงคือ 2.00 เมตร ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อปรุงอาหาร, ซักล้างและทางสัญจร เป็นต้น



(10) ระเบียง

ตารางที่ 5.15 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ระเบียงจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.82	1.45	1.10	2.05	4.80	2.65	open	open	open	1.69	4.15	3.44			
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	0.80	3.45	1.92	0.85	4.00	3.57	open	open	open	2.56	13.45	3.81			
ห้องแถว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่ระเบียง	0.80	3.45	1.30	0.85	4.80	3.35	open	open	open	1.69	13.45	3.67			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของระเบียงจะพบในบ้านเดี่ยวสองชั้นและอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว เท่านั้น พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 3.67 ตารางเมตร มิติทางกว้างคือ 1.30 เมตร ซึ่งเป็นพื้นที่เปิดโล่ง โดยส่วนใหญ่ใช้พื้นที่เพื่อตากผ้า, วางพัดลมแอร์

(11) ห้องน้ำ-ส้วม

ตารางที่ 5.16 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.95	2.85	1.43	1.50	2.95	2.00	1.65	2.40	2.00	1.78	5.80	2.74			
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.90	2.00	1.20	1.15	2.90	2.04	1.48	2.25	1.90	1.61	5.80	2.35			
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	0.85	1.87	0.96	1.45	2.90	2.10	1.80	3.00	2.45	1.45	5.43	1.79			
ห้องแถว	0.73	1.63	1.18	1.05	4.05	2.07	1.53	2.50	2.00	0.94	4.06	2.50			
พื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมเฉลี่ย	0.73	2.85	1.15	1.05	4.05	2.05	1.48	3.00	2.00	0.94	5.80	2.30			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมของทุกประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 2.30 ตารางเมตร มิติทางกว้างคือ 1.15 เมตร มีมิติทางสูงคือ 2.00 เมตร ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกันทุกประเภทอาคาร ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่ซักถ่าย, อาบน้ำ, เก็บของ เป็นต้น

(12) พื้นที่ใต้บันได

ตารางที่ 5.17 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ใต้บันไดจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.52	1.15	0.80	0.68	2.65	1.63	1.00	2.20	1.80	0.35	2.27	1.60			
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	0.80	1.10	0.90	1.13	3.10	2.10	1.50	3.00	2.00	1.01	3.81	1.78			
ห้องแถว	0.50	0.75	0.55	0.55	1.70	0.82	1.53	1.95	1.80	0.29	1.27	0.44			
พื้นที่ใต้บันได	0.50	1.15	0.85	0.55	3.10	1.97	1.00	3.00	1.92	0.29	3.81	1.71			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ใต้บันได ในบ้านเดี่ยวสองชั้นและอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 1.71 ตารางเมตร มิติทางกว้างคือ 0.85 เมตร ในบ้านเดี่ยวสองชั้นมีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่เก็บของ แต่ในส่วนของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมเป็นส่วนใหญ่

(13) พื้นที่เก็บของ

ตารางที่ 5.18 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่เก็บของจำแนกตามประเภทอาคาร

พื้นที่รวม	มิติดานกว้าง (เมตร)			มิติดานยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
ประเภทอาคาร												
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.85	2.30	1.95	2.15	3.76	2.50	1.80	4.00	2.00	2.50	7.28	4.90
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.80	2.40	1.16	2.00	3.00	2.87	1.60	2.20	1.85	2.24	6.82	2.78
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ห้องแถว	1.00	1.00	1.00	2.60	2.60	2.60	1.80	1.80	1.80	2.60	2.60	2.60
พื้นที่เก็บของ	0.80	2.40	1.16	2.00	3.76	2.72	1.60	4.00	1.90	2.24	7.28	2.88

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่เก็บของ 3 ประเภทอาคาร เฉลี่ย 2.88 ตารางเมตร มิตินานกว้างคือ 1.20 เมตร ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีพื้นที่เก็บของสูงสุด

(14) พื้นที่จอดยานพาหนะ

ตารางที่ 5.19 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่จอดยานพาหนะจำแนกตามประเภทอาคาร

พื้นที่รวม	มิติดานกว้าง (เมตร)			มิติดานยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
ประเภทอาคาร												
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.78	1.50	1.15	1.40	2.00	1.70	open	open	open	1.09	3.00	2.05
บ้านเดี่ยวสองชั้น	1.65	1.65	1.65	2.80	2.80	2.80	1.70	1.70	1.70	4.55	4.55	4.55
พื้นที่จอดยานพาหนะ	0.78	1.65	1.50	1.40	2.80	2.00	1.70	open	1.70	1.09	4.57	3.00

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่จอดรถ ส่วนใหญ่จะไม่มีพื้นที่จอดรถอย่างเฉพาะเจาะจง จะพบใน 2 ประเภทอาคาร มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 3.00 ตารางเมตร



ภาพที่ 5.5 ลักษณะการใช้พื้นที่ของพื้นที่จอดยานพาหนะ

(15) พื้นที่รับประทานอาหาร

ตารางที่ 5.20 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่รับประทานอาหารจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.90	1.44	1.17	1.45	2.18	1.81	1.90	2.00	1.95	1.30	3.13	2.21			
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	1.20	2.20	1.70	1.50	2.65	2.07	2.50	2.50	2.50	1.80	5.79	3.79			
พื้นที่ทานอาหาร	0.90	2.20	1.32	1.45	2.65	1.84	1.90	2.50	2.25	1.30	5.79	2.46			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่รับประทานอาหาร จะพบในบ้านเดี่ยวสองชั้นและอาคารพาณิชย์ เท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่พื้นที่รับประทานอาหารจะใช้ร่วมกับพื้นที่พักผ่อน-รับแขก มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 2.46 ตารางเมตร มิติด้านกว้างคือ 1.32 เมตร มีมิติทางสูงคือ 2.25 เมตร

(16) พื้นที่สำหรับส่วนร้านค้า

ตารางที่ 5.21 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนร้านค้าจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	พื้นที่รวม			มิติด้านกว้าง (เมตร)			มิติด้านยาว (เมตร)			ความสูง (เมตร)			พื้นที่รวม (ตร.เมตร)		
	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	มัธยฐาน
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	3.15	3.95	3.20	3.40	8.90	3.70	2.40	2.50	2.40	11.20	28.60	13.40			
พื้นที่ร้านค้า 7 ตย.	3.15	3.95	3.20	3.40	8.90	3.70	2.40	2.50	2.40	11.20	28.60	13.40			

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยของส่วนร้านค้าพบเฉพาะตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 13.40 ตารางเมตร มิติด้านกว้างคือ 3.20 เมตร มีมิติทางสูงคือ 2.40 เมตร



2. ระยะเวลาของอาคาร

ก. ระยะเวลาของอาคารกับแนวเขตแปลงที่ดิน

ตารางที่ 5.22 ระยะเวลาเฉลี่ยของอาคารกับแนวเขตแปลงที่ดินจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ระยะเวลาของอาคารกับแนวเขตแปลงที่ดิน (เมตร)									
	ด้านหน้าอาคาร					ด้านหลังอาคาร				
	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	มัธยฐาน	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	มัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.00	3.70	1.15	0.60,0.80,1.20	0.75	0.00	3.00	0.53	0.60	0.00
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.00	3.80	1.20	0.20,0.50	0.80	0.00	0.80	0.30	0.60	0.15
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	0.85	1.70	1.25	0.95,1.00,1.50	1.20	0.00	2.00	0.45	0.50,0.80	0.25
ห้องแถว	0.00	2.00	0.80	0.60,0.80,1.20	0.70	0.00	2.80	0.40	0.20	0.00
ระยะเวลา	ด้านซ้ายอาคาร					ด้านขวาอาคาร				
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.00	1.20	0.53	0.50,0.60,1.20	0.60	0.00	1.00	0.40	0.50,1.00	0.25
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.00	2.50	0.70	0.60,1.10,1.70	0.55	0.00	2.00	0.42	0.20,0.50,0.60	0.35
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.10	0.50,1.00	0.00
ห้องแถว	0.00	1.50	0.40	1.50	0.00	0.00	2.00	0.30	0.60,1.00,2.00	0.00

จากการสำรวจ พบว่า ระยะเวลาด้านหน้าของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น และห้องแถว มีพิสัยระยะที่ใกล้เคียงกันที่ 0.70-0.80 เมตร ส่วนอาคารพาณิชย์มีระยะด้านหน้าอาคารคือ 1.20 เมตร ระยะเวลาด้านหลังของบ้านเดี่ยวสองชั้นมีระยะ 0.25-0.60 เมตร บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและห้องแถวไม่มีระยะด้านหลังอาคาร ส่วนระยะอาคารด้านข้างของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นมีระยะ 0.25-0.55 เมตร

3. ระยะและวัสดุก่อสร้าง

ก. โครงสร้างของอาคาร

ตารางที่ 5.23 วัสดุที่ใช้ทำโครงสร้างอาคารจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	โครงสร้าง	โครงสร้างชั้นล่าง				โครงสร้างชั้นบน			
		ไม้(หลัง)	%	ค.ส.ล (หลัง)	%	ไม้(หลัง)	%	ค.ส.ล(หลัง)	%
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว		14	87.5	2	12.5	1	100.0	-	-
บ้านเดี่ยวสองชั้น		11	68.8	5	31.3	16	100.0	-	-
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว		-	-	16	100.0	-	-	16	100.0
ห้องแถว		14	87.5	2	12.5	3	100.0	-	-
ร้อยละ		60.9		39.1		55.5		44.5	

จากการสำรวจ พบว่า บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว โครงสร้างเสาชั้นล่างส่วนใหญ่ใช้เป็นโครงสร้างไม้(60.9%) และเป็นโครงสร้างคอนกรีต(39.1%) โครงสร้างชั้นบนของบ้านเดี่ยวสองชั้นจะเป็นโครงสร้างไม้ทั้งหมด ส่วนอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวโครงสร้างเป็นคอนกรีตทั้งชั้นล่างและชั้นบนทั้งหมด

ตารางที่ 5.24 ระยะศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	โครงสร้างหลัก	ด้านตัดทางขวาง (ม.)				ด้านตัดตามยาว (ม.)			
		ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ค่าฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ค่าฐานนิยม
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	ไม้	2.30	3.80	2.77	2.40	2.40	4.80	3.20	2.40,2.80,2.90,3.00
	คอนกรีต	2.70	2.90	2.80	2.70,2.90	2.40	3.20	3.20	2.40,3.20
บ้านเดี่ยวสองชั้น	ไม้	2.10	4.80	3.10	3.00	2.40	4.50	3.40	3.00
	คอนกรีต	2.10	3.30	2.85	2.90	2.40	3.60	2.98	3.00
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	คอนกรีต	2.20	4.00	3.75	4.00	3.00	4.00	3.54	3.50
ห้องแถว	ไม้	1.80	3.90	2.95	3.00,3.20	2.60	4.50	3.40	2.80,3.40,3.80,4.00
	คอนกรีต	2.40	3.20	2.80	2.40,3.20	2.40	2.50	2.45	2.40,2.50

ประเภทอาคาร	โครงสร้างหลัก	ระยะศูนย์กลางถึงศูนย์กลางระยะแคบ (ม.)				ระยะศูนย์กลางถึงศูนย์กลางระยะกว้าง (ม.)			
		ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ค่าฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ค่าฐานนิยม
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	ไม้	1.10	2.70	1.77	1.70	2.40	4.80	3.20	2.40,2.80,3.20,3.80
	คอนกรีต	1.50	2.00	1.75	1.50,2.00	2.70	3.20	2.95	2.70,3.20
บ้านเดี่ยวสองชั้น	ไม้	0.85	3.40	2.00	2.00	2.40	4.80	3.60	3.00
	คอนกรีต	1.70	2.10	1.95	2.00	2.40	3.90	3.08	3.00
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	คอนกรีต	1.50	3.50	2.30	1.50,3.50	3.00	4.00	3.65	4.00
ห้องแถว	ไม้	1.10	3.20	2.20	1.50,1.80,2.50,3.00,3.20	2.70	4.50	3.50	2.80,3.50,3.80,4.00
	คอนกรีต	2.00	2.50	2.25	2.00,2.50	2.40	3.20	2.80	2.40,3.20

จากการสำรวจ พบว่า ระยะศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาของในแต่ละประเภทอาคารและโครงสร้างอาคารมีความแตกต่างกัน ระยะของด้านตัดตามแนวขวางของทุกประเภทและโครงสร้าง มีพิสัยโครงสร้างเสาคือ 1.80-4.80 เมตร และมีค่าฐานนิยมคือ 2.40, 3.00 และ 3.20 เมตร ระยะของด้านตัดตามแนวยาวของทุกประเภทและโครงสร้าง มีพิสัยโครงสร้างเสาคือ 2.40-4.00 เมตร และมีค่าฐานนิยมคือ 2.40 และ 3.00 เมตร ระยะทางแคบวัดจากศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาของทุกประเภทและโครงสร้าง มีพิสัยโครงสร้างเสาคือ 0.90-3.20 เมตร และมีค่าฐานนิยมคือ 2.00 เมตร ระยะทางกว้างวัดจากศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาของทุกประเภทและโครงสร้าง มีพิสัยโครงสร้างเสาคือ 2.40-4.80 เมตร และมีค่าฐานนิยมคือ 3.00, 3.20 และ 4.00 เมตร

ข. พื้นของอาคาร

ตารางที่ 5.25 วัสดุพื้นและระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ระดับชั้น	วัสดุพื้น	หลัง	ร้อยละ	ระดับพื้นจากระดับดิน (เมตร)			ค่างานนิยม
					ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	ชั้นล่าง	คอนกรีต	3	18.8	0.20	1.50	0.65	0.20,0.25,1.50
		คอนกรีตปูกระเบื้อง	1	6.3	0.90	0.90	0.90	0.90
		พื้นไม้	12	75.0	0.20	1.15	0.58	0.40,0.50,0.70
บ้านเดี่ยวชั้นสอง	ชั้นล่าง	คอนกรีต	3	18.8	0.10	0.28	0.18	0.10,0.15,0.28
		คอนกรีตปูกระเบื้อง	6	37.5	0.30	0.30	0.30	0.30
		พื้นไม้	7	43.8	-0.20	0.80	0.35	0.20
	ชั้นบน	พื้นไม้	16	100.0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	ชั้นล่าง	คอนกรีต	9	56.3	-0.30	0.20	0.11	0.20
		คอนกรีตปูกระเบื้อง	6	37.5	0.15	0.60	0.33	0.15,0.40
		พื้นไม้	1	6.3	0.80	0.80	0.80	0.80
	ชั้นบน	คอนกรีต	6	37.5	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		พื้นไม้	10	62.5	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ห้องแถว	ชั้นล่าง	คอนกรีต	6	37.5	-0.25	-0.20	0.00	0.10
		คอนกรีตปูกระเบื้อง	1	6.3	0.30	0.30	0.30	0.30
		พื้นไม้	9	56.3	0.10	0.90	0.42	0.10,0.40,0.50

จากการสำรวจ พบว่า บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว ใช้วัสดุพื้นส่วนใหญ่เป็นพื้นไม้ทั้งชั้นบนและชั้นล่าง มีระดับความสูงจากดินเดิมหรือระดับถนนสาธารณะมีค่าฐานนิยม คือ 0.10,0.20 และ 0.30 เมตร ส่วนอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวใช้วัสดุพื้นส่วนใหญ่ทั้งชั้นบนและล่างเป็นคอนกรีต(56.3%) รองลงมาเป็นพื้นปูกระเบื้อง (37.55%) ตามลำดับ



ค. ผนังของอาคาร

ตารางที่ 5.26 ผนังอาคารและขนาดผนังจำแนกตามประเภทอาคาร

ผนังอาคาร	วัสดุผนัง	หนา	ประเภทอาคาร							
			อาคารชั้นเดียว		อาคารสองชั้น		พาณิชย์,ตึกแถว		ห้องแถว	
			หลัง	รอยละ	หลัง	รอยละ	หลัง	รอยละ	หลัง	รอยละ
ชั้นล่างภายนอก	ฝาผนังไม้	10 ซม.	8	50.0	3	18.8	-	-	8	50.0
	ผนังก่ออิฐ	10 ซม.	3	18.8	6	37.5	16	100	2	12.5
	ครึ่งอิฐครึ่งไม้	10 ซม.	1	6.3	5	31.3	-	-	6	37.5
	ฝากระเบื้องแผ่นเรียบ	8.5 ซม.	3	18.8	2	12.5	-	-	-	-
	ฝาเธอร่า	10 ซม.	1	6.3	-	-	-	-	-	-
ชั้นบนภายนอก	ฝาผนังไม้	10 ซม.	1	100.0	16	100.0	1	6.25	4	100.0
	ผนังก่ออิฐ	10 ซม.	-	-	-	-	15	93.75	-	-
ภายใน	ฝาผนังไม้	10 ซม.	11	74.0	2	12.5	2	12.5	6	46.1
	ฝาผนังกรุไม้อัด	8.5 ซม.	-	-	11	68.8	-	-	4	30.0
	ผนังก่ออิฐ	10 ซม.	1	6.6	1	6.3	14	87.5	2	15.4
	ครึ่งอิฐครึ่งไม้	10 ซม.	-	-	-	-	-	-	1	7.6
	ฝากระเบื้องแผ่นเรียบ	8.5 ซม.	3	20.0	2	12.5	-	-	-	-

จากการสำรวจ พบว่า บ้านเดี่ยวชั้นเดียวผนังอาคารภายนอกส่วนใหญ่ใช้วัสดุผนังเป็นฝาไม้(50.0%) ภายในอาคารส่วนใหญ่ใช้ฝาผนังไม้(74.0%) บ้านเดี่ยวสองชั้นชั้นล่างส่วนใหญ่เป็นการก่ออิฐ(37.5%) รองลงมาเป็นผนังครึ่งอิฐครึ่งไม้(31.3%) ชั้นบนภายนอกเป็นฝาผนังไม้ทั้งหมด ภายในของอาคารมีการกั้นส่วนต่างๆด้วยฝาผนังกรุไม้อัด(68.8%) อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่ของอาคารทั้งชั้นบนและชั้นล่างเป็นผนังก่ออิฐ ส่วนภายในส่วนใหญ่เป็นผนังก่ออิฐ(87.5%) รองมาเป็นฝาผนังไม้(12.5%) ห้องแถวส่วนใหญ่ผนังภายนอกใช้ฝาผนังไม้(50.0%) ภายในส่วนใหญ่กั้นส่วนต่างๆด้วยฝาผนังไม้(46.1%) รองลงมาเป็นฝาผนังกรุไม้อัด(30.0%) ซึ่งมีความหนาของผนังภายนอก 10 เซนติเมตร ความหนาของผนังภายใน 8.5-10 เซนติเมตร



ง. ประตู

(1) ลักษณะของบานประตู

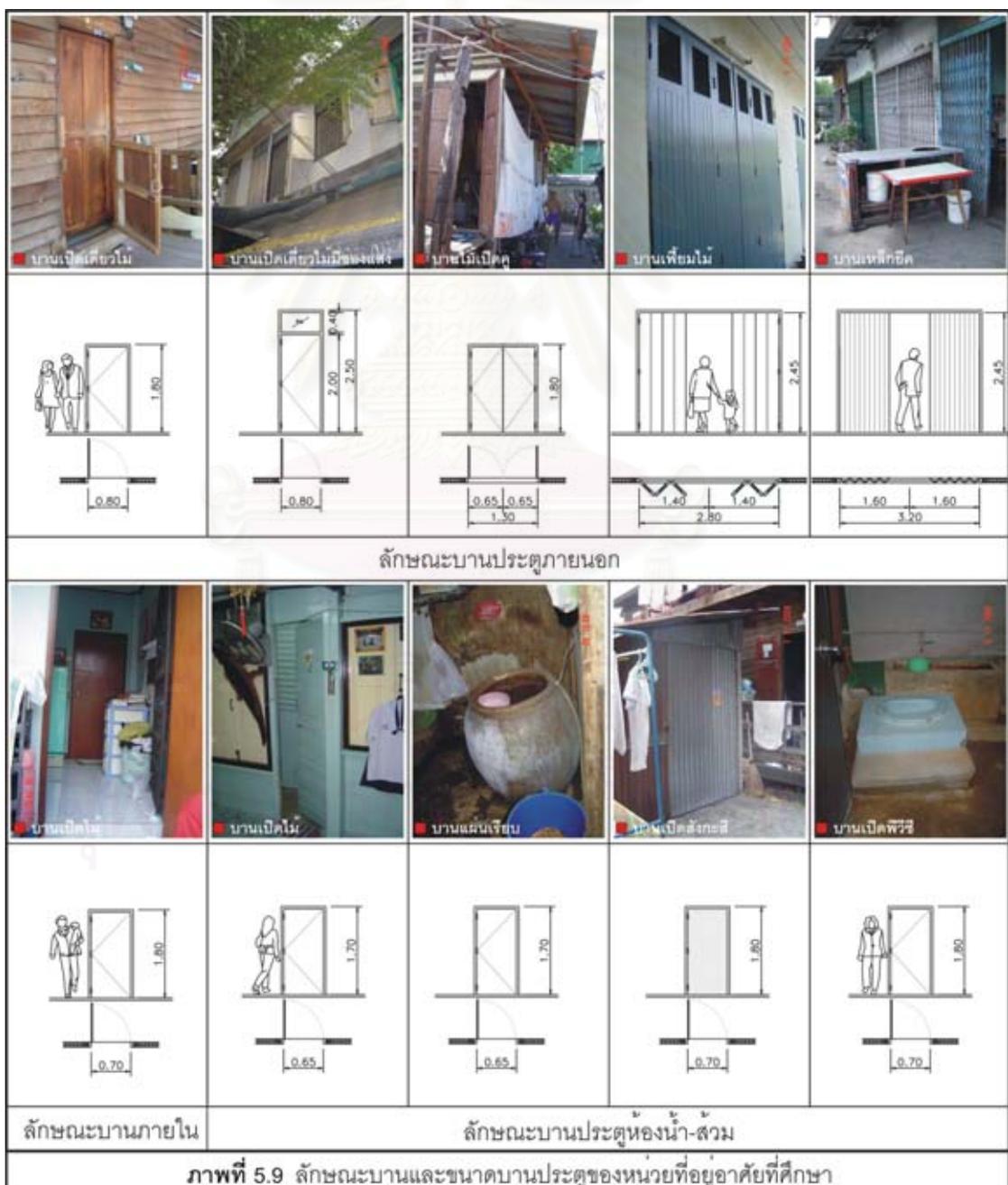
ตารางที่ 5.27 ลักษณะและวัสดุของบานประตูจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	บานประตู	บานภายนอก		บานภายใน		บานห้องน้ำ	
		หลัง	%	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บานเปิดไม้	15	93.8	15	93.8	3	18.8
	บานเปิดแผ่นเรียบ	-	-	-	-	8	50.0
	บานเปิดพีวีซี	-	-	-	-	4	25.0
	อื่นๆ	1	6.3	1	6.3	1	6.3
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บานเปิดไม้	16	100	14	87.5	3	18.8
	บานเปิดแผ่นเรียบ	-	-	-	-	7	43.8
	บานเปิดพีวีซี	-	-	-	-	4	25.0
	อื่นๆ	-	-	2	12.5	2	12.5
อาคารพาณิชย์	บานเฟี้ยมไม้	3	18.8	16	100.0	11	68.8
	บานเหล็กยึด	13	81.3	-	-	-	-
	บานเปิดพีวีซี	-	-	-	-	5	31.3
ห้องแถว	บานเปิดไม้	16	100	9	56.3	1	6.25
	บานแผ่นเรียบ	-	-	-	-	8	50.0
	บานเปิดสังกะสี	-	-	-	-	2	12.5
	บานเปิดพีวีซี	-	-	-	-	5	31.25
	ไม่มี	-	-	7	43.8	-	-

จากการสำรวจ พบว่า ลักษณะบานประตูสามารถจำแนกได้ 6 ลักษณะ คือ บานเปิดไม้, บานเปิดแผ่นเรียบ, บานเหล็กยึด, บานเฟี้ยมไม้, บานเปิดพีวีซีและบานเปิดสังกะสี บานประตูภายนอกของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว ใช้บานไม้เปิดเดี่ยวเช่นเดียวกับบานประตูภายในของอาคารทุกประเภทที่ศึกษาที่ส่วนใหญ่ใช้บานเปิดเดี่ยวกรุไม้อัดประกบอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่บานประตูภายนอกเป็นบานประตูเหล็กยึด รองลงมาเป็นบานเฟี้ยมไม้ ส่วนใหญ่บานประตูห้องน้ำ-ส้วมของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถวเป็นบานเปิดกรุแผ่นเรียบ รองลงมาใช้บานพีวีซี แต่ส่วนของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่ใช้บานประตูห้องน้ำ-ส้วมเป็นบานเปิดไม้และบานเปิดพีวีซี ตามลำดับ

(2) ขนาดบ้านประตู่

จากการสำรวจ พบว่า บ้านประตู่เปิดสู่ภายนอกอาคารมีขนาดบ้านตามแต่ลักษณะบ้าน สามารถจำแนกบ้านประตู่เปิดสู่ภายนอกได้ 5 ประเภท คือ บ้านเปิดเดี่ยวไม้, บ้านเปิดเดี่ยวมีช่องแสง, บ้านเปิดคูไม้, บ้านเพ็ยมและบ้านเหล็กยึด ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว จะใช้บ้านประตู่เปิดเดี่ยวที่เปิดสู่ภายนอกขนาด 0.80x1.80 เมตร อาคารพาณิชย์และตึกแถวใช้บ้านเหล็กยึดที่มีขนาดตามความกว้างอาคาร บ้านประตู่ภายในส่วนใหญ่ของอาคารทุกประเภทจะใช้บ้านไม้อัดประกบเป็นบ้านเปิดเดี่ยว มีขนาดเป็นตามมาตรฐานที่ 0.80x1.80 เมตร ส่วนบ้านประตู่ห้องน้ำ-ส้วมมีขนาดที่ 0.70x1.80 เมตร (ดูตารางที่ 5.28)



ตารางที่ 5.28 ขนาดของบานประตูจำแนกตามลักษณะบาน

ตำแหน่งบาน	ลักษณะบาน	กว้าง (เมตร)				สูง (เมตร)			
		ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม
บานภายนอก	บานเปิดเดี่ยวไม้	0.60	1.12	0.80	0.80	1.50	2.00	1.80	1.80
	บานเปิดเดี่ยวมีช่องแสง	0.60	1.12	0.80	0.80	2.20	2.50	2.45	2.50
	บานเปิดคูไม้	1.20	2.00	1.50	1.20,1.30,2.00	1.50	2.00	1.80	1.80
	บานเพ็ยมไม้	2.00	2.80	2.60	2.80	2.00	2.50	2.50	2.50
	บานเหล็กยึด	2.80	3.80	3.40	3.00,3.20,3.80	2.20	2.50	2.40	2.50
บานภายใน	บานเปิดเดี่ยวไม้	0.60	0.80	0.80	0.70,0.80	1.40	2.00	1.75	1.80
	บานเปิดคูไม้	1.20	2.00	1.50	1.20,1.30	1.40	2.00	1.75	1.80
บานห้องน้ำ	บานเปิดเดี่ยวไม้	0.58	0.70	0.65	0.65,0.68	1.58	1.70	1.70	1.70
	บานเปิดแผ่นเรียบ	0.53	0.80	0.65	0.65	1.40	2.00	1.65	1.70
	บานเปิดสังกะสี	0.63	1.05	0.75	0.70	1.65	1.80	1.75	1.80
	บานเปิดพีวีซี	0.65	0.70	0.70	0.70	1.65	1.80	1.80	1.80

จ. หน้าต่าง



(1) ลักษณะของบานหน้าต่าง

ตารางที่ 5.29 ลักษณะและวัสดุของบานหน้าต่างจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	วัสดุบาน ลักษณะบาน	บานไม้ทั้งบาน		บานไม้ช่องกระจก		บานแผ่นเรียบ		บานเกล็ดสำเร็จรูป		ร้อยละ
		หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บานเปิดเดี่ยว	1	100.0	-	-	-	-	-	-	6.3
	บานเปิดคู่	5	50.0	5	50.0	-	-	-	-	62.5
	บานกระทุ้ง	-	-	-	-	3	100.0	-	-	18.8
	บานเกล็ด	-	-	-	-	-	-	1	100.0	6.3
	บานเปิดผสมกระทุ้ง	-	-	1	100.0	-	-	-	-	6.3
	รวมเฉลี่ย	6	37.5	6	37.5	3	18.75	1	6.25	100.0
บ้านเดี่ยวชั้นสอง	บานเปิดเดี่ยว	3	100.0	-	-	-	-	-	-	18.8
	บานเปิดคู่	5	55.6	4	44.4	-	-	-	-	56.2
	บานเกล็ด	-	-	-	-	-	-	3	100.0	18.8
	บานเปิดผสมกระทุ้ง	-	-	1	100.0	-	-	-	-	6.3
	รวมเฉลี่ย	8	50.0	5	31.3	-	-	3	18.8	100.0
อาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว	บานเปิดเดี่ยว	-	-	4	100.0	-	-	-	-	25.0
	บานเปิดคู่	7	70.0	3	30.0	-	-	-	-	62.5
	บานเกล็ด	-	-	-	-	-	-	2	100.0	12.5
	รวมเฉลี่ย	7	43.8	7	43.8	-	-	2	12.5	100.0
ห้องแถว	บานเปิดเดี่ยว	2	100.0	-	-	-	-	-	-	12.5
	บานเปิดคู่	7	87.5	1	12.5	-	-	-	-	50.0
	บานเกล็ด	-	-	-	-	-	-	4	100.0	25.0
	บานเปิดผสมกระทุ้ง	-	-	2	100.0	-	-	-	-	12.5
	รวมเฉลี่ย	9	56.3	3	18.8	-	-	4	25.0	100.0
ลักษณะบานของทุกประเภทอาคารรวม		30	46.9	21	32.8	3	4.7	10	15.6	100.0

จากการสำรวจ พบว่า ลักษณะบานหน้าต่างของที่อยู่อาศัยทุกประเภทอาคารที่ศึกษาสามารถจำแนกได้ 5 ลักษณะบานคือ บานเปิดเดี่ยว, บานเปิดคู่, บานกระทุ้ง, บานเกล็ดและบานเปิดผสมบานกระทุ้ง ส่วนใหญ่ของอาคารทุกประเภทที่ศึกษาจะใช้เลือกใช้บานหน้าต่างแบบเปิดคู่(แบบมีช่องแสงและไม่มีช่องแสง) รองลงมาเป็นบานเปิดเดี่ยว และบานเกล็ดสำเร็จรูป ตามลำดับ ซึ่งวัสดุบานหน้าต่างส่วนใหญ่เป็นจะบานไม้ทั้งบานและบางส่วนจะเป็นบานไม้ที่มีกระจกช่องแสง(ยกเว้นบานเกล็ดสำเร็จรูป) บางส่วนของหน่วยที่อยู่อาศัยจะใช้ลักษณะบานหน้าต่างหลายลักษณะบาน โดยพบว่าส่วนใหญ่จะติดตั้งบานเกล็ดสำเร็จรูปไว้บริเวณที่ไม่สามารถเปิดช่องเปิดได้ (ในระยะแนวรั้วของอาคารต่ำกว่าความกว้างของบานเปิด)

วัสดุบานหน้าต่างส่วนใหญ่จะใช้บานไม้ทั้งบาน(45.9%) รองลงมาเป็นบานไม้ที่มีช่องกระจก(32.8%) บานเกล็ดสำเร็จรูป(15.6%) และบานกรุแผ่นเรียบ ตามลำดับ

(2) ขนาดบานหน้าต่างและความสูงจากระดับพื้น

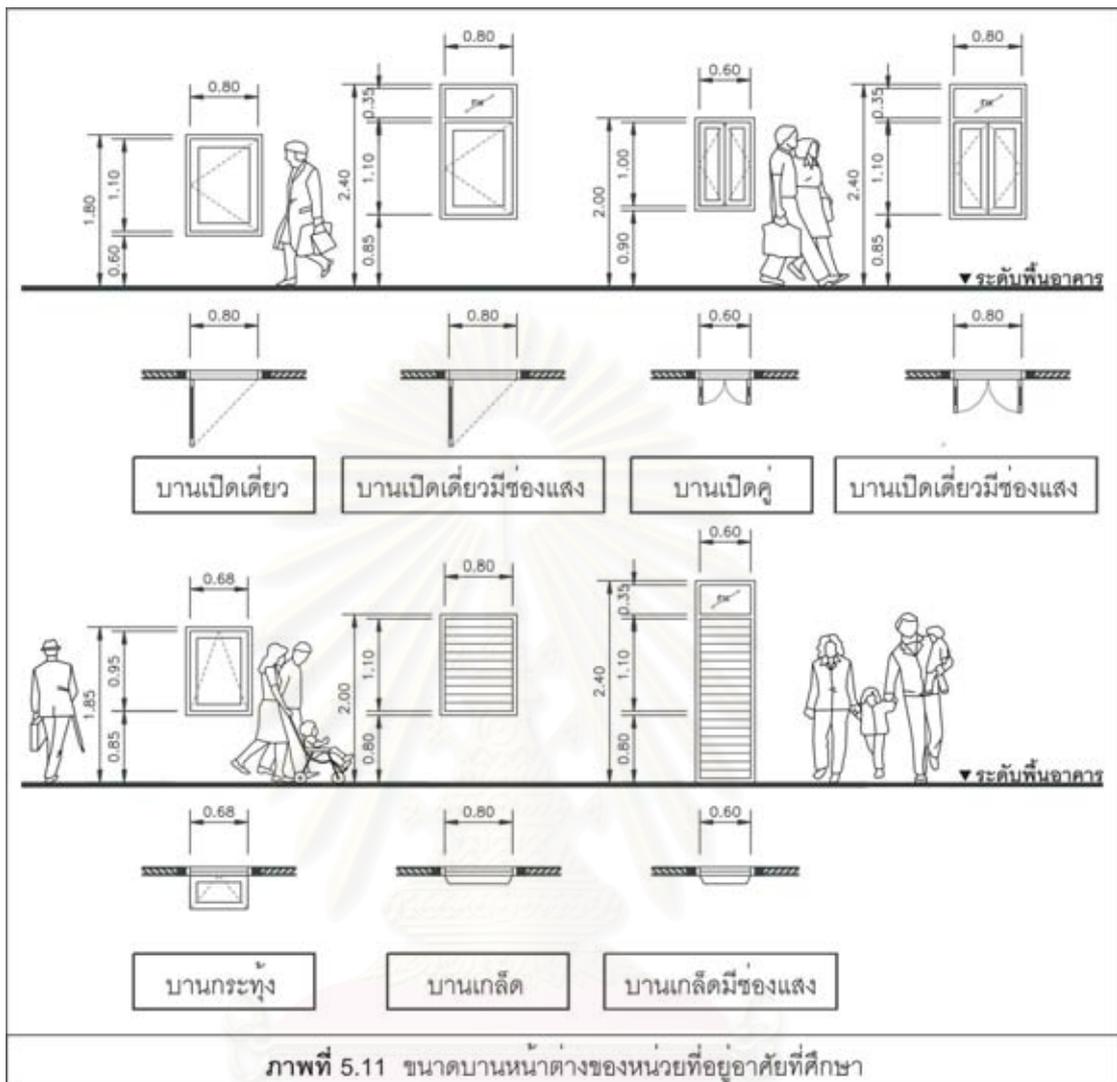
ตารางที่ 5.30 ขนาดบานหน้าต่างจำแนกตามลักษณะบาน

ขนาด บาน	ความกว้างบาน (เมตร)				ความสูงบานไม่มีช่องแสง (เมตร)			
	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม
บานเปิดเดี่ยว	0.60	0.80	0.75	0.80	0.70	1.35	0.97	1.10
บานเปิดคู่	0.60	1.60	0.85	0.60,0.80	0.80	1.70	1.10	1.00,1.10
บานกระทุง	0.60	0.68	0.65	0.68	0.80	1.10	0.95	0.95
บานเกล็ด	0.70	0.80	0.75	0.80	1.10	1.20	1.10	1.10
ขนาด หน้าต่าง	ความสูงบานมีช่องแสง (เมตร)							
	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม				
บานเปิดเดี่ยว	1.55	1.55	1.55	1.55				
บานเปิดคู่	1.40	1.85	1.45	1.40				
บานกระทุง	-	-	-	-				
บานเกล็ด	2.40	2.40	2.40	2.40				

ตารางที่ 5.31 ความสูงจากระดับพื้นถึงยอดหน้าต่างจำแนกตามลักษณะบาน

ระยะ บาน	สูงจากพื้นถึงยอดหน้าต่างไม่มีช่องแสง (ม.)				สูงจากพื้นถึงยอดหน้าต่างมีช่องแสง (ม.)			
	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม
บานเปิดเดี่ยว	1.50	2.05	1.85	1.80	2.40	2.40	2.40	2.40
บานเปิดคู่	1.60	2.50	1.95	2.00	1.90	2.50	2.25	2.10
บานกระทุง	1.66	2.30	1.95	1.80	-	-	-	-
บานเกล็ด	1.60	2.00	1.85	1.80,2.00	2.05	2.05	2.05	2.35

จากการสำรวจ พบว่า ขนาดของบานหน้าต่างและช่องแสงของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีขนาดของบานหน้าต่างที่มีความหลากหลายตามลักษณะของบาน แต่ส่วนใหญ่จะมีค่าฐานนิยมในแต่ละลักษณะของบานหน้าต่างที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งจะพบว่า ความกว้างของบานหน้าต่างจะมีพิสัย 0.65-0.85 เมตร ความสูงบานหน้าต่างที่ไม่มีช่องแสงด้านบนจะมีพิสัย 0.95-1.10 เมตร ความสูงของหน้าต่างที่มีช่องแสงด้านบนมีพิสัย 1.45-1.55 เมตร ส่วนความสูงจากระดับพื้นถึงยอดหน้าต่างสำหรับบานหน้าต่างที่ไม่มีช่องแสงมีพิสัย 1.80-2.00 เมตร และความสูงจากระดับพื้นถึงยอดหน้าต่างสำหรับบานหน้าต่างที่มีช่องแสงมีพิสัย 2.05-2.40 เมตร



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จ. บ้านไผ่

ตารางที่ 5.32 ความสูงลูกตั้ง, ความกว้างลูกนอนและความกว้างบันไดตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	บันไดภายในหน่วยที่อยู่อาศัย											
	ความสูงของลูกตั้ง (เมตร)				ความกว้างของลูกนอน (เมตร)				ความกว้างของบันได (เมตร)			
	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.16	0.30	0.23	0.23	0.19	0.25	0.21	0.19,0.20	0.52	1.00	0.80	0.80
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	0.18	0.28	0.20	0.19	0.18	0.25	0.22	0.22,0.25	0.80	1.00	0.90	0.90
ห้องแถว	0.15	0.30	0.23	0.15,0.19	0.15	0.30	0.17	0.15	0.50	0.78	0.55	0.75
เฉลี่ยทุกประเภท	0.15	0.30	0.21	0.19	0.15	0.30	0.20	0.20	0.50	1.00	0.85	0.90
ประเภทอาคาร	บันไดภายนอกหน่วยที่อยู่อาศัย											
	ความสูงของลูกตั้ง (เมตร)				ความกว้างของลูกนอน (เมตร)				ความกว้างของบันได (เมตร)			
	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	0.15	0.29	0.19	0.15	0.19	0.25	0.22	0.25	0.65	1.20	0.85	0.85
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0.19	0.19	0.19	0.19	0.15	0.40	0.26	0.30	0.70	1.20	0.90	0.95
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ห้องแถว	0.19	0.30	0.25	0.30	0.18	0.40	0.20	0.18,0.40	0.67	1.00	0.76	0.70
เฉลี่ยทุกประเภท	0.15	0.30	0.21	0.15	0.15	0.40	0.23	0.30,0.40	0.65	1.40	0.85	0.70

จากการสำรวจ พบว่า บันไดภายในของหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ศึกษา มีลูกตั้งสูงเฉลี่ย 21 เซนติเมตร ซึ่งมีค่าฐานนิยมคือ 19 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างเฉลี่ยและค่าฐานนิยม 21 เซนติเมตร มีพิสัยความกว้างบันไดภายในที่ 0.75-0.90 เมตร บันไดภายนอกมีลูกตั้งสูงเฉลี่ยและค่าฐานนิยม 15 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างเฉลี่ยและค่าฐานนิยม 23 เซนติเมตร มีพิสัยความกว้างบันไดภายในที่ 0.70-0.95 เมตร



ข. ฝ้าเพดาน

ตารางที่ 5.33 วัสดุฝ้าเพดานและระดับของจุดต่ำสุดของอาคารจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ฝ้าเพดาน		วัสดุฝ้าเพดาน						ความสูงจากจุดต่ำสุด (เมตร)			
	แผ่นเรียบ		ไม้		อื่นๆ		ไม่มี		ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ฐานนิยม
	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%				
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	3	18.8	2	12.5	1	6.3	10	62.5	1.70	4.00	2.40	2.20
บ้านเดี่ยวสองชั้น	4	25.0	-	-	-	-	12	75.0	1.48	2.50	1.95	2.20,1.90
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	4	25.0	-	-	-	-	12	75.0	2.40	3.20	2.70	2.50
ห้องแถว	4	25.0	1	6.25	1	6.25	10	62.5	1.53	3.00	2.25	1.80,2.50
ร้อยละ	15	23.4	3	4.69	2	3.13	44	68.8	1.48	4.00	2.35	2.20,2.50

จากการสำรวจ พบว่า ทุกประเภทของอาคารส่วนใหญ่ไม่มีฝ้าเพดาน (68.8%) อาจเนื่องจากระดับความสูงอาคารไม่มากนัก บางส่วนมีการติดตั้งแผ่นเรียบ, ไม้อัดและไม้เนื้อแข็ง มีค่าฐานนิยมของความสูงของอาคารทุกประเภทคือ 2.20, 2.50 เมตร



ภาพที่ 5.13 วัสดุฝ้าเพดานภายในและภายนอกของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ซ. วัสดุผนังหลังคา

ตารางที่ 5.34 วัสดุผนังหลังคาและระยะยื่นจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	วัสดุผนังหลังคา	หลัง	ร้อยละ	ระยะยื่นชายคา (เมตร)			ค่าฐานนิยม
				ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	กระเบื้องลอนคู่	8	50.0	0.50	1.00	0.65	0.60
	สังกะสี	8	50.0	0.40	1.20	0.70	0.60
บ้านเดี่ยวชั้นสอง	กระเบื้องลอนคู่	5	31.3	0.60	1.00	0.75	0.60
	สังกะสี	11	68.8	0.20	1.00	0.55	0.30,0.50,0.60
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	กระเบื้องลอนคู่	13	81.3	0.40	1.20	0.90	0.90,1.00
	สังกะสี	1	6.3	0.60	0.60	0.60	0.60
	คาดฟ้า	2	12.5	1.00	1.00	1.00	1.00
ห้องแถว	กระเบื้องลอนคู่	8	50.0	0.60	1.20	0.95	1.00
	สังกะสี	8	50.0	0.00	1.60	0.75	0.60

จากการสำรวจ พบว่า วัสดุผนังหลังคาส่วนใหญ่ของอาคารทุกประเภทใช้วัสดุผนังหลังคาเป็นกระเบื้องลอนคู่(53.13%) รองลงมาเป็นหลังคามุงสังกะสี(43.75%) และคาดฟ้า ตามลำดับ บ้านเดี่ยวสองชั้นส่วนใหญ่เป็นหลังคามุงด้วยสังกะสีร้อยละ 68.8 มีระยะยื่นชายคาที่เป็นค่าฐานนิยมของทุกประเภทอาคารคือ 0.60,1.00 เมตร

4. ลักษณะองค์ประกอบอื่นๆ

ก. ลักษณะของพื้นนอน

ตารางที่ 5.35 ลักษณะพื้นนอนนอนของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ลักษณะพื้นนอน						พื้นนอนของห้องนอนแรก								พื้นนอนของห้องนอนต่อไป							
	พื้นนอนเดี่ยว		พื้นนอนคู่		ปิกนิก,พับ		พื้นนอนเดี่ยว		พื้นนอนคู่		ปิกนิก,พับ		อื่นๆ									
	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%								
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	4	25.0	8	50.0	4	25.0	4	40.0	1	10.0	4	40.0	1	10.0								
บ้านเดี่ยวสองชั้น	3	18.8	12	75.0	1	6.3	5	33.3	5	33.3	4	26.7	1	6.7								
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	2	12.5	14	87.5	-	-	6	50.0	3	25.0	3	25.0	-	-								
ห้องแถว	2	12.5	6	37.5	8	50.0	2	25.0	-	-	6	75.0	-	-								
ร้อยละ	11	17.2	40	62.5	13	20.3	17	37.8	9	20.0	17	37.8	2	4.4								

จากการสำรวจ พบว่า ลักษณะที่นอนของห้องนอนแรกส่วนใหญ่เป็นที่นอนแบบนอนคู่ (62.5%) รองลงมาเป็นที่นอนเดี่ยวและที่นอนปิกนิกหรือที่นอนแบบพับ ตามลำดับ ส่วนในห้องนอนที่สองเป็นที่จะเป็นที่นอนปิกนิกหรือที่นอนพับและที่นอนเดี่ยว(37.8%) รองลงมาจะเป็นที่นอนคู่ (20.0%) ตามลำดับ



ข. ลักษณะของห้องน้ำ-ส้วม

ตารางที่ 5.36 ลักษณะของห้องน้ำ-ส้วมและโถส้วมของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	ห้องน้ำ-ส้วม		แยกห้องน้ำ-ส้วม		มีส้วม-อาบน้ำร่วมกับกรรมสิทธิ์		รวมกับเพื่อนบ้าน		นั่งยอง (%)	นั่งราบ (%)
	หลัง	รอยละ	หลัง	รอยละ	หลัง	รอยละ	หลัง	รอยละ		
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	14	87.5	-	-	-	-	2	12.5	87.5	12.5
บ้านเดี่ยวสองชั้น	15	93.8	1	6.3	-	-	-	-	68.8	31.3
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	16	100.0	-	-	-	-	-	-	68.8	31.3
ห้องแถว	14	87.5	-	-	1	-	1	6.3	100.0	-
รอยละ	59	92.2	1	1.6	1	1.6	3	4.7	81.3	18.8

จากการสำรวจ พบว่า อาคารส่วนใหญ่มีห้องน้ำ-ส้วมใช้ร่วมกัน(92.2%) รองลงมาเป็นการใช้ห้องน้ำร่วมกับเพื่อนบ้าน(4.7%) ลักษณะโถส้วมส่วนใหญ่เป็นแบบโถนั่งยอง(81.3%) และนั่งราบ ตามลำดับ อาคารส่วนใหญ่หลังจากการปรับปรุงห้องน้ำ-ส้วมจะมีการเปลี่ยนโถส้วมจากแบบโถนั่งยองเป็นโถนั่งราบ อาจมีสาเหตุมาจากผู้อยู่อาศัยเป็นผู้สูงอายุ(โรคป่วยขาเช่า), ตั้งครรภ์หรืออาจเนื่องมาจากวัฒนธรรมที่เปลี่ยนไป ภายในของห้องน้ำ-ส้วมส่วนใหญ่จะมีภาชนะสำหรับกักเก็บน้ำไว้เพื่ออาบ และบางส่วนก็จะมีฝักบัวในการอาบน้ำ



ค. ลักษณะการปรุงอาหาร

ตารางที่ 5.37 ลักษณะของเตาไฟในครัวของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	เตาไฟ		เตาแก๊ส		เตาแก๊สปิกนิก		เตาดาน		แก๊สและถ่าน		ปิกนิกและถ่าน		ไมโครเวฟ	
	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	9	56.3	5	31.3	-	-	2	12.5	-	-	-	-	-	-
บ้านเดี่ยวสองชั้น	11	68.8	2	12.5	-	-	2	12.5	-	-	1	6.3	1	6.3
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	14	87.5	-	-	1	6.3	-	-	1	6.3	-	-	-	-
ห้องแถว	3	18.8	10	62.5	1	6.3	1	6.3	1	6.3	-	-	-	-
ร้อยละ	37	57.8	17	26.6	2	3.1	5	7.8	2	3.1	1	1.6	-	-

จากการสำรวจ พบว่า ทุกหลังคาเรือนที่ศึกษามีการปรุงอาหาร ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวใช้เตาแก๊สในปรุงอาหาร รองลงมาเป็นเตापิกนิก แต่ในส่วนห้องแถวส่วนใหญ่ใช้เตापิกนิกเพื่อปรุงอาหาร (62.5%)



ง. ลักษณะของพื้นที่รับประทานอาหาร

ตารางที่ 5.38 ลักษณะของการรับประทานอาหารของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	นั่งทานบนโต๊ะอาหาร		นั่งทานบนพื้น		นั่งทานบนโต๊ะเตี้ย	
	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	-	-	15	93.8	1	6.3
บ้านเดี่ยวสองชั้น	3	18.8	12	75.0	2	12.5
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	7	43.8	5	31.3	3	18.8
ห้องแถว	-	-	15	93.8	1	6.3
ร้อยละ	10	15.6	47	73.4	7	10.9
จำนวนผู้นั่งทานเฉลี่ย	1-3 คน		1-4 คน		1-2 คน	

จากการสำรวจ พบว่า ส่วนใหญ่ของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถวจะเป็นการนั่งทานบนพื้น รองลงมาเป็นการนั่งทานบนโต๊ะและโต๊ะเตี้ย ตามลำดับ ในส่วนอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่เป็นการนั่งทานบนโต๊ะ อาจจะมีผลมาจากการประกอบอาชีพค้าขายของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว ซึ่งส่วนใหญ่จะต่างคนต่างทาน

จ. ลักษณะการซักล้าง

ตารางที่ 5.39 ลักษณะการซักล้าง(ซักผ้า)ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	ซักด้วยมือ		ซักด้วยเครื่อง		ซักที่ร้าน	
	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	9	56.25	7	43.8	-	-
บ้านเดี่ยวสองชั้น	7	43.75	9	56.3	-	-
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	1	6.25	14	87.5	1	6.3
ห้องแถว	10	62.50	5	31.3	1	6.3
ร้อยละ	27	42.19	35	54.7	2	3.1

จากการสำรวจ พบว่า ส่วนใหญ่ของในบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์จะใช้มีเครื่องซักผ้าในการซักผ้า(แบบฝาบน)(54.7%) รองลงมาเป็นการซักด้วยมือ(42.19%) และบางส่วนเป็นการซักผ้าที่ร้านในชุมชน ในห้องแถวส่วนใหญ่จะเป็นการซักด้วยมือ รองลงมาเป็นการซักด้วยเครื่อง



๑. การชำระสิ่งปฏิกูลและการระบายน้ำทิ้ง

ตารางที่ 5.40 การชำระสิ่งปฏิกูลและการระบายน้ำทิ้งของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	การชำระสิ่งปฏิกูล				การระบายน้ำทิ้ง			
	บ่อเกรอะ		ลงแม่น้ำลำคลอง		ลงท่อสาธารณะ		ลงพื้นที่สาธารณะ	
	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	15	93.8	1	6.25	1	6.25	15	93.8
บ้านเดี่ยวสองชั้น	16	100.0	-	-	3	18.8	13	81.3
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	16	100.0	-	-	16	100.0	-	-
ห้องแถว	16	100.0	-	-	4	25.0	12	75.0
ร้อยละ	63	98.4	1	6.25	24	37.5	40	62.5

จากการสำรวจ พบว่า อาคารส่วนใหญ่ชำระสิ่งปฏิกูลลงบ่อเกรอะ(98.4%) โดยส่วนใหญ่ระบายน้ำทิ้งลงพื้นที่สาธารณะ(62.5%)และระบายลงท่อสาธารณะ(37.5%)

๒. น้ำดื่ม-น้ำใช้

ตารางที่ 5.41 น้ำดื่มของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	น้ำดื่ม	ชื่อน้ำถังดื่ม		น้ำกรองจากน้ำประปา		น้ำประปาต้ม	
	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	4	25.0	7	43.8	5	31.3	
บ้านเดี่ยวสองชั้น	3	18.8	12	75.0	1	6.3	
อาคารพาณิชย์, ตึกแถว	4	25.0	11	68.8	1	6.3	
ห้องแถว	6	37.5	6	37.5	4	25.0	
ร้อยละ	17	26.6	36	56.3	11	17.2	

จากการสำรวจ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ดื่มน้ำประปากรองจากเครื่องที่ติดตั้งอยู่ที่หน่วยที่อยู่อาศัย(56.3%) ติดตั้งบริเวณพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร รองลงมาเป็นการซื้อน้ำถังมาดื่ม (26.6%) และน้ำประปาต้ม(17.20%) ซึ่งในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวจะดื่มน้ำกรองจากน้ำประปาสูงถึงร้อยละ 75 ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นที่ศึกษา



ภาพที่ 5.18 ลักษณะน้ำดื่มภายในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ซ. ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้

ตารางที่ 5.42 จำนวนและตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้ภายในและภายนอกของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร(หลัง)	จำนวนก๊อกน้ำ			ก๊อกน้ำภายนอก				ก๊อกน้ำภายใน				ก๊อกภายในห้องน้ำ			
	ไม่มี	1	2	ไม่มี	1	2	3	ไม่มี	1	2	3	ไม่มี	1	2	3
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	3	12	1	8	5	1	2	-	11	4	1				
บ้านเดี่ยวสองชั้น	2	11	3	1	4	10	1	1	4	10	1				
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	14	1	1	-	4	10	2	-	1	15	-				
ห้องแถว	10	5	1	8	3	5	-	2	8	6	-				
ร้อยละ	45.3	45.3	9.4	26.6	25.0	40.6	7.8	4.7	37.5	54.7	3.1				

จากการสำรวจ พบว่า ส่วนใหญ่ก๊อกน้ำภายนอกของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น มีการติดตั้งก๊อกน้ำไว้ 1 จุด บริเวณหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย ในส่วนอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวและห้องแถวจะส่วนใหญ่จะไม่มีการติดตั้งก๊อกน้ำภายนอก ก๊อกน้ำภายในอาคารบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวจะมีการติดตั้งก๊อกน้ำภายในหน่วยที่อยู่อาศัยละ 2-3 จุด บริเวณตำแหน่งเครื่องซักผ้า, เครื่องกรองน้ำและบริเวณส่วนซักล้างหรือบริเวณพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ห้องแถวส่วนใหญ่ไม่ติดตั้งก๊อกภายในหน่วยที่อยู่อาศัย ก๊อกน้ำภายในห้องน้ำ-ส้วม ส่วนใหญ่มีการติดตั้งไว้ 2 จุด บริเวณที่ภาชนะกักเก็บน้ำไว้อาบและสำหรับราดส้วม

ฉ. สาธารณูปโภคภายใน

(1) ไฟฟ้าและประปาภายในหน่วยที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.43 สาธารณูปโภคภายในของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	สาธารณูปโภคภายในหน่วยที่อยู่อาศัย (%)			
	ไฟฟ้า		น้ำประปา	
	มิเตอร์เป็นของตนเอง	เป็นการฟวง	มิเตอร์เป็นของตนเอง	เป็นการฟวง
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	68.8	31.3	68.8	31.3
บ้านเดี่ยวสองชั้น	68.8	31.3	68.8	31.3
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	100.0	-	100.0	-
ห้องแถว	68.8	31.3	62.5	37.5
ร้อยละของสาธารณูปโภค	76.5	23.5	75.0	25.0

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ในอาคารส่วนใหญ่จะมีมิเตอร์ไฟฟ้าเป็นของตนเอง (76.5%) มีขนาดมิเตอร์ไฟฟ้า 5(15A) นอกจากนั้นเป็นการฟวงไฟฟ้า ซึ่งเป็นการฟวง 2-3 หลังคาเรือน ส่วนน้ำประปาส่วนใหญ่จะมีมิเตอร์น้ำเป็นของตนเอง(75.0%) นอกจากนั้นเป็นการฟวงประปา ซึ่งเป็นการฟวง 2-3 หลังคาเรือน



(2) ปริมาณขยะมูลฝอยภายในหน่วยที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจ พบว่า ปริมาณของขยะมูลฝอยภายในหน่วยที่อยู่อาศัย มีพิสัยระหว่าง 0.33-0.99 ลิตรต่อวันต่อครัวเรือน มีปริมาณของขยะมูลฝอยเฉลี่ย 0.65 ลิตรต่อวันต่อครัวเรือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นขยะเศษอาหารและถุงพลาสติก จะมีการเก็บขยะบางส่วนไว้ขาย เช่น ขวด, โลหะ, กระดาษ เป็นต้น ภาชนะหลักสำหรับใส่ขยะมูลฝอยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ภายนอกอาคาร ซึ่งจะไม่มีการใส่ถุงดำเพื่อนำไปทิ้งในชุมชน

ญ. ยานพาหนะของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาตามประเภทอาคาร

ตารางที่ 5.44 ยานพาหนะของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ประเภทอาคาร	รถยนต์		จยย.		รถจักรยาน		รถเข็น		อื่นๆ		ไม่มี	
	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%	หลัง	%
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1	6.25	7	43.75	2	12.50	2	12.50	1	6.25	3	18.75
บ้านเดี่ยวสองชั้น	-	-	8	50.00	3	18.75	1	6.25	-	-	4	25.00
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	2	12.50	3	18.75	1	6.25	3	18.75	-	-	7	43.75
ห้องแถว	-	-	6	37.50	3	18.75	3	18.75	-	-	4	25.00
ร้อยละ	3	4.69	24	37.50	6	9.38	9	14.06	1	1.56	21	32.81

จากการสำรวจ พบว่า ส่วนใหญ่ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถวจะใช้ยานพาหนะอยู่ 3 ประเภท คือ รถจักรยานยนต์, รถจักรยานและรถเข็นขายของ แต่ส่วนอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวจะเพิ่มยานพาหนะประเภทรถยนต์ ส่วนใหญ่หน่วยที่อยู่อาศัยจะใช้บริการขนส่งมวลชนไม่มียานพาหนะ(32.81%) โดยเฉลี่ยของหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภทอาคารพบว่า ส่วนใหญ่ใช้รถจักรยานยนต์(37.50%), รองลงมาเป็นรถเข็นขายของ(37.50%), รถจักรยาน (9.38%) และรถยนต์(4.69%) ตามลำดับ โดยพื้นที่ในการจอดรถจักรยานยนต์มีพิสัยระหว่าง 1-2 ตารางเมตร มีมิติทางกว้างต่ำที่สุดคือ 0.60 เมตร

		
รถเข็นขายของ	จักรยาน	จักรยานยนต์
รถเข็นขนาดเล็ก 0.60x1.20 เมตร	รถจักรยาน 0.60x1.50 เมตร	รถจักรยานยนต์ 0.60x1.80 เมตร
รถเข็นขนาดกลาง 0.80x1.80 เมตร		รถจักรยานยนต์ 0.80x1.80 เมตร
รถเข็นแบบถีบ 0.90x2.45 เมตร		รถจักรยานยนต์ 1.00x2.00 เมตร
ภาพที่ 5.20 ขนาดพื้นที่จอดยานพาหนะตามประเภทยานพาหนะของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา		

ฎ. ช่องเปิด, การป้องกันแสง, การป้องกันแมลงและทรัพย์สิน

ตารางที่ 5.45 ช่องเปิด,การป้องกันแสง,การป้องกันแมลงและทรัพย์สิน

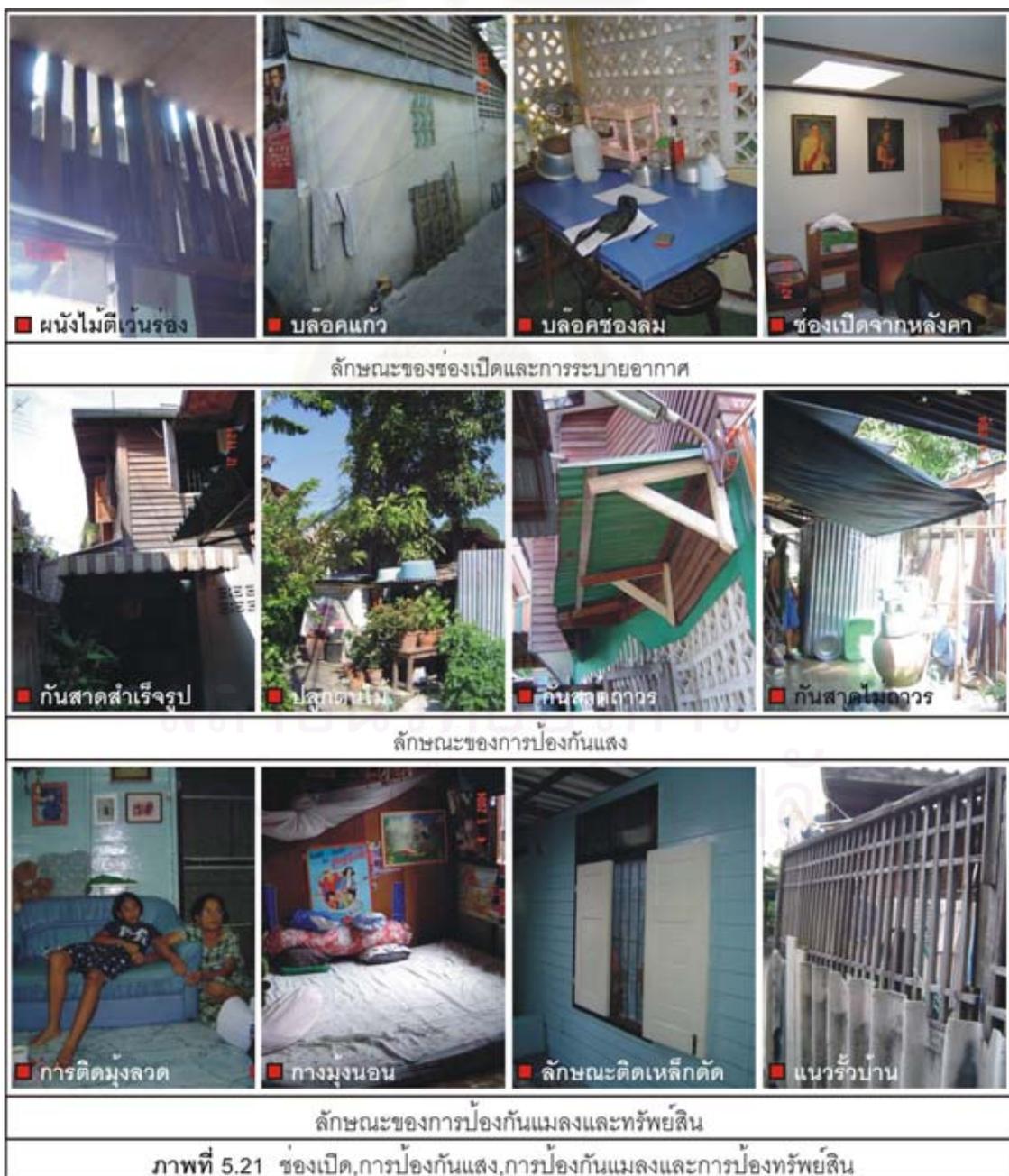
ช่องเปิดต่างๆ, การระบายอากาศ, การป้องกันต่างๆ	รายละเอียด	ประเภทอาคาร								ร้อยละ
		บ้านชั้นเดียว		บ้านสองชั้น		พาณิชย์,ตึกแถว		ห้องแถว		
		หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	หลัง	ร้อยละ	
ช่องเปิด	ตีผนังไม้เว้นร่อง	8.5	53.1	5	31.3	0.5	3.1	8	50.0	34.4
	บล็อกแก้ว	0	0.0	1	6.3	2	12.5	0	0.0	4.7
	แสงจากช่องหน้าต่าง	3.5	21.9	5.5	34.4	7	43.8	5	31.3	32.8
	บล็อกช่องลม	2	12.5	2.5	15.6	3.5	21.9	2	12.5	15.6
	ช่องเปิดจากหลังคา	0	0.0	2	12.5	2	12.5	0	0.0	6.3
	อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0.0
	ไม่มี	2	12.5	0	0.0	1	6.3	1	6.3	6.3
	เฉลี่ยรวม	16	100.0	16	100.0	16	100.0	16	100.0	100.0
การป้องกันแสง	กันสาดสำเร็จรูป	1	6.3	3	18.8	4	25.0	1	6.3	14.1
	ปลูกต้นไม้	3	18.8	2	12.5	0	0.0	0	0.0	7.8
	ผ้าใบกันแดดสำเร็จรูป	2	12.5	0	0.0	7	43.8	2	12.5	17.2
	วัสดุไม้อ่าง	3	18.8	5	31.3	1	6.3	1	6.3	15.6
	กันสาดถาวร	6	37.5	3	18.8	3	18.8	7	43.8	29.7
	ไม่มี	1	6.3	3	18.8	1	6.3	5	31.3	15.6
	เฉลี่ยรวม	16	100.0	16	100.0	16	100.0	16	100.0	100.0
การป้องกันแมลง	ติดมุ้งลวดทั้งหลัง	3	18.8	0	0.0	2	12.5	3	18.8	12.5
	ติดมุ้งลวดบางห้อง	0	0.0	9	56.3	11	68.8	3	18.8	35.9
	กางมุ้งนอน	11	68.8	7	43.8	3	18.8	9	56.3	46.9
	ไม่มี	2	12.5	0	0.0	0	0.0	1	6.3	4.7
	เฉลี่ยรวม	16	100.0	16	100.0	16	100.0	16	100.0	100.0
เหล็กตัดอาคาร	มีเหล็กตัด	3	18.8	9	56.3	14	87.5	9	56.3	54.7
	ไม่มีเหล็กตัด	13	81.3	7	43.8	2	12.5	7	43.8	45.3
	เฉลี่ยรวม	16	100.0	16	100.0	16	100.0	16	100.0	100.0
การระบายอากาศ โดยวิธีกล	มีพัดลมดูดอากาศ	1	6.3	1	6.3	4	25.0	1	6.3	10.9
	ไม่มีพัดลมดูดอากาศ	15	93.8	15	93.8	12	75.0	15	93.8	89.1
	เฉลี่ยรวม	16	100.0	16	100.0	16	100.0	16	100.0	100.0

จากการสำรวจ พบว่า ส่วนใหญ่ของช่องเปิดของบ้านชั้นเดียวมีการตีผนังไม้เว้นร่องเพื่อระบายอากาศและให้แสงผ่านเข้าสู่ภายใน(53.1%) บ้านเดี่ยวสองชั้นส่วนใหญ่มีช่องแสงจากช่องหน้าต่าง(34.4%)และการตีผนังไม้เว้นร่องให้มีการระบายอากาศ อาคารพาณิชย์หรือตึก

แถวส่วนใหญ่ใช้แสงจากบานหน้าต่าง(43.8%) และระบายอากาศด้วยปล็อกช่องลม ห้องแถวส่วนใหญ่จะมีการตีผนังไม้เว้นร่อง(50.0%)

ส่วนในการป้องกันแสงส่วนใหญ่อาคารทุกประเภท จะเลือกใช้กันสาดที่ถาวรในการป้องกันแสง การป้องกันแมลงของบ้านเดี่ยวสองชั้น, บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและห้องแถว ใช้วิธีนอนกางมุ้ง(46.9%) รองลงมาเป็นการติดมุ้งลวดบางห้อง

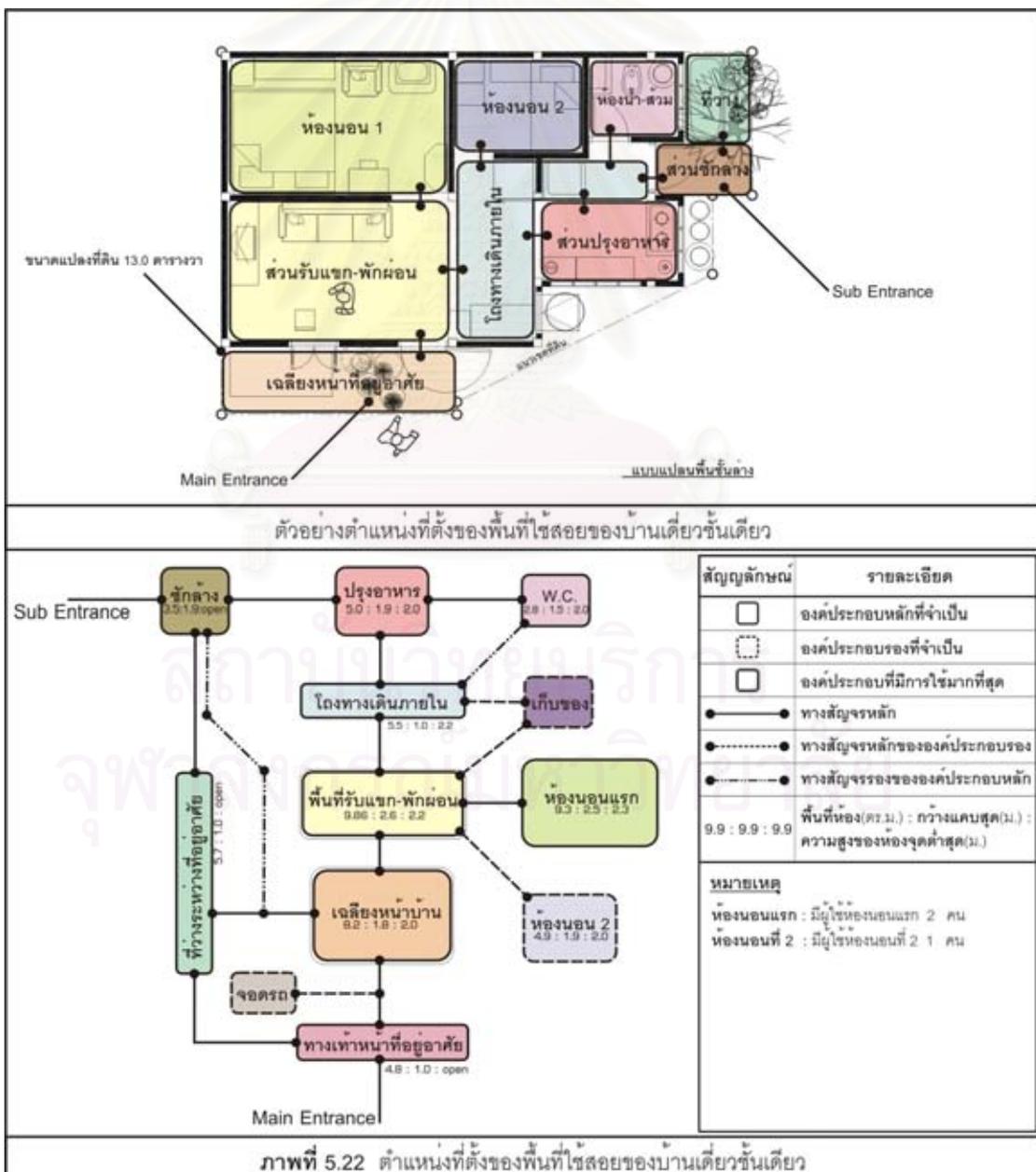
บ้านเดี่ยวสองชั้นและอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่ติดเหล็กดัด(71.87%) แต่ในส่วนของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและห้องแถวจะไม่มีติดเหล็กดัดอาคาร(62.5%) ส่วนใหญ่จะไม่มีติดตั้งพัดลมดูดอากาศ แต่บางส่วนมีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศบริเวณพื้นที่ปรุงอาหาร



5. ตำแหน่งของพื้นที่ใช้สอย

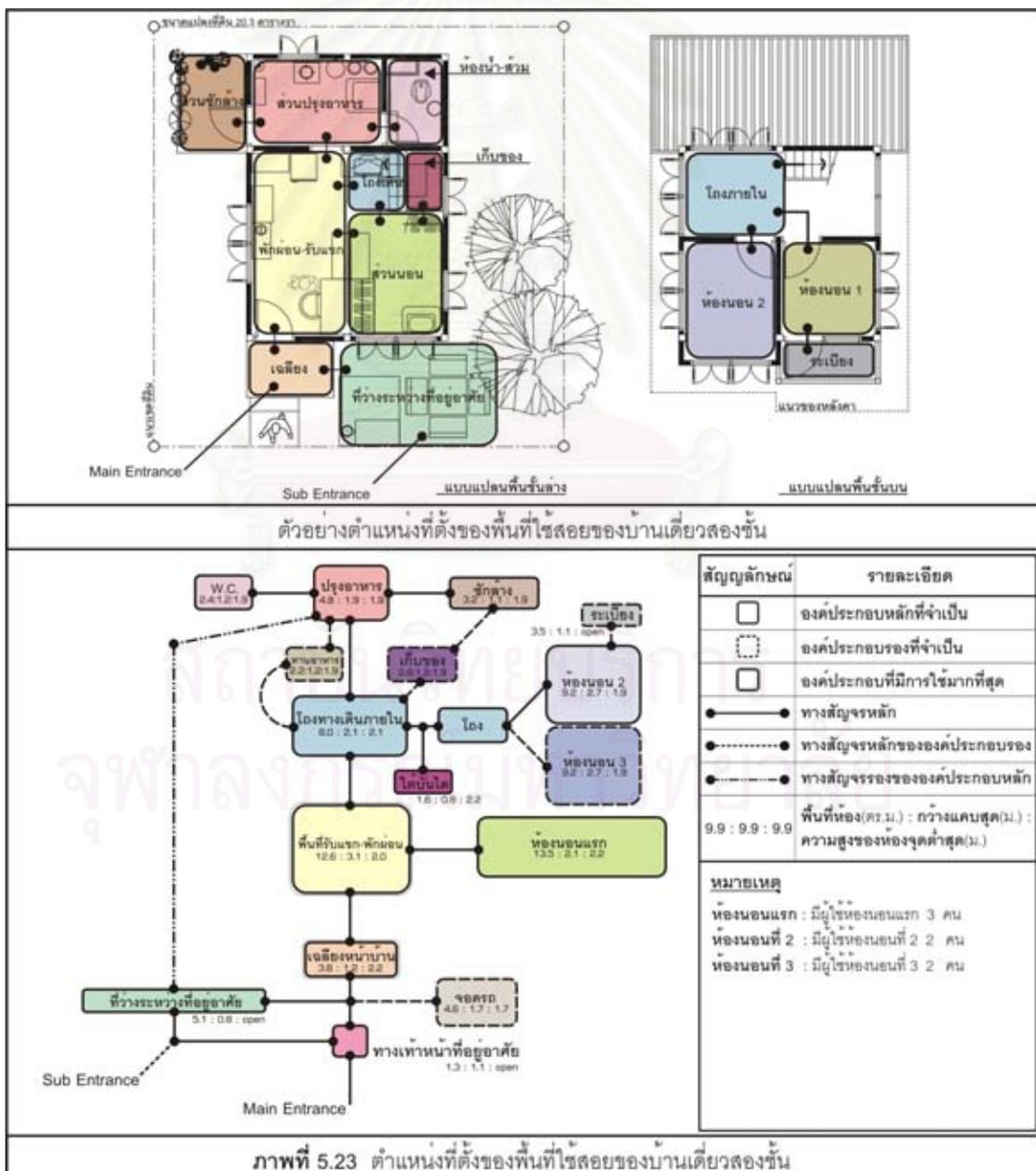
ก. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยหลักของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 43.0 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 4 คน พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคน 10.0 ตารางเมตร ระดับความสูงจากระดับดินถึงระดับพื้น 0.40 เมตร (สำหรับพื้นไม้) ระดับความสูงฝ้าเพดานต่ำสุด 2.20 เมตร ระยะจากศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาทางขวาง 2.40 เมตร ตามทางยาว 3.00 เมตร(สำหรับโครงสร้างไม้) ระยะยื่นชายคา 0.60 เมตร



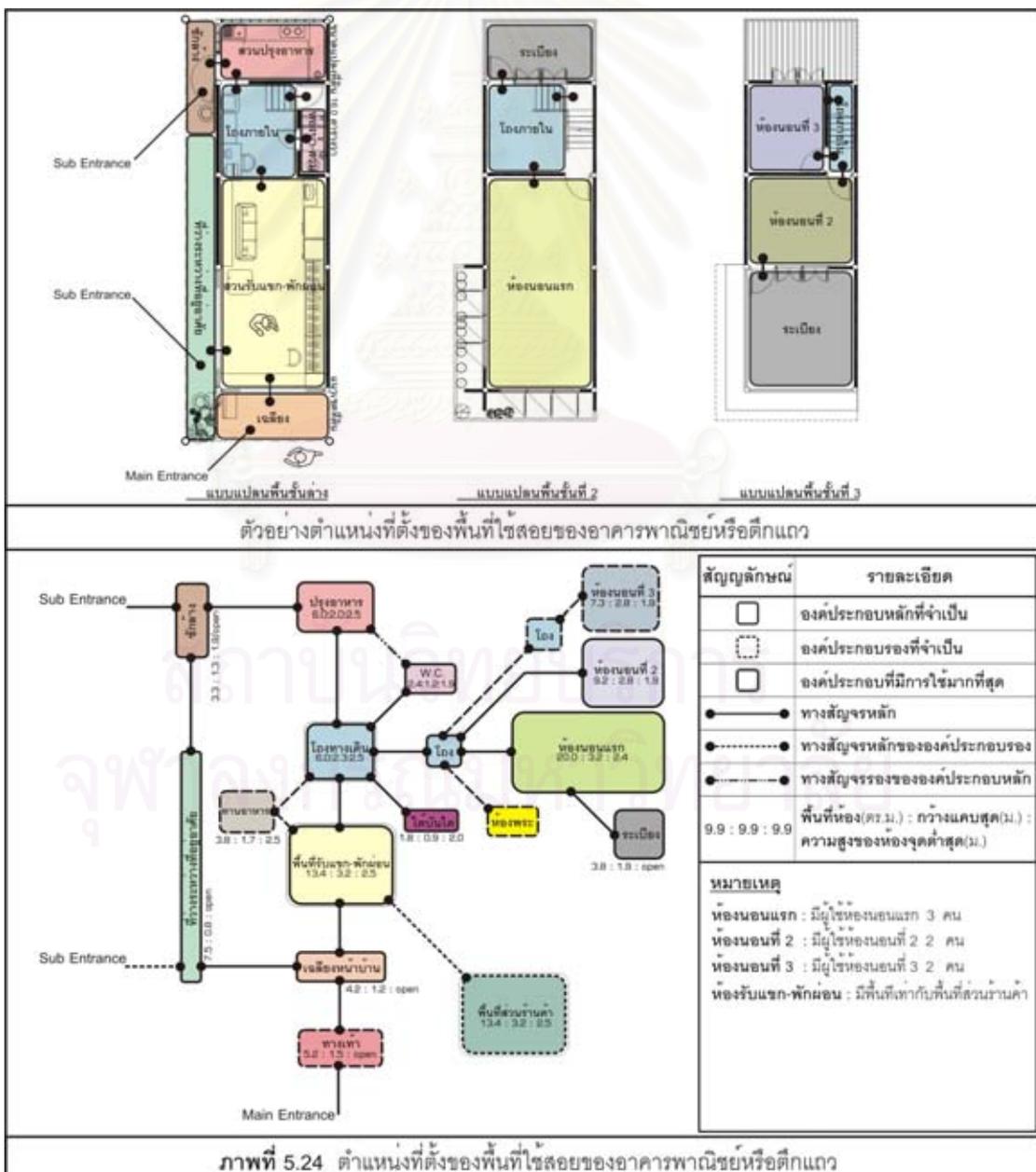
ข. บ้านเดี่ยวสองชั้น

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยหลักของบ้านเดี่ยวสองชั้น ประกอบด้วย 11 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนนอนต่อไป, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ใต้บันได, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเข้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 71.0 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 5 คน พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคน 8.8 ตารางเมตร ระดับความสูงจากระดับดินถึงระดับพื้น 0.30 เมตร(สำหรับพื้นคอนกรีตปูกระเบื้อง) ระดับความสูงของเพดานต่ำสุด 2.20 เมตร ระยะจากศูนย์กลางถึงศูนย์กลางเสาทางขวาง 3.00 เมตร ตามทางยาว 3.00 เมตร (สำหรับโครงสร้างไม้) ระยะยื่นของชายคา 0.60 เมตร



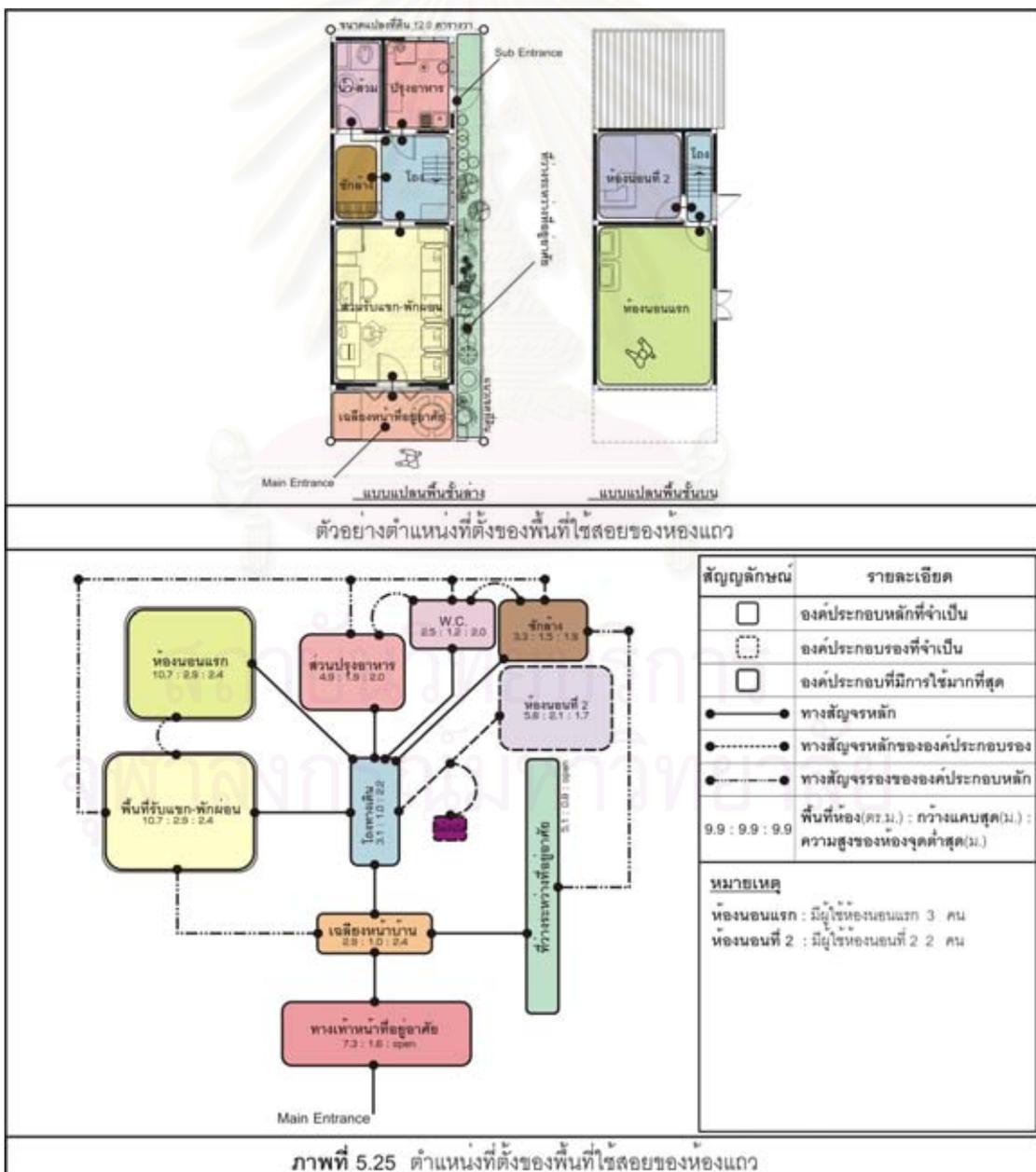
ค. อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยหลักของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว ประกอบด้วย 11 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายในหน่วยที่อยู่อาศัย, พื้นที่สวนนอน, พื้นที่สวนนอนต่อไป, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ใต้บันได, ระเบียงและส่วนร้านค้า(สำหรับที่อยู่ที่อยู่ประกอบอาชีพในที่อยู่อาศัย) พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 130.0 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 4.5 คน พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคน 18.5 ตารางเมตร ระดับความสูงจากระดับดินถึงระดับพื้น 0.20 เมตร(สำหรับพื้นคอนกรีต) ระดับความสูงฝ้าเพดานต่ำสุด 2.50 เมตร ระยะจากศูนย์กลางถึงศูนย์กลางเสาทางขวางจะเป็นไปตามความกว้างของอาคาร ตามทางยาว 3.50 เมตร(สำหรับโครงสร้างไม้)



ง. ห้องแถว

จากการสำรวจ พบว่า พื้นที่ใช้สอยหลักของห้องแถว ประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเข้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 36.0 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3 คน พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคน 8.4 ตารางเมตร ระดับความสูงจากระดับดินถึงพื้น 0.10 เมตร(สำหรับพื้นคอนกรีต) ระดับความสูงฝ้าเพดานต่ำสุด 1.80 เมตร ระยะจากศูนย์กลางถึงศูนย์กลางเสาทางขวาง 3.00 เมตร ตามทางยาว 3.40 เมตร(สำหรับโครงสร้างไม้) ระยะยื่นชายคา 0.60 เมตร บางส่วนของห้องแถวบางหน่วยเป็นอาคารชั้นครึ่ง ซึ่งส่วนใหญ่ชั้นบนเป็นพื้นที่ส่วนนอน



ตารางที่ 5.46 เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา (ต่อ)

พื้นที่ใช้สอย	อุปกรณ์เครื่องเรือนภายในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา (%)																				
	ที่นอนคู่เตียง	ที่นอนเดี่ยวเตียงเดี่ยว	โต๊ะพับตั้งโต๊ะ/เตียง/เก้าอี้/เก้าอี้/เก้าอี้	โต๊ะเขียนโต๊ะ/โต๊ะเครื่องแป้ง	ตู้เสื้อผ้า	ราวแขวนผ้า	ตู้เสื้อผ้า	ชั้นวางโทรทัศน์	ตู้ใช้สำหรับวางโทรทัศน์	ตู้ใช้ตั้งบนเก้าอี้	ตู้วางรองเท้า	โคมไฟ	ภาชนะกึ่งกึ่งไม้								
ห้องนอนแรก	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ห้องนอนต่อไป	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ห้องครัว-สวน																					
ห้องสวน																					
ห้องน้ำอาบ																					
พื้นที่สำหรับรับประทานอาหาร	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
พื้นที่สวนปรุงอาหาร																					
พื้นที่รับประพทานอาหาร																					
พื้นที่อ่านหนังสือ																					
พื้นที่โคมไฟ	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
เตียงนอน																					
หลังคา/ระเบียง																					
พื้นที่สวนข้างกลาง																					
ห้องเก็บของ																					
โถงทางเดินภายในที่อยู่	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ที่วางระหวางที่อยู่อาศัย																					
ทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย																					
พื้นที่จอดรถ																					
พื้นที่สวนลาน																					

ง. คุณภาพทางกายภาพหน่วยที่อยู่อาศัย

1. แสงสว่างธรรมชาติและช่องระบายอากาศ

ตารางที่ 5.47 ปริมาณของช่องแสงสว่างธรรมชาติและช่องระบายอากาศ

ประเภทอาคาร	ปริมาณของช่องแสงสว่างธรรมชาติและช่องระบายอากาศ (%)			
	มากที่สุด	น้อยที่สุด	ค่าเฉลี่ย	ค่ามัธยฐาน
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	39.6	6.0	16.8	12.7
บ้านเดี่ยวสองชั้น	53.8	6.9	21.2	18.0
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	24.5	11.2	17.8	18.2
ห้องแถว	41.5	5.7	17.4	13.8
ปริมาณช่องแสงและการระบายอากาศเฉลี่ย	53.8	5.7	17.6	15.9

หมายเหตุ : ปริมาณของช่องแสงสว่างธรรมชาติและช่องระบายอากาศคิดเฉพาะช่องเปิดจากหน้าต่างและประตูที่เปิดสู่ภายนอก โดยไม่นับรวมช่องเปิดอื่นๆ เช่น การตีเว้นแนว, บล็อกแก้ว, บล็อกช่องลม

จากการสำรวจ พบว่า ปริมาณของช่องแสงสว่างธรรมชาติและช่องระบายอากาศในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีพิสัยระหว่าง 5.7-53.8 ของพื้นที่อาคาร ค่าเฉลี่ยของทุกประเภทอาคารคือ ร้อยละ 15.9 ของพื้นที่อาคาร บ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศด้านที่ติดกับภายนอกเฉลี่ยต่ำที่สุดที่ ร้อยละ 12.7 ของพื้นที่ใช้สอยรวม (นับเฉพาะช่องเปิดจากหน้าต่างและประตูที่เปิดสู่ภายนอก) แต่ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวอีกร้อยละ 63.0 ยังมีพื้นที่ระบายอากาศอื่นๆ อีก เช่น การตีผนังเว้นร่อง, บล็อกช่องลม เป็นต้น

บ้านเดี่ยวสองชั้นและอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว มีมีช่องแสงสว่างและช่องระบายด้านที่ติดกับภายนอกเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกันที่พิสัยระหว่าง 18.0-18.2% ของพื้นที่ใช้สอยรวม ในห้องแถวมีช่องระบายอากาศด้านที่ติดต่อกับภายนอกมีพื้นที่เฉลี่ยที่ ร้อยละ 13.8 ของพื้นที่ใช้สอยรวม โดยห้องแถวจะมีช่องระบายอากาศด้านที่ติดต่อกับภายนอกที่พิสัยต่ำที่สุดที่ ร้อยละ 5.7 ของพื้นที่ใช้สอยรวม

พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ในบางส่วนจะใช้การระบายอากาศด้วยวิธีกล โดยมีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศไว้บริเวณเตาไฟด้านที่ติดกับผนังภายนอก

ห้องน้ำ-ส้วมในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาทุกประเภทอาคาร พบว่า ส่วนใหญ่จะไม่มีช่องแสงสว่างธรรมชาติ แต่จะพบว่าห้องน้ำ-ส้วมจะมีช่องระบายอากาศภายในห้องน้ำ-ส้วมด้วยวิธีการติดตั้งบล็อกช่องลมเป็นส่วนใหญ่ โดยจะติดตั้งบล็อกช่องลมไว้ประมาณ 2-3 แถว

5.2 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในหน่วยที่อยู่อาศัย

ก. พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในแต่ละพื้นที่ใช้สอย

ตารางที่ 5.48 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในแต่ละพื้นที่ใช้สอย

พฤติกรรม	พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในแต่ละพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา (%)																	
	นอน	รับประทานอาหาร	ซักล้าง / ซักผ้า	ตากผ้า	ปรุงอาหาร	ทานอาหาร	นั่งเล่น (พักผ่อน)	รับแขก	อ่าน/เขียนหนังสือ	รีดผ้า	ที่เล่นของเด็ก	ทำงานอดิเรก	ทำงานประจำ	เก็บของ	นันทนาการ	ทางสัญจร	จอดรถ	รวมการใช้พื้นที่
ห้องนอนแรก	95						15	15	16	13	11			13		6		8
ห้องนอนต่อไป	44						3	8		5	3					2		6
ห้องนั่ง-สวม		99	99	11										9				4
ห้องสวม		2																1
ห้องน้าอาบ			2															1
พื้นที่สำหรับรับแขก/พักผ่อน	41			3	3	72	83	69	69	75	61	58	17	27	33	55	8	15
พื้นที่สวนปรุงอาหาร				16	86								3	6		14		5
พื้นที่รับประทานอาหาร						8												1
พื้นที่อ่านหนังสือ									2					2				2
พื้นที่โถงบันได	2	14	14											44				4
เฉลียงหน้าบ้าน				5	22	16		9	26		8	14	19	19	38	45	30	12
หลังคากระเบื้อง					24			2						3	3	3		5
พื้นที่สวนซักล้าง				61	23	3								5	2	5		6
ห้องเก็บของ						2								16				3
โถงทางเดินภายในที่อยู่	3			13			5	6	2		8	9		2	31	8	77	11
ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย				3	25	6	3		5					6	13	31	36	10
ทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย					25	6						8	8	5	19	30	19	8
พื้นที่จอดรถ														2				2
พื้นที่สวนราคา							6							9	8			4
พฤติกรรมการใช้พื้นที่รวม	5	3	3	7	6	6	5	6	6	3	4	5	3	7	15	8	10	7

จากการสำรวจ พบว่า พฤติกรรมในการใช้พื้นที่ที่เกิดขึ้นในหน่วยที่อยู่อาศัย โดยจะมีพฤติกรรมการใช้พื้นที่ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ใช้สอย คือ การเก็บของ, ทางสัญจร, นันทนาการ, จอดรถ, ปรุงอาหาร, ซักล้าง, ทำงานประจำ, ตากผ้า, นันทนาการ, พักผ่อน-รับแขก, ทานอาหาร, ที่เล่นเด็ก, นอน, รีดผ้า ตามลำดับ โดยพฤติกรรมการใช้พื้นที่บางส่วนเป็นพฤติกรรมที่สามารถใช้ร่วมกับพื้นที่ใช้สอยอื่นๆได้ เช่น การเก็บของ, นันทนาการและทางสัญจร เป็นต้น ซึ่งมีพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนมากที่สุด(15 กิจกรรม) รองลงมาเป็นเฉลียงหน้าบ้าน(12 กิจกรรม), โถงทางเดินภายใน(11 กิจกรรม) และที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย(10 กิจกรรม)

ตารางที่ 5.49 ลำดับจากมากไปน้อยของพื้นที่ใช้สอยกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่

พฤติกรรม	ลำดับจากมากไปน้อยของพื้นที่ใช้สอยกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่																		
	นอน	รับประทานอาหาร	อาบน้ำ	ซักล้าง / ซักผ้า	ตากผ้า	ปรุงอาหาร	ทานอาหาร	นั่งเล่น (พักผ่อน)	รับแขก	อ่าน/เขียนหนังสือ	รีดผ้า	ที่เล่นของเด็ก	ทำงานอดิเรก	ทำงานประจำ	เก็บของ	นันทนาการ	ทางสัญจร	จอดรถ	รวมการใช้พื้นที่
พื้นที่สำหรับรับแขก/พักผ่อน	●			●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	15
เฉลียงหน้าบ้าน				●	●	●		●	●			●	●	●	●	●	●	●	12
โถงทางเดินภายในที่อยู่	●			●			●	●	●		●					●	●	●	11
ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย				●	●	●	●		●						●	●	●	●	10
ทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย					●	●							●	●	●	●	●	●	8
ห้องนอนแรก	●							●	●	●	●				●		●	●	8
ห้องนอนต่อไป	●							●	●		●	●					●	●	6
พื้นที่สวนซักล้าง				●	●	●									●	●	●	●	6
พื้นที่สวนปรุงอาหาร				●		●								●	●		●	●	5
หลังคา/ระเบียง					●			●							●	●	●	●	5
ห้องน้ำ-ส้วม		●	●	●											●				4
พื้นที่โถบันได	●	●	●												●				4
พื้นที่สวนราคา								●						●	●			●	4
ห้องเก็บของ						●									●			●	3
พื้นที่อ่านหนังสือ									●						●				2
พื้นที่จอดรถ															●			●	2
พื้นที่รับประทานอาหาร						●													1
ห้องส้วม		●																	1
ห้องน้ำอาบ			●																1

จากการสำรวจ พบว่า สามารถจำแนกพื้นที่ใช้สอยได้ 2 ส่วนหลัก ประกอบด้วย

1. พื้นที่ใช้สอยภายในของหน่วยที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วน

ก. พื้นที่ส่วนนอกประสงค์ ประกอบด้วย พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายในหน่วยที่อยู่อาศัย

ข. พื้นที่ส่วนเฉพาะเจาะจง ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนนอนแรก, พื้นที่ส่วนนอนที่สอง, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม

2. พื้นที่ใช้สอยภายนอกอาคาร ประกอบด้วย ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

พื้นที่ส่วนนอกประสงค์ มีพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในส่วนพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนมากที่สุด รองลงมาเป็นพื้นที่ส่วนเฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายในหน่วยที่อยู่อาศัย ตามลำดับ พื้นที่ส่วนเฉพาะเจาะจงมีพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องนอนแรกสูงสุด

ข. พฤติกรรมของแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.50 ลำดับจากมากไปน้อยของพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพื้นที่ใช้สอยของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว

พื้นที่ใช้สอย \ พฤติกรรมการใช้พื้นที่	นอน	รับประทานอาหาร	อาบน้ำ	ซักล้าง / ซักผ้า	ตากผ้า	ปรุงอาหาร	ทานอาหาร	นั่งเล่น (พักผ่อน)	รับแขก	อ่าน/เขียนหนังสือ	วีดิทัศน์	ที่เล่นของเด็ก	ทำงานอดิเรก	ทำงานประจำ	เก็บของ	นันทนาการ	ทางสัญจร	จอดรถ	รวมการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ใช้สอย			
																				มิติด้านกว้าง	มิติด้านยาว	ความสูง	พื้นที่ใช้สอย
																				(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(ตารางเมตร)
เฉลียงหน้าบ้าน				●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●	●	●	13	1.80	3.35	2.00	8.12
พื้นที่สำหรับรับแขก/พักผ่อน	●			●			●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	11	2.55	4.13	2.20	9.86
ห้องนอนแรก	●						●	●		●	●	●	●	●	●		●		9	2.45	3.47	2.30	9.29
ที่วางระหวางที่อยู่อาศัย					●	●	●							●	●	●	●		8	1.00	5.25	open	5.71
ทางเทานาที่อยู่อาศัย					●									●		●	●		5	1.00	5.15	open	4.80
พื้นที่สวนปรุงอาหาร				●		●								●	●		●		5	1.92	2.89	2.05	5.02
โถงทางเดินภายในที่อยู่				●							●				●		●		4	0.96	3.45	2.25	4.49
ห้องนอนต่อไป	●						●	●									●		4	1.90	2.57	2.00	4.92
พื้นที่สวนซักล้าง				●	●											●	●		4	1.85	2.30	open	3.53
ห้องน้ำ-สวม		●	●	●											●				4	1.43	2.00	2.00	2.74
ห้องเก็บของ						●									●				2	1.95	2.50	2.00	4.90
พื้นที่อ่านหนังสือ										●					●				2	2.40	2.70	2.30	6.48
พื้นที่จอดรถ															●		●		2	1.15	1.70	open	2.05
หลังคา/ระเบียง																			-	-	-	-	-
พื้นที่บันได																			-	-	-	-	-
พื้นที่สวนลานคา																			-	-	-	-	-
พื้นที่รับประทานอาหาร																			-	-	-	-	-
ห้องสวม																			-	-	-	-	-
ห้องน้ำอาบ																			-	-	-	-	-

ตารางที่ 5.51 ลำดับจากมากไปน้อยของพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพื้นที่ใช้สอยของบ้านเดี่ยวสองชั้น

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ พื้นที่ใช้สอย	นอน	รับประทานอาหาร	พักผ่อน	ซักล้าง / ซักผ้า	ตากผ้า	เก็บของ	นั่งเล่น (พักผ่อน)	รับแขก	อ่านหนังสือ/เขียนหนังสือ	พักผ่อน	ที่เล่นของเด็ก	ทำงานอดิเรก	ทำงานประจำ	เก็บของ	นั่งทานอาหาร	ทางสัญจร	จอดรถ	ขนาดพื้นที่ใช้สอย				
																		มิติความกว้าง	มิติความยาว	ความสูง	พื้นที่ใช้สอย	
																		(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(ตารางเมตร)	
พื้นที่สำหรับรับแขก/พักผ่อน	●						●	●	●	●	●	●			●	●	●	12	3.10	4.15	1.95	12.60
เฉลียงหน้าบ้าน				●	●	●					●	●			●	●	●	11	1.20	3.05	2.20	3.78
โถงทางเดินภายในที่อยู่	●			●			●	●	●	●					●	●	●	9	2.05	3.00	2.10	7.97
ห้องนอนหลัก	●				●		●	●		●					●			7	2.05	4.45	2.20	13.55
ที่วางระหวางที่อยู่อาศัย					●										●	●	●	6	0.80	5.35	open	5.08
ทางเทาน้ำที่อยู่อาศัย					●										●	●	●	5	1.05	6.10	open	1.25
ห้องนอนต่อไป	●						●	●		●	●							5	2.75	3.64	1.90	9.16
พื้นที่สวนชักรกลาง				●	●												●	3	1.05	1.45	1.90	3.21
พื้นที่สวนปรุงอาหาร				●		●											●	3	1.83	2.40	1.90	4.76
ห้องนอน-สวม		●	●															2	1.20	2.04	1.90	2.35
ห้องเก็บของ																	●	2	1.16	2.87	1.85	2.78
พื้นที่จอดรถ																	●	2	1.65	2.80	1.70	4.55
พื้นที่รับประพาทอาหาร								●							●			2	1.17	1.81	1.95	2.21
หลังคากระเบื้อง					●													1	1.10	2.65	open	3.44
พื้นที่โถงบันได																	●	1	0.80	1.03	2.20	1.60
ห้องสวม		●																1	1.17	2.43	1.90	2.87
ห้องน้อาบ			●															1	1.05	1.65	2.10	1.70
พื้นที่สวนราคา																		-	-	-	-	-
พื้นที่อ่านหนังสือ																		-	-	-	-	-

ตารางที่ 5.52 ลำดับจากมากไปน้อยของพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพื้นที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ พื้นที่ใช้สอย	พฤติกรรมการใช้พื้นที่															พื้นที่ใช้สอยรวม	ขนาดพื้นที่ใช้สอย						
	นอน	รับประทานอาหาร	พักผ่อน	ซักล้าง / ซักผ้า	ตากผ้า	ปรุงอาหาร	อาบน้ำ	นั่งเล่น (พักผ่อน)	รับแขก	อ่านหนังสือ	เขียนหนังสือ	ที่เล่นของเด็ก	ทำงานอดิเรก	ทำงานประจำ	งอกเก็บ		นั่งเล่น	ทำงาน	จอดรถ	มีดีคานกว้าง	มีดีคานยาว	ความสูง	พื้นที่ใช้สอย
	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)		(เมตร)	(เมตร)	(ตารางเมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(ตารางเมตร)
พื้นที่สำหรับรับแขก/พักผ่อน	●			●		●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	13	3.22	5.75	2.50	13.31	
โถงทางเดินภายในที่อยู่	●			●		●	●				●		●	●		●		8	2.25	2.60	2.50	5.98	
ห้องนอนแรก	●				●			●		●	●				●			7	3.24	5.95	2.40	20.00	
ที่วางระหวางที่อยู่อาศัย				●	●										●	●	●	5	0.80	4.00	open	7.50	
พื้นที่สวนราคา						●	●						●	●		●		5	3.20	3.70	2.40	13.40	
เฉลียงหน้าบ้าน														●		●	●	4	1.15	3.50	open	4.15	
ทางออกหน้าที่อยู่อาศัย					●									●		●	●	4	1.50	3.45	open	5.15	
พื้นที่โถงบันได	●	●	●												●			4	0.90	2.10	2.00	1.78	
พื้นที่สวนปรุงอาหาร				●	●									●		●		4	1.92	3.27	2.50	5.93	
พื้นที่สวนซักล้าง				●	●										●			3	1.30	2.40	1.90	3.25	
หลังคากระเบื้อง				●	●										●			3	1.92	3.57	open	3.81	
ห้องน้ำ-ส้วม		●	●												●			3	1.20	2.04	1.90	2.35	
ห้องนอนต่อไป	●																	1	2.75	3.64	1.90	9.16	
พื้นที่รับประทานอาหาร						●												1	1.70	2.07	2.50	3.79	
ห้องเก็บของ																		-	-	-	-	-	
พื้นที่อ่านหนังสือ																		-	-	-	-	-	
พื้นที่จอดรถ																		-	-	-	-	-	
ห้องส้วม																		-	-	-	-	-	
ห้องน้ำอาบ																		-	-	-	-	-	

ตารางที่ 5.53 ลำดับจากมากไปน้อยของพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพื้นที่ใช้สอยของห้องแถว

พื้นที่ใช้สอย	พฤติกรรมการใช้พื้นที่																รวมการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ใช้สอย					
	นอน	ซักรีด	อาบน้ำ	ซักล้าง / ซักผ้า	ตากผ้า	ปรุงอาหาร	ทานอาหาร	นั่งเล่น (พักผ่อน)	รับแขก	อ่าน/เขียนหนังสือ	กีฬา	ที่เล่นของเด็ก	ทำงานอดิเรก	ทำงานประจำ	เก็บของ	นั่งพักผ่อน		ทางสัญจร	จอดรถ	มิติความกว้าง	มิติความยาว	ความสูง	พื้นที่ใช้สอย
	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)		(ตารางเมตร)	(ตารางเมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(เมตร)	(ตารางเมตร)
พื้นที่สำหรับรับแขก/พักผ่อน	●	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	14	2.86	3.84	2.40	10.70
ห้องนอนแรก	●	■	■	■	■	●	●	■	■	●	●	●	■	■	●	●	●	■	11	2.70	3.15	2.50	8.50
เฉลียงหน้าบ้าน	■	■	■	■	■	●	●	■	■	■	■	■	■	■	●	●	●	■	9	0.97	3.11	2.35	2.85
ทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย	■	■	■	●	●	●	■	■	■	■	■	■	■	■	●	●	●	●	8	1.55	4.07	open	7.28
โถงทางเดินภายในที่อยู่	■	■	■	●	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	●	■	■	■	6	1.13	2.73	2.15	3.10
ที่วางระหวางที่อยู่อาศัย	■	■	■	●	●	●	■	■	■	■	■	■	■	■	●	●	●	■	6	0.80	5.35	open	5.08
พื้นที่สวนริ้วกลาง	■	■	■	●	●	●	■	■	■	■	■	■	■	■	●	■	■	■	4	1.50	2.40	1.90	3.25
พื้นที่สวนปรุงอาหาร	■	■	■	●	■	●	■	■	■	■	■	■	■	■	●	■	■	■	4	1.90	1.48	2.00	4.91
ห้องน้ำ-ส้วม	■	●	●	●	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	●	■	■	■	4	1.18	2.07	2.00	2.50
ห้องนอนต่อไป	●	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1	2.05	2.87	1.70	5.77
พื้นที่โถงบันได	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	●	■	■	■	1	0.55	0.82	1.80	0.44
หลังคากระเบื้อง	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	-	-	-	-
พื้นที่สวนร้านค้า	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	-	-	-	-
ห้องเก็บของ	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	-	-	-	-
พื้นที่อ่านหนังสือ	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	-	-	-	-
พื้นที่จอดรถ	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	-	-	-	-
พื้นที่รับประทานอาหาร	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	-	-	-	-
ห้องส้วม	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	-	-	-	-
ห้องน้ำอาบ	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	-	-	-	-	-

5.3 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

ก. ลักษณะทางสังคม

ตารางที่ 5.54 เพศของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

เพศ	จำนวนผู้อยู่อาศัย (คน)	ร้อยละ
ชาย	126	45%
หญิง	160	55%
รวม	286	100%

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยใน 64 หลังคาเรือนมีผู้ที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 286 คน โดยร้อยละ 45 เป็นเพศชายและร้อยละ 55 เป็นเพศหญิง

ตารางที่ 5.55 กลุ่มช่วงอายุของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

เพศ	กลุ่มช่วงอายุ(%)												
	0-4 ปี	5-12 ปี	13-19 ปี	20-25 ปี	26-30 ปี	31-35 ปี	36-40 ปี	41-46 ปี	47-50 ปี	51-55 ปี	56-60 ปี	60-70 ปี	70 ปีขึ้นไป
ชาย	8.3	17.5	10.0	8.3	10.8	6.7	8.3	10.8	7.5	1.7	2.5	6.7	0.8
หญิง	9.4	11.3	11.9	7.5	8.2	6.9	13.2	5.7	6.9	3.1	3.1	7.5	5.0
เฉลี่ย (%)	8.9	14.4	11.0	7.9	9.5	6.8	10.8	8.2	7.2	2.4	2.8	7.1	2.9

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีกลุ่มช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี(17.6%) รองลงมาเป็นกลุ่มช่วงอายุ 20-30 ปี(17.4%) และกลุ่มช่วงอายุ 41-50 ปี(15.5%) ตามลำดับ

ตารางที่ 5.56 ระดับการศึกษาของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ระดับการศึกษา	ร้อยละ
ไม่ได้เรียน	8.08
ระดับประถมศึกษา	21.92
ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น	22.31
ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย	7.69
ระดับ ปวช. และ ปวส.	10.77
ระดับปริญญาตรี	7.31
กำลังศึกษาอยู่	21.92
รวม	100.00

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับการศึกษามัธยมศึกษาตอนต้น(22.31%) รองลงมาเป็นระดับประถมศึกษา(21.92%) และจบทางสายอาชีพ (ปวช.และปวส.)(10.77%) ตามลำดับ และเป็นผู้ที่กำลังศึกษาอยู่ระดับการศึกษาอื่นๆอีกร้อยละ 21.92 ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ตารางที่ 5.57 สถานภาพในการประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยในหน่วยหลังคาเรือนที่ศึกษา

สถานภาพในการประกอบอาชีพ	ร้อยละ
รับราชการ	1.17
พนักงาน	11.70
ลูกจ้าง	29.82
รับจ้างทั่วไป	12.28
ซัปรดรับจ้าง	4.09
รับงานมาทำที่บ้าน	9.36
ค้าขายในหน่วยที่อยู่อาศัย	5.26
ค้าขายนอกหน่วยที่อยู่อาศัย	9.94
แม่บ้าน	9.94
เกษียณ	2.92
เจ้าของธุรกิจ	0.58
อื่นๆ	2.92
รวม	100.0

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นลูกจ้าง(29.8%) รองลงมาเป็นอาชีพรับจ้างทั่วไป(12.28%)และพนักงานบริษัท(11.70%)

ตารางที่ 5.58 การประกอบอาชีพในและนอกที่อยู่อาศัยและนอกที่อยู่อาศัย

การประกอบอาชีพในและนอกหน่วยที่อยู่อาศัย	ร้อยละ
ประกอบอาชีพในหน่วยที่อยู่	34.38
ประกอบอาชีพนอกหน่วยที่อยู่	65.63
รวม	100.00

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนอกหน่วยที่อยู่อาศัย(65.63%)และประกอบอาชีพในหน่วยที่อยู่อาศัย(34.38%)

ตารางที่ 5.59 สรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจำแนกตามเพศ

สรีระทางร่างกาย	ช่วงอายุ	ความสูง (เซนติเมตร)			ช่วงไหล่ (เซนติเมตร)		
		ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย	ต่ำสุด	สูงสุด	เฉลี่ย
เพศชาย	32-75 ปี	160	168	164	45	48	46
เพศหญิง	22-85 ปี	145	165	154	42	36	40

จากการสำรวจ พบว่า เพศชายในช่วงอายุ 32-75 ปี มีความสูงเฉลี่ย 164 เซนติเมตร มีช่วงไหล่กว้างเฉลี่ย 46 เซนติเมตร ส่วนของเพศหญิงในช่วงอายุ 22-85 ปี ความสูงเฉลี่ย 154 เซนติเมตรมีช่วงไหล่กว้างเฉลี่ย 40 เซนติเมตร

ตารางที่ 5.60 โรคประจำตัวของผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

โรคประจำตัว	ร้อยละ
โรคหัวใจ	4.7
ความดัน	14.1
ปวดเข่า	12.5
ภูมิแพ้	3.1
เบาหวาน	3.1
อื่นๆ	4.7
ไม่ได้ป่วย	57.8
รวม	100.0

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ส่วนใหญ่ของผู้ที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาไม่มีโรคประจำตัว (57.8%) รองลงมาผู้อยู่อาศัยจะมีโรคความดัน (14.1%) และโรคเกี่ยวกับกระดูก เช่น โรคปวดเข่า(12.5%) ตามลำดับ

ตารางที่ 5.61 ลักษณะความสัมพันธ์ของครัวเรือนส่วนบุคคลของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ลักษณะครัวเรือนส่วนบุคคล	จำนวนครัวเรือน	ร้อยละ
ครัวเรือนโดด	48	75.0
ครัวเรือนขยาย	15	23.4
ครัวเรือนที่อยู่อาศัยร่วมกับเพื่อน	1	1.6
จำนวนครัวเรือนรวม	64	100

จากการสัมภาษณ์ พบว่า สามารถจำแนกความสัมพันธ์ของครัวเรือนได้เป็น 3 ส่วน คือ ครัวเรือนโดด, ครัวเรือนขยายและครัวเรือนที่อยู่ร่วมกับเพื่อน โดยส่วนใหญ่ผู้ที่อยู่อาศัยมีลักษณะ ครัวเรือนโดด(75.0%) รองลงมาเป็นครัวเรือนแบบครัวเรือนขยาย(23.4%) และเป็นครัวเรือนส่วน ที่อยู่ร่วมกับเพื่อน(1.6%) ตามลำดับ

ตารางที่ 5.62 ขนาดสมาชิกในครัวเรือนของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	สมาชิกของหน่วยที่อยู่อาศัย (คน)		
	สมาชิกต่ำสุด	สมาชิกสูงสุด	สมาชิกเฉลี่ย
อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว	3	7	4.50
อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น	3	7	5.13
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	3	12	4.94
ห้องแถว	2	7	3.62
ค่าเฉลี่ยในสมาชิกในหน่วยที่อยู่อาศัย	2	12	4.55

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยมีพิสัยระหว่าง 2-12 คน โดย ความหนาแน่นเฉลี่ยทุกประเภทอาคาร คือ 4.5 คน บ้านเดี่ยวสองชั้นมีสมาชิกในครัวเรือนหนาแน่นสูงสุดคือ 5.13 คนต่อหลังคาเรือน รองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวเฉลี่ย 4.94 คน ต่อหลังคาเรือน และบ้านเดี่ยวชั้นเดียวเฉลี่ย 4.50 คนต่อหลังคาเรือน ในห้องแถวมีสมาชิกใน ครัวเรือนหนาแน่นต่ำสุดคือ 3.60 คนต่อหลังคาเรือน

ตารางที่ 5.63 สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะเวลาในการอยู่อาศัย

สิทธิการครอบครอง	ระยะเวลาการอยู่อาศัย (ปี)									
	0-1	2-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30	30-40	40-50	>50
เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย	-	1	-	2	2	1	-	3	2	2
เช่าที่ดิน	1	-	-	1	1	2	1	3	3	4
เช่าบ้าน	2	12	6	3	5	3	2	1	-	-
อยู่ฟรี	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
รวมจำนวนหลังคาเรือน	3	13	6	6	8	6	4	7	5	6

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ระยะเวลาการอยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 2-5 ปี (13 หลังคา เรือน) โดยส่วนใหญ่เป็นสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่อยู่อาศัย รองลงมาเป็นระยะ ระยะเวลา 16-20 ปี(8 หลังคาเรือน)และระยะเวลา 30-40 ปี (7 หลังคาเรือน) ตามลำดับ

ตารางที่ 5.64 แรงงานในการก่อสร้างและซ่อมแซมหน่วยที่อยู่อาศัย

ประเภทอาคาร	การก่อสร้างที่อยู่อาศัย(%)			การซ่อมที่อยู่อาศัย(%)			
	สร้างเอง	จ้างผรม.	บ้านโครงการ	ซ่อมเอง	เพื่อนบ้านช่วย	จ้างซ่อม	เจ้าของโครงการ
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	62.5	-	37.5	87.5	-	12.5	-
บ้านเดี่ยวสองชั้น	43.8	6.3	50.0	93.8	-	-	6.3
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว	-	-	100.0	75.0		6.3	18.7
ห้องแถว	12.5	-	87.5	37.5	12.5	6.3	43.8
ร้อยละเฉลี่ย	29.7	1.6	68.8	73.4	3.1	6.3	17.1

จากการสัมภาษณ์ พบว่า อาคารส่วนใหญ่เป็นของบ้านโครงการ(68.8%) รองลงมาเป็นการสร้างที่อยู่อาศัยเอง(29.7%)และจ้างผู้รับเหมาสร้างที่อยู่อาศัย(1.6%) ตามลำดับ ส่วนการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นการซ่อมที่อยู่อาศัยเอง(73.4%) รองลงมาเป็นการให้เจ้าของโครงการซ่อมที่อยู่อาศัย(17.1%)และจ้างคนมาซ่อม(6.3%) ตามลำดับ

ข. ลักษณะทางเศรษฐกิจ

ตารางที่ 5.65 ค่าเช่าที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจำแนกตามอาคาร

กรรมสิทธิ์ครอบครอง	ประเภทของอาคาร	ค่าเช่าที่อยู่อาศัย(บาทต่อเดือน)		
		ค่าเช่าต่ำสุด	ค่าเช่าสูงสุด	ค่าเช่าเฉลี่ย
การเช่าที่ดิน	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	40.0	1100.0	250.6
	บ้านเดี่ยวสองชั้น	40.0	700.0	398.0
	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	-	-	-
	ห้องแถว	35.0	150.0	81.0
	ค่าเช่าที่ดินเฉลี่ย	35.0	1100.0	286.0
การเช่าบ้าน	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1500.0	2500.0	2100.0
	บ้านเดี่ยวสองชั้น	1500.0	3000.0	2200.0
	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	600.0	6000.0	3688.0
	ห้องแถว	160.0	2500.0	933.0
	ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย	160.0	5000.0	2228.0

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ค่าเช่าที่ดินต่อแปลงมีพิสัยระหว่าง 35-150 บาทต่อเดือนต่อแปลง ส่วนค่าเช่าที่อยู่อาศัยมีพิสัยระหว่าง 160-6,000 บาทต่อเดือน อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวจ่ายค่าเช่าบ้านเฉลี่ยสูงที่สุด ห้องแถวจ่ายค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่ำสุด

ตารางที่ 5.66 รายได้และค่าใช้จ่ายของผู้อยู่อาศัยในหน่วยหลังคาเรือนแต่ละประเภทอาคาร

รายได้และรายจ่าย (เดือน)		ประเภทอาคาร				ค่าเฉลี่ยรวม (%)
		บ้านชั้นเดียว	บ้านสองชั้น	พาณิชย,ตึกแถว	ห้องแถว	
รายได้ ของครัวเรือน	ต่ำสุด (บ.)	3,300.0	9,000.0	9,000.0	1,000.0	100.0
	สูงสุด (บ.)	57,000.0	84,000.0	42,000.0	26,500.0	
	เฉลี่ย (บ.)	16,518.8	22,475.0	20,500.0	12,456.3	
	รายได้อเฉลี่ย (บ.)	17987.50				
รายจ่าย ค่าเช่าบ้าน	ต่ำสุด (บ.)	40.0	40.0	1,000.0	35.0	16.15
	สูงสุด (บ.)	2,500.0	3,000.0	6,000.0	2,500.0	
	เฉลี่ย (บ.)	1,070.0	1,380.9	3,688.9	1,064.1	
	จ่ายร้อยละของรายได้	13.4	7.8	21.5	21.9	
รายจ่าย ค่าน้ำประปา	ต่ำสุด (บ.)	200.0	150.0	200.0	140.0	2.93
	สูงสุด (บ.)	500.0	500.0	800.0	500.0	
	เฉลี่ย (บ.)	272.0	334.4	345.0	264.0	
	จ่ายร้อยละของรายได้	3.1	1.9	2.0	4.7	
รายจ่าย ค่าน้ำไฟฟ้า	ต่ำสุด (บ.)	300.0	400.0	400.0	200.0	5.50
	สูงสุด (บ.)	1,200.0	1,700.0	2,500.0	1,000.0	
	เฉลี่ย (บ.)	574.0	725.0	1,087.5	475.0	
	จ่ายร้อยละของรายได้	5.7	4.2	6.0	6.1	
รายจ่าย ค่าเก็บขยะ	ต่ำสุด (บ.)	30.0	20.0	20.0	20.0	0.40
	สูงสุด (บ.)	40.0	50.0	40.0	40.0	
	เฉลี่ย (บ.)	38.0	38.6	37.9	37.8	
	จ่ายร้อยละของรายได้	0.4	0.2	0.2	0.8	
รายจ่าย ค่าโทรศัพท์	ต่ำสุด (บ.)	150.0	200.0	200.0	200.0	2.30
	สูงสุด (บ.)	1,000.0	900.0	1,200.0	300.0	
	เฉลี่ย (บ.)	485.0	390.9	510.0	250.0	
	จ่ายร้อยละของรายได้	3.5	1.9	2.7	1.1	
ค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยเฉลี่ย (%)		26.1	16.0	32.4	34.6	27.3

หมายเหตุ : ค่าร้อยละของรายได้แต่ละหมวดคิดต่อหน่วยที่อยู่อาศัยแล้วหารเฉลี่ยแต่ละประเภท

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ระดับรายได้ของครัวเรือนเฉลี่ย 17,987.50 บาท โดยจ่ายด้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 27.3 ของระดับรายได้ครัวเรือน ประกอบด้วย ค่าที่อยู่อาศัย(16.1%), ค่าไฟฟ้า (5.5%), ค่าประปา(2.9%), ค่าโทรศัพท์(2.3%)และค่าเก็บขยะ (0.4%) ผู้ที่อาศัยในบ้านเดี่ยวสองชั้นจ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำที่สุด(ระดับรายได้สูงสุด) ที่ร้อยละ 16.0 ของรายได้ครัวเรือน ส่วนห้องแถวจ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงสุดที่ ร้อยละ 34.6 ของรายได้ครัวเรือน(ระดับรายได้ต่ำที่สุด)

ตารางที่ 5.67 ค่าเช่าบ้านต่อพื้นที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ค่าเช่าที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา(ตร.ม.ตอป.)		
	ค่าเช่าต่ำสุด(ตร.ม.ตอป.)	ค่าเช่าสูงสุด(ตร.ม.ตอป.)	ค่าเช่าเฉลี่ย(ตร.ม.ตอป.)
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	39.0	62.0	46.0
บ้านเดี่ยวสองชั้น	23.0	46.0	31.0
อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว	22.0	76.0	40.0
ห้องแถว	10.0	100.0	53.0
ค่าเช่าบ้านเฉลี่ยต่อพื้นที่ใช้สอย	-	-	42.0

จากการสำรวจ พบว่า ห้องแถวจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่อยู่อาศัยสูงสุด คือ 53.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว 46.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 40.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และบ้านเดี่ยวสองชั้นจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยต่ำสุดที่ 31.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เฉลี่ยค่าเช่าที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ใช้สอย 42.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงขึ้นอยู่กับที่ตั้งของชุมชน, การเข้าถึงที่อยู่หน่วยที่อยู่อาศัยและสภาพของอาคาร

5.4 ทักษะคติและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ก. ทักษะคติของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.68 ความต้องการในการต่อเติมหรือย้ายที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	การต่อเติมหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย		การย้ายที่อยู่อาศัย	
	ต้องการ	ไม่ต้องการ	ต้องการ	ไม่ต้องการ
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว (หลัง)	2	14	5	11
บ้านเดี่ยวสองชั้น (หลัง)	3	13	0	16
อาคารพาณิชย์,ตึกแถว (หลัง)	1	15	2	14
ห้องแถว (หลัง)	1	15	5	11
ร้อยละ	10.93	89.06	18.75	81.25

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาส่วนใหญ่ไม่ต้องการต่อเติมหน่วยที่อยู่อาศัย(89.06%) อาจจะเป็นเนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทางด้านกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยมีจำกัด สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยและทางเศรษฐกิจ ผู้อยู่อาศัยไม่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัย(81.75%) บางส่วนต้องการย้ายที่อยู่อาศัย

ข. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.69 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

รายละเอียด	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว				บ้านเดี่ยวสองชั้น				อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว			
	ไม่เพียงพอ	ควรปรับปรุง	เพียงพอ	ค่าเฉลี่ย	ไม่เพียงพอ	ควรปรับปรุง	เพียงพอ	ค่าเฉลี่ย	ไม่เพียงพอ	ควรปรับปรุง	เพียงพอ	ค่าเฉลี่ย
ขนาดแปลงที่ดิน				2.5				2.6				2.8
การเข้าถึงหน่วยที่อยู่อาศัย				2.7				2.9				2.9
ระยะร่น, ระยะห่างระหว่างอาคาร				2.6				2.4				2.9
ขนาดพื้นที่ห้องนอนแรก				2.5				2.8				2.5
ขนาดพื้นที่ห้องนอนต่อไป				1.5				1.9				2.4
ขนาดพื้นที่สวนหย่อมพักผ่อน-รับแขก				1.8				2.1				2.5
ขนาดพื้นที่สวนครัว				2.4				2.4				2.7
ขนาดพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม				2.6				2.8				2.8
ขนาดพื้นที่สวนซักกลาง				2.4				2.5				2.6
ขนาดพื้นที่สวนเก็บของ				1.6				1.8				2.4
แสงสว่างธรรมชาติในหน่วยที่อยู่อาศัย				2.3				2.4				2.1
ความร้อนในหน่วยที่อยู่อาศัย				2.0				2.1				2.4
การถ่ายเทอากาศในหน่วยที่อยู่อาศัย				2.3				2.5				2.3
ความปลอดภัยด้านชีวิต				3.0				2.8				2.5
ความปลอดภัยด้านทรัพย์สิน				2.8				2.4				2.9
ระบบไฟฟ้าในหน่วยที่อยู่อาศัย				2.9				2.9				3.0
ระบบน้ำใช้ในหน่วยที่อยู่อาศัย				2.9				2.9				3.0
ระบบกำจัดขยะมูลฝอย				2.9				2.7				3.0
การป้องกันเสียง, กลิ่น, สิ่งรบกวนต่างๆ				2.3				2.4				2.2

ตารางที่ 5.69 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร(ต่อ)

รายละเอียด	ห้องแถว			คานะเลีย				
	ไม่เพียงพอ	ควรปรับปรุง	เพียงพอ	ค่าเฉลี่ย	ไม่เพียงพอ	ควรปรับปรุง	เพียงพอ	ค่าเฉลี่ย
ขนาดแปลงที่ดิน			●	2.0			●	2.5
การเข้าถึงหน่วยที่อยู่อาศัย			●	2.8			●	2.8
ระยะร่น, ระยะห่างระหว่างอาคาร			●	2.0			●	2.5
ขนาดพื้นที่ห้องนอนแรก			●	2.6			●	2.6
ขนาดพื้นที่ห้องนอนต่อไป		●		1.5		●		1.8
ขนาดพื้นที่สวนห้องพักมอ-รับแขก		●		1.8		●		2.0
ขนาดพื้นที่สวนครัว		●		1.8		●		2.3
ขนาดพื้นที่ห้องน้ำ-สวม		●		2.4		●		2.6
ขนาดพื้นที่สวนชั๊กกลาง		●		2.1		●		2.4
ขนาดพื้นที่สวนเก็บรอง		●		1.8		●		1.9
แสงสว่างธรรมชาติในหน่วยที่อยู่อาศัย		●		2.2		●		2.2
ความร้อนในหน่วยที่อยู่อาศัย		●		1.9		●		2.1
การถ่ายเทอากาศในหน่วยที่อยู่อาศัย		●		2.0		●		2.3
ความปลอดภัยด้านชีวิต		●		2.6		●		2.7
ความปลอดภัยด้านทรัพย์สิน		●		2.8		●		2.7
ระบบไฟฟ้าในหน่วยที่อยู่อาศัย		●		2.9		●		3.0
ระบบน้ำใช้ในหน่วยที่อยู่อาศัย		●		2.9		●		3.0
ระบบกำจัดขยะมูลฝอย		●		2.8		●		2.9
การป้องกันเสียง, กลิ่น, สิ่งรบกวนต่างๆ		●		2.0		●		2.2

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยมีความพึงพอใจด้านสาธารณูปโภคภายในหน่วยที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา การเข้าถึงหน่วยที่อยู่อาศัย, การกำจัดขยะมูลฝอย เป็นต้น รองลงมาเป็นความปลอดภัยด้านชีวิต และทรัพย์สิน มีความพึงพอใจเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอย เช่น ห้องนอนแรก, ห้องน้ำ-ส้วมและสวนชั๊กล่าง ตามลำดับ แต่พบว่าในบางส่วนของผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจด้านพื้นที่ใช้สอยที่ลดต่ำลงในพื้นที่ส่วนนอนที่สอง, พื้นที่สวนเก็บรองและพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน และทางคุณภาพทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจลดต่ำลง ในเรื่องความร้อนภายในหน่วยที่อยู่อาศัย, การถ่ายเทอากาศและการป้องกันเสียง, กลิ่น, สิ่งรบกวนต่างๆ และในบางส่วนของผู้อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและห้องแถวเป็นส่วนใหญ่ จะพบปัญหาเกี่ยวกับความเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย (การแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการจัดเครื่องเรือน)

บทที่ 6

การวิเคราะห์ข้อมูลสภาพทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย และลักษณะการอยู่อาศัย

ในการศึกษาเรื่องการใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด ในเขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร ได้จำแนกประเด็นในการวิเคราะห์ข้อมูลสภาพทางกายภาพหน่วยที่อยู่อาศัยและลักษณะการอยู่อาศัย ออกเป็น 4 ส่วนหลัก คือ

6.1 ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

- สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะเวลาในการอยู่อาศัย
- พื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย
- พื้นที่ใช้สอยต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร
- พื้นที่ใช้สอยจำแนกตามปัจจัยทางด้านสังคม
- มิติทางกว้างของพื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามระยะ
- มิติทางกว้างและสูงในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย
- ความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย
 - อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยต่อขนาดแปลงที่ดิน (FAR)
 - ร้อยละของขนาดแปลงที่ดินที่ถูกปกคลุมดิน (BCR)
 - อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อขนาดแปลงที่ดิน (OSR)
 - แนวอาคารและระยะร่นต่างๆของอาคารกับขนาดแปลงที่ดิน

ข. ประเภทและระยะของหน้าต่างและประตู แสงสว่างธรรมชาติและช่องระบายอากาศในหน่วยที่อยู่อาศัย

ฅ. องค์ประกอบและระยะในส่วนต่างๆของหน่วยที่อยู่อาศัย เช่น บันได, ระเบียงยื่นชายคา, ตำแหน่งของหัวจ่ายน้ำใช้, การชำระสิ่งปฏิกูลและการระบายน้ำทิ้ง

ญ. ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอย

6.2 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ในแต่ละพื้นที่ใช้สอย

6.3 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ ในประเด็น

- เพศของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ
- โรคประจำตัวของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ
- สรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ

ง. ระดับรายได้ของครัวเรือนและระดับรายได้ในแต่ละอาชีพ

จ. ระดับรายได้และรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยครัวเรือนของแต่ละประเภทอาคาร

ฉ. ระดับรายได้ครัวเรือนในแต่ละพื้นที่ใช้สอยและสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย

6.4 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2529 และมาตรฐานที่อยู่อาศัยต่างประเทศ รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ

6.1 ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

ก. สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะเวลาในการอยู่อาศัย

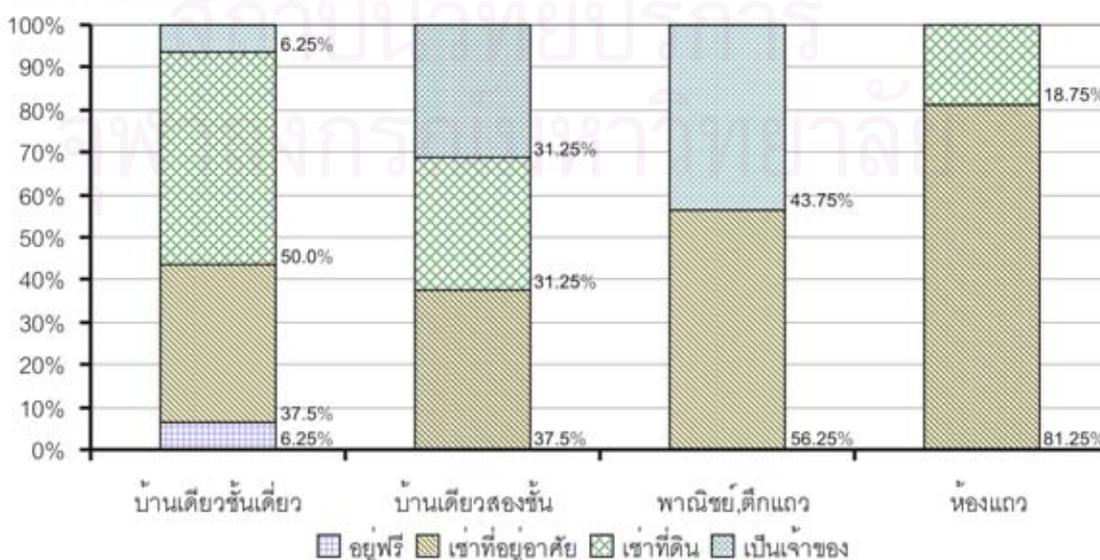
1. สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ พบว่า สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยจำแนกได้ 4 ประเภท คือ เป็นเจ้าของ, เป็นการเช่าที่ดิน, เป็นการเช่าที่อยู่อาศัยและอยู่ฟรี ส่วนใหญ่ของอาคารทุกประเภท จะพบสิทธิการครอบครองประเภทเช่าที่อยู่อาศัยสูงที่สุดเฉลี่ยร้อยละ 53.1 รองลงมาเป็นการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ความมั่นคงของสิทธิครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยมีผลต่อประเภทอาคาร บ้านเดี่ยวชั้นเดียวเป็นสิทธิครอบครองประเภทเช่าที่ดินสูงที่สุด(50.0%) รองลงมาเป็นสิทธิครอบครองประเภทเจ้าของ บ้านเดี่ยวสองชั้นจะพบสิทธิการครอบครองประเภทเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยสูงเท่ากับการเช่าที่ดิน ดังนั้นสามารถกล่าวได้ว่าประเภทอาคารเปลี่ยนตามสิทธิครอบครองที่ดิน

แผนภูมิที่ 6.1 สิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร

กรรมสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย (%)

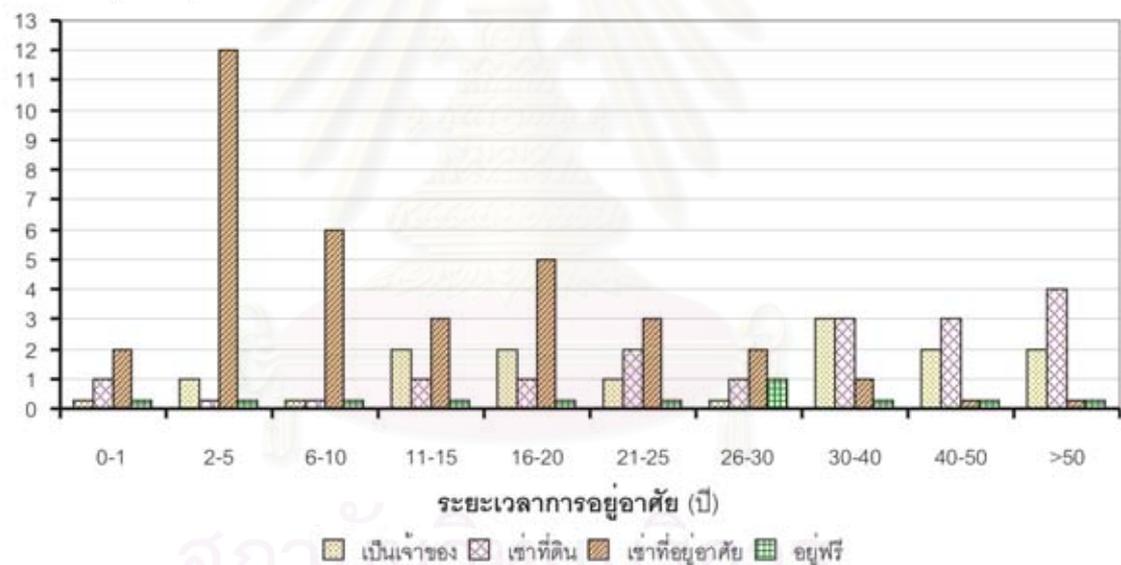




2. สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะเวลาในการอยู่อาศัย

แผนภูมิที่ 6.2 สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยจำแนกตามระยะเวลาการอยู่อาศัย

หน่วยที่อยู่อาศัย (หลังคาเรือน)



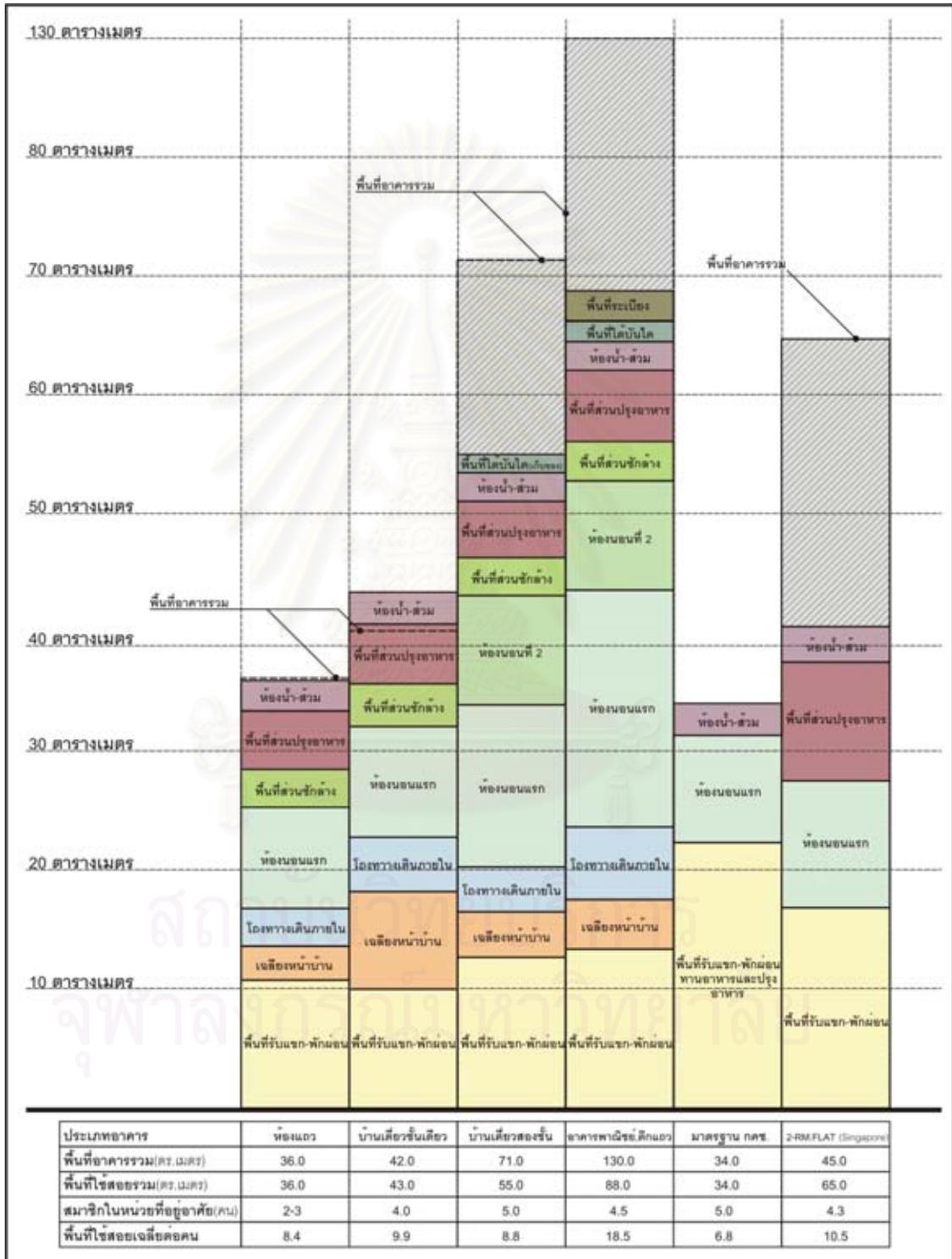
สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยในแต่ละระยะเวลา พบว่า สิทธิการครอบครองที่อยู่ส่วนใหญ่เป็นการเช่าที่อยู่อาศัยมีระยะเวลาการอยู่อาศัยอยู่ในช่วงระยะเวลา 0-30 ปี จะพบมากในช่วง 2-5 ปี รองลงมาเป็นการเช่าที่ดินมีระยะเวลาการอยู่อาศัยอยู่ในช่วง 11->50 ปี โดยจะพบมากในช่วง >50 ปี และเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีระยะเวลาการอยู่อาศัย 2-50 ปี โดยจะพบมากในช่วง 30-40 ปี ซึ่งการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของมีการอยู่อาศัยนานสุด คือ มากกว่า 50 ปี

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ในอาคารประเภทเช่าที่อยู่อาศัยมีระยะเวลาการอยู่อาศัยมากที่สุด คือ ในช่วงระหว่าง 2-5 ปี ส่วนอาคารประเภทการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของ จะมีระยะเวลาการอยู่อาศัยเฉลี่ยมากกว่า 30 ปีขึ้นไป

ข. พื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย

1. พื้นที่ใช้สอยรวมจำแนกตามประเภทอาคาร

แผนภูมิที่ 6.3 ขนาดของพื้นที่ใช้สอยรวมจำแนกตามประเภทอาคาร



หมายเหตุ: พื้นที่ใช้สอยเป็นพื้นที่ใช้สอยภายในที่จำเป็นในแต่ละประเภทอาคาร ซึ่งไม่นับรวมพื้นที่ใช้สอยภายนอก คือ พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ พบว่า สามารถจำแนกพื้นที่ใช้สอยหลักของทุกหน่วยที่อยู่อาศัยได้ เป็น 2 ส่วนหลัก คือ พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์(Multipurpose use) ประกอบด้วย 5 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย พื้นที่เฉพาะเจาะจง(Specific use)ประกอบด้วย 5 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่ส่วนนอนแรก, พื้นที่ส่วนนอนต่อไป, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ล้าง การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่ใช้สอยได้วิเคราะห์เฉพาะ 3 ประเภทอาคาร คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว (ยกเว้นอาคารพาณิชย์และตึกแถวเพราะอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่ก่อสร้างภายใต้กฎหมายกำหนดพื้นที่ใช้สอยไปตามมาตรฐานของกฎหมาย)

ห้องแถว ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยภายในหลัก 7 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, ห้องนอน, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ล้าง พื้นที่ใช้สอยภายในรวม 36.0 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3 คน โดยห้องแถวมีการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 10.5 ตารางเมตร (พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย)

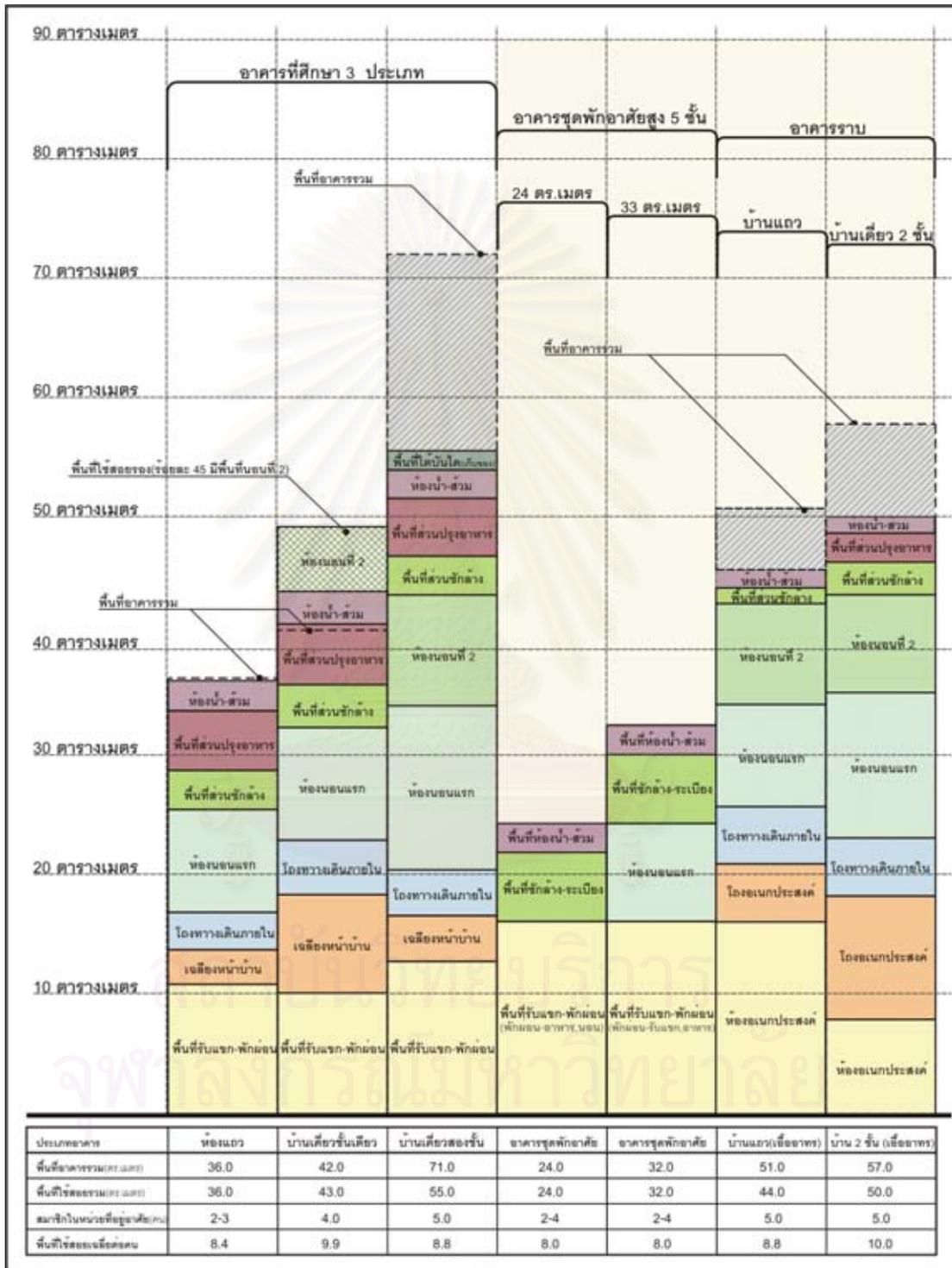
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยภายในหลัก 7 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, ห้องนอน, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ล้าง แต่ในบางส่วนของหน่วยที่อยู่อาศัย(ร้อยละ 45) มีห้องนอนต่อไป พื้นที่ใช้สอยภายในรวม 43.0 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับผู้อยู่อาศัย 4 คน โดยบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 10.5 ตารางเมตร

บ้านเดี่ยวสองชั้น ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยภายในหลัก 9 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, ห้องนอนแรก, ห้องนอนที่ต่อไป, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ล้างและพื้นที่ใต้บันได พื้นที่ใช้สอยภายในรวม 71.0 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับผู้อยู่อาศัย 5.0 คน โดยบ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 9.0 ตารางเมตร(พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย)

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ห้องแถว,บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมที่สูงกว่ากำหนดรายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ พื้นที่ใช้สอยรวมของการเคหะแห่งชาติมีพื้นที่ใกล้เคียงห้องแถวในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา แต่เมื่อศึกษาความหนาแน่นครัวเรือนจะพบว่า กำหนดรายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติมีการอยู่อาศัยหนาแน่นกว่าห้องแถว ส่วนบ้านเดี่ยวชั้นเดียวจะมีพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงของหน่วยที่อยู่อาศัยประเทศสิงคโปร์(2 room-flat) ความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยมีความใกล้เคียงกัน แต่เมื่อศึกษาถึงพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยตารางเมตรต่อคนจะพบว่าในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะมีพื้นที่ใช้สอยสูงกว่ากำหนดรายการมาตรฐาน

2. เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยกับรูปแบบที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ

แผนภูมิที่ 6.4 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยกับรูปแบบที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ



หมายเหตุ : พื้นที่ใช้สอยเป็นพื้นที่ใช้สอยภายในที่จำเป็นในแต่ละประเภทอาคาร ซึ่งไม่นับรวมพื้นที่ใช้สอยภายนอก คือ พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย ส่วนพื้นที่อาคารรวมคือ พื้นที่ภายในขอบเขตด้านนอกของผนังอาคาร รวมเฉลียง, ซักล้าง

จากการศึกษา พบว่า รูปแบบที่พักอาศัยการเคหะแห่งชาติ ประกอบด้วย 2 ลักษณะ เพื่อความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ ตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย คือ

ก. อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 2 รูปแบบ ได้แก่

(1) พื้นที่ใช้สอยขนาด 24 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์ (อาหาร+พักผ่อน+นอน), พื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมและพื้นที่ระเบียง-ซักล้าง

(2) พื้นที่ใช้สอยขนาด 33 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์ (รับแขก+พักผ่อน+อาหาร), พื้นส่วนนอน, ห้องน้ำ-ส้วมและพื้นที่ส่วนซักล้าง-ระเบียง

ข. อาคารแนวราบ ได้แก่

(1) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (บ้านเอื้ออาทร) ขนาดของแปลงที่ดิน 21 ตารางวา มิติแปลงที่ดิน 6x14 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวม 50.0 ตารางเมตร ประกอบด้วย โถงอเนกประสงค์, ห้องอเนกประสงค์, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ส่วนซักล้าง, ห้องนอนแรก, ห้องนอนที่สอง

(2) บ้านแฝด 2 ชั้น ขนาดของแปลงที่ดิน 16-24 ตารางวา ประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์, เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ส่วนซักล้าง, ห้องนอนแรกและห้องอเนกประสงค์ 2

(3) บ้านแถว 2 ชั้น ขนาดของแปลงที่ดิน 16-24 ตารางวา ประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์, เฉลียงหน้าบ้าน, ห้องน้ำ-ส้วม, ซักล้าง, ห้องนอนแรกและห้องนอนที่สอง

จากการวิเคราะห์ พบว่า สามารถเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยได้เป็น 3 ประเภทอาคาร คือ

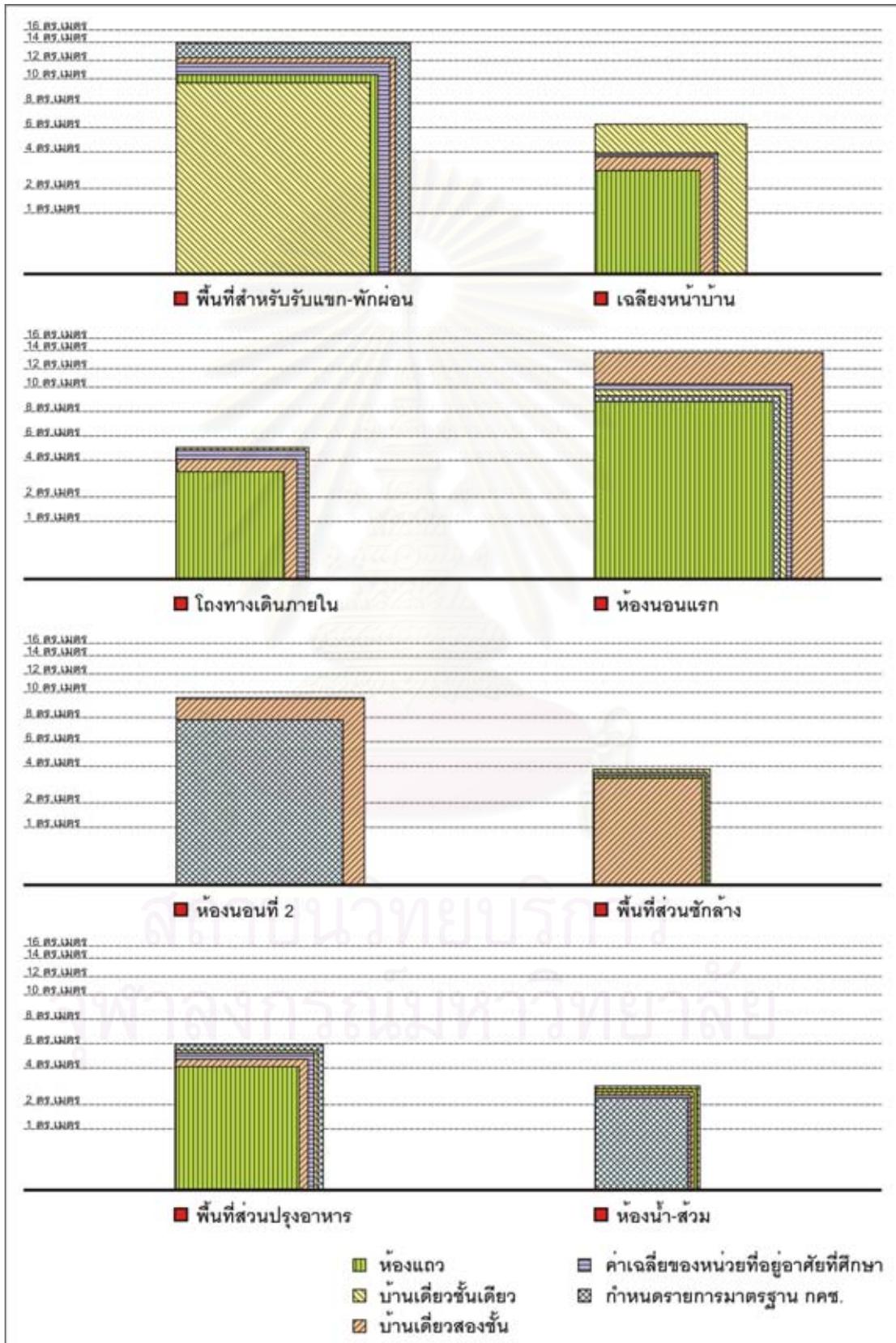
ก. ห้องแถว มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 36.0 ตารางเมตรต่อหน่วย ซึ่งพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกับพื้นที่อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น (33 ตารางเมตร) โดยมีองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่าง คือ ในห้องแถวจะพบว่าพื้นที่ส่วนปรุงอาหารเป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน ซึ่งในส่วนของอาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น รวมพื้นที่ส่วนปรุงอาหารไว้กับพื้นที่ซักล้าง-ระเบียง

ข. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 43.0 ตารางเมตรต่อหน่วย (หนึ่งห้องนอน) ซึ่งพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกับบ้านแถว(เอื้ออาทร) โดยมีองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่าง คือ ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวจะพบว่าพื้นที่ส่วนปรุงอาหารเป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน ซึ่งในส่วน of บ้านแถว รวมพื้นที่ส่วนปรุงอาหารไว้กับห้องอเนกประสงค์

ค. บ้านเดี่ยวสองชั้น มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 55.0 ตารางเมตรต่อหน่วย ซึ่งพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงอาคารแนวราบแบบบ้านเดี่ยวสองชั้น(เอื้ออาทร) มีพื้นที่ใช้สอย 50.0 ตารางเมตรต่อหน่วย โดยมีองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่าง คือ บ้านเดี่ยวสองชั้นที่ศึกษาจะพื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน แต่ในบ้านเอื้ออาทรจะเป็นโถงอเนกประสงค์ภายนอกแทนพื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน

3. พื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่

แผนภูมิที่ 6.5 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย



การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่ใช้สอยได้วิเคราะห์เฉพาะ 3 ประเภทอาคาร คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว

ก. พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นนั่งเล่น(พักผ่อน), รับแขก, ทานอาหาร, อ่านหนังสือ, รีดผ้า, ที่เด็กเล่น, ทำงานอดิเรก, ส่วนนอน, นันทนาการและเก็บของ พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 11.50 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 4.5 คน ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กำหนดพื้นที่สำหรับพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนไว้ที่ 14.40 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 5 คน

สังเกตได้ว่า พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีพฤติกรรมการใช้พื้นที่สูงกว่ากำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติที่กำหนดไว้ ซึ่งพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนส่วนใหญ่วที่ศึกษา จะมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้พื้นที่ตามช่วงเวลา

ข. เฉลียงหน้าบ้าน ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่ทางสัญจร, นันทนาการรับแขก, ตากผ้า, จอดรถ(จักรยานยนต์), ทำงานประจำ, เก็บของ, ทำงานอดิเรก, ปรงอาหารและที่เล่นของเด็ก พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 4.30 ตารางเมตร ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติมิได้มีการกำหนดพื้นที่เฉลียงหน้าบ้านไว้ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย

ส่วนที่น่าสังเกต พื้นที่เฉลียงหน้าบ้านในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีการใช้พื้นที่ที่สูงถึง 12 กิจกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยหลักมีความสำคัญเป็นลำดับที่สอง แต่ข้อกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติมิได้กำหนดไว้ ซึ่งในมาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศส่วนใหญ่จะกำหนดพื้นที่เฉลียงหน้าบ้านหรือระเบียงไว้ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย

ค. โถงทางเดินภายใน ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เปิดต่อเนื่องจากพื้นที่สำหรับรับแขก - พักผ่อน มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่ทางสัญจร, เก็บของ, ที่ตั้งเครื่องซักผ้า, ส่วนนอน, รีดผ้า, ที่เล่นของเด็ก, เป็นต้น พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 5.00 ตารางเมตร ในข้อกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติมิได้มีการกำหนดพื้นที่โถงทางเดินภายในไว้ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย

ส่วนที่น่าสังเกต พื้นที่โถงทางเดินภายในมิได้กำหนดในกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งในมาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศส่วนใหญ่จะกำหนดพื้นที่โถงทางเดินภายในไว้ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย

ง. ห้องนอนแรก ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นส่วนนอน, นั่งเล่น(พักผ่อน), อ่านหนังสือ, รีดผ้า, เก็บของและที่เล่นของเด็ก เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่ห้องแถวใช้พื้นที่ส่วนนอนเป็นพื้นที่รับแขกด้วย พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 8.90 ตารางเมตร สำหรับผู้ใช้พื้นที่ 2-3 คน ในกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดพื้นที่ส่วนนอนแรกไว้ที่ 8.64 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยที่ใกล้เคียงกัน

ส่วนที่น่าสังเกต ในส่วนของห้องนอนแรกของการกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดผู้ใช้พื้นที่ไว้ ซึ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศมีการกำหนดความหนาแน่นครัวเรือนต่อพื้นที่ใช้สอย เมื่อสมาชิกเพิ่มขึ้นขนาดพื้นที่ใช้สอยและจำนวนห้องนอนก็ต้องเพิ่มขึ้นตามจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้นหรือไปใช้พื้นที่ในส่วนใดในการนอน

จ. ห้องนอนที่สอง ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นส่วนนอน, อ่านหนังสือ, นั่งเล่น (พักผ่อน), ริดผ้า พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 7.50 ตารางเมตร สำหรับผู้ใช้พื้นที่ 2 คน ซึ่งในกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดพื้นที่ส่วนนอนที่สองไว้ 7.20 ตารางเมตร (ชนิด 2 เตียง) ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกัน

ฉ. พื้นที่ส่วนซักล้าง ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นซักล้างและตากผ้า ซึ่งเป็นพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 3.10 ตารางเมตร ในข้อกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดพื้นที่ส่วนซักล้างไว้ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย

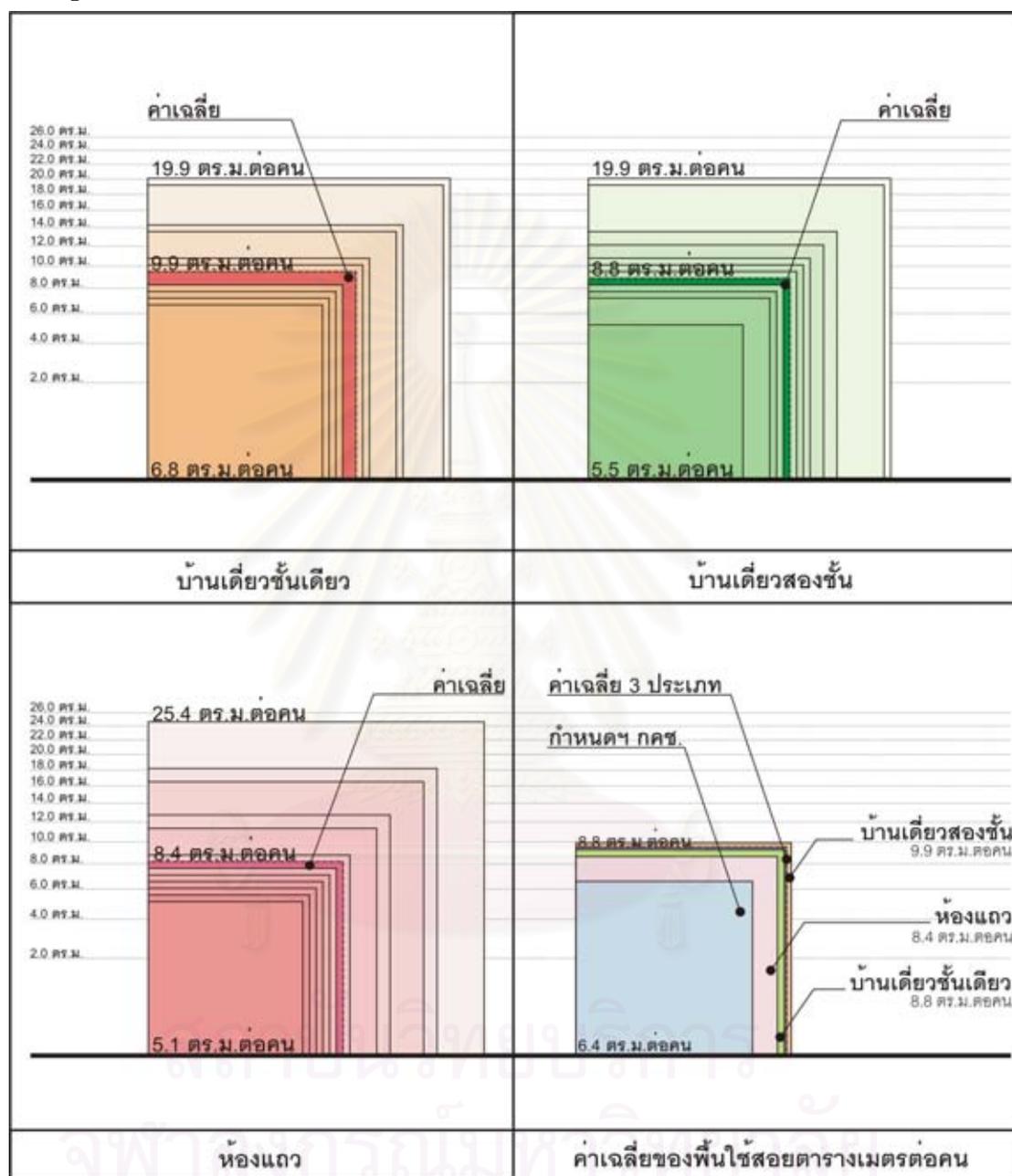
ส่วนที่น่าสังเกต พื้นที่ส่วนซักล้างมิได้กำหนดไว้ในกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาร้อยละ 73.0 จะมีพื้นที่ส่วนซักล้าง จากผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะใช้มีเครื่องซักผ้า(54.7%) แต่จะใช้พื้นที่ส่วนซักล้างในการตากผ้าและซักผ้าบางส่วน

ช. พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นส่วนปรุงอาหาร, ที่ซักผ้า (ตั้งเครื่องซักผ้า)และทางสัญจร พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 4.90 ตารางเมตร โดยการหุงต้มส่วนใหญ่จะใช้เตาแก๊ส ซึ่งในกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดพื้นที่ส่วนปรุงอาหารไว้ 5.67 ตารางเมตร

ซ. ห้องน้ำ-ส้วม มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่ขับถ่าย, อาบน้ำ, ซักล้างและเก็บของ โดยส่วนใหญ่หน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีจำนวนของห้องน้ำ-ส้วมเพียงหนึ่งห้อง สำหรับผู้อยู่อาศัยเฉลี่ย 4.5 คนต่อหลังคาเรือน พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 2.45 ตารางเมตร ซึ่งในกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมไว้ 2.16 ตารางเมตร ซึ่งจะมีพื้นที่ใกล้เคียงกับหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

ส่วนที่น่าสังเกต ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาบางหน่วยที่มีห้องน้ำ-ส้วมที่มีความสูงของห้องเกินความสูงของบานประตูห้องน้ำ-ส้วมหรือเกินระดับศีรษะ จะพบการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยเพื่อทำชั้นหรือตู้สำหรับเก็บของไว้บนห้องน้ำ-ส้วม ในบางหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นของสมาชิกมากจะพบปัญหาในการใช้ห้องน้ำ-ส้วมในช่วงเวลาเร่งด่วน ซึ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศมีการกำหนดความหนาแน่นครัวเรือนต่อพื้นที่ใช้สอย เมื่อสมาชิกเพิ่มขึ้นขนาดพื้นที่ใช้สอยและจำนวนห้องน้ำ-ส้วมก็ต้องเพิ่มขึ้น

ค. พื้นที่ใช้สอยต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร
 แผนภูมิที่ 6.6 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทอาคาร



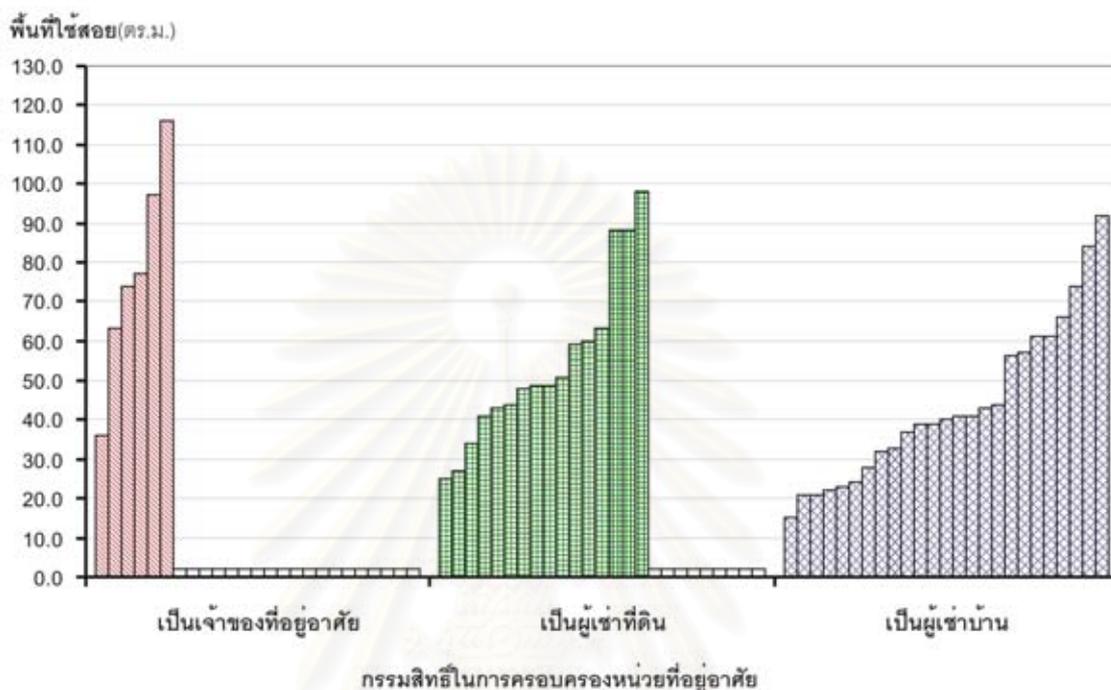
จากการวิเคราะห์ พบว่า ค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอยต่อคนของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา คือ 8.8 ตารางเมตรต่อคน (ค่าเฉลี่ยของ 3 ประเภทอาคาร) แต่ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติกำหนดพื้นที่ใช้สอยต่อคนที่ 6.8 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบพบว่าในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาในชุมชนแออัดมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยต่อคนสูงกว่ามาตรฐานที่อยู่อาศัย

ส่วนที่น่าสังเกต กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กำหนดพื้นที่ใช้สอย 5 พื้นที่ใช้สอย แต่ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีพื้นที่ใช้สอยหลักมากกว่า 5 พื้นที่ใช้สอย

ง. พื้นที่ใช้สอยจำแนกตามปัจจัยทางด้านสังคม

1. พื้นที่ใช้สอยจำแนกตามสิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัย

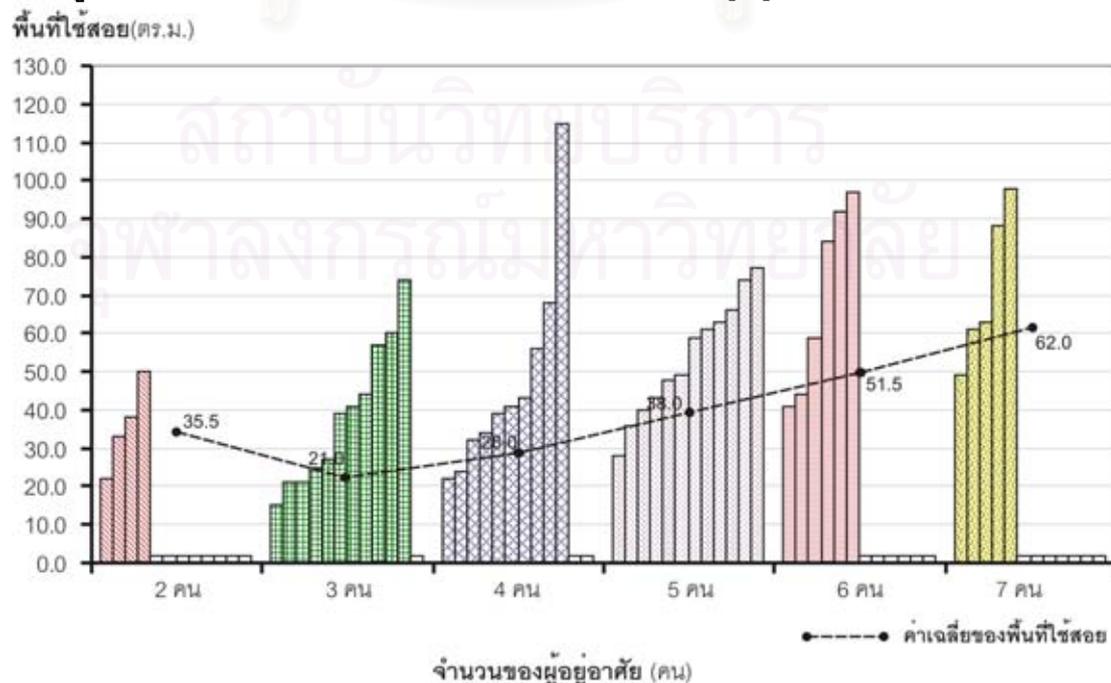
แผนภูมิที่ 6.7 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยตามสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย



จากการวิเคราะห์ พบว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลงตามสิทธิการครอบครอง แต่สิทธิครอบครองประเภทเป็นเจ้าของมีพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่สูงกว่าสิทธิครอบครองประเภทอื่นๆ

2. พื้นที่ใช้สอยจำแนกตามจำนวนผู้อยู่อาศัย

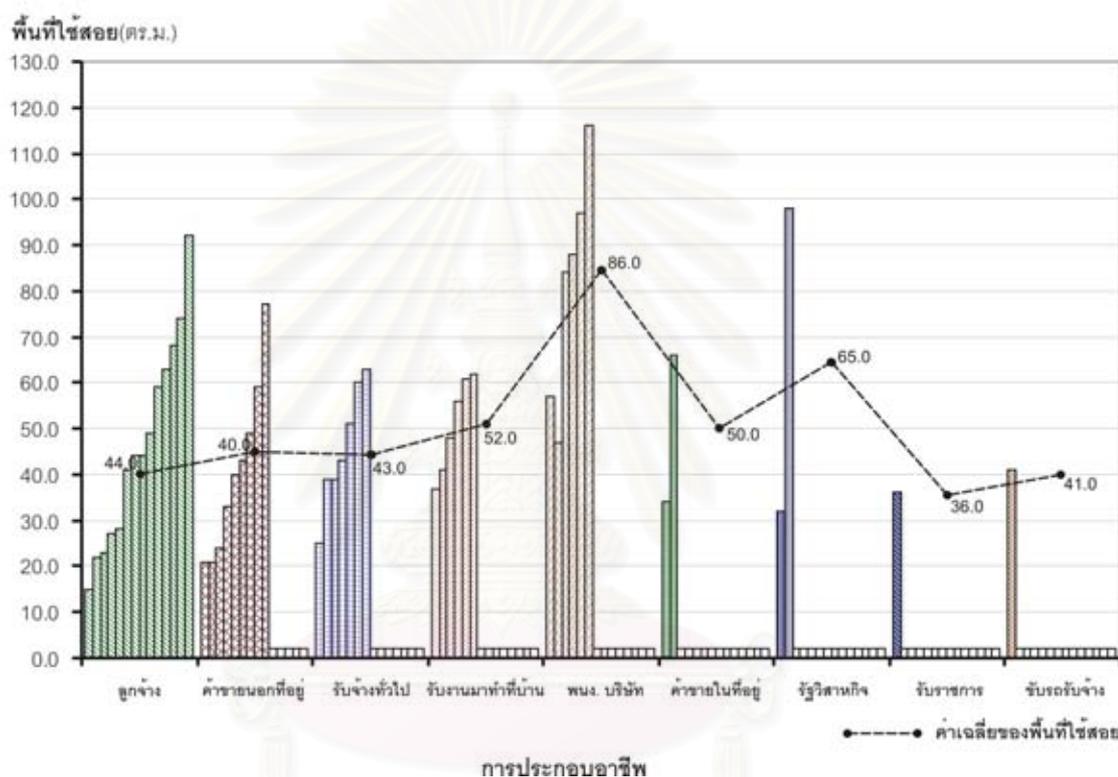
แผนภูมิที่ 6.8 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยตามจำนวนของผู้อยู่อาศัย



จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ใช้สอยเพิ่มตามจำนวนผู้อยู่อาศัย โดยสมาชิกในครัวเรือนมีพิสัยระหว่าง 2-7 คน อัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ใช้สอยต่อคนจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ของพื้นที่ใช้สอยฐาน ในมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติกำหนดผู้อยู่อาศัยที่เกิน 5 คน ต้องเพิ่มพื้นที่ใช้สอยขึ้นร้อยละ 10 ต่อคน

3. พื้นที่ใช้สอยจำแนกตามการประกอบอาชีพ

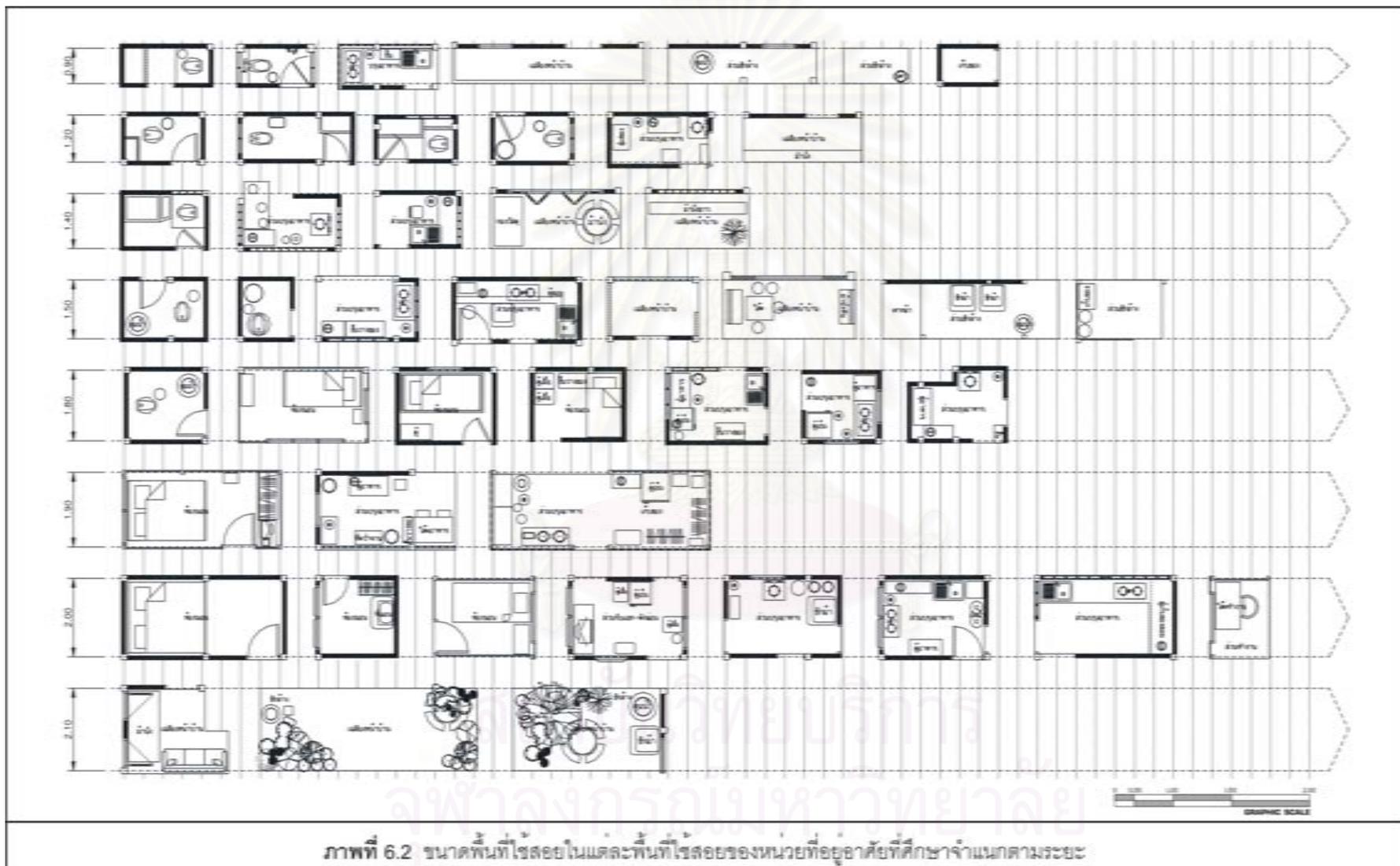
แผนภูมิที่ 6.9 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยตามการประกอบอาชีพ



จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ใช้สอยสัมพันธ์กับการประกอบอาชีพในด้านความมั่นคงของอาชีพ(รายได้แน่นอน) พื้นที่ใช้สอยจะสูงตามการประกอบอาชีพ โดยที่ผู้ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทที่มีระดับรายได้สูงกว่าอาชีพอื่นขนาดพื้นที่ใช้สอยก็จะสูงตาม ส่วนของครัวเรือนที่ประกอบอาชีพที่มีรายได้ไม่แน่นอนจะมีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เกาะกลุ่มที่ 40-50 ตารางเมตร

จ. มิติทางกว้างของพื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามระยะ

จากการวิเคราะห์ พบว่า ระยะทางกว้างของพื้นที่ใช้สอยจะเริ่มต้นที่ระยะ 90 เซนติเมตร ซึ่งจะใช้เป็นพื้นที่เป็นพื้นที่เฉลี่ยหน้าบ้าน, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ส่วนซักล้างและห้องน้ำ-ส้วม จากการวิเคราะห์ระยะที่เกิดกิจกรรมการใช้พื้นที่มากที่สุดคือ 1.50, 2.00 และ 2.40 เมตร จะมีกิจกรรมเกิดขึ้นมากที่สุด ซึ่งระยะดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้พื้นที่ตามช่วงเวลา

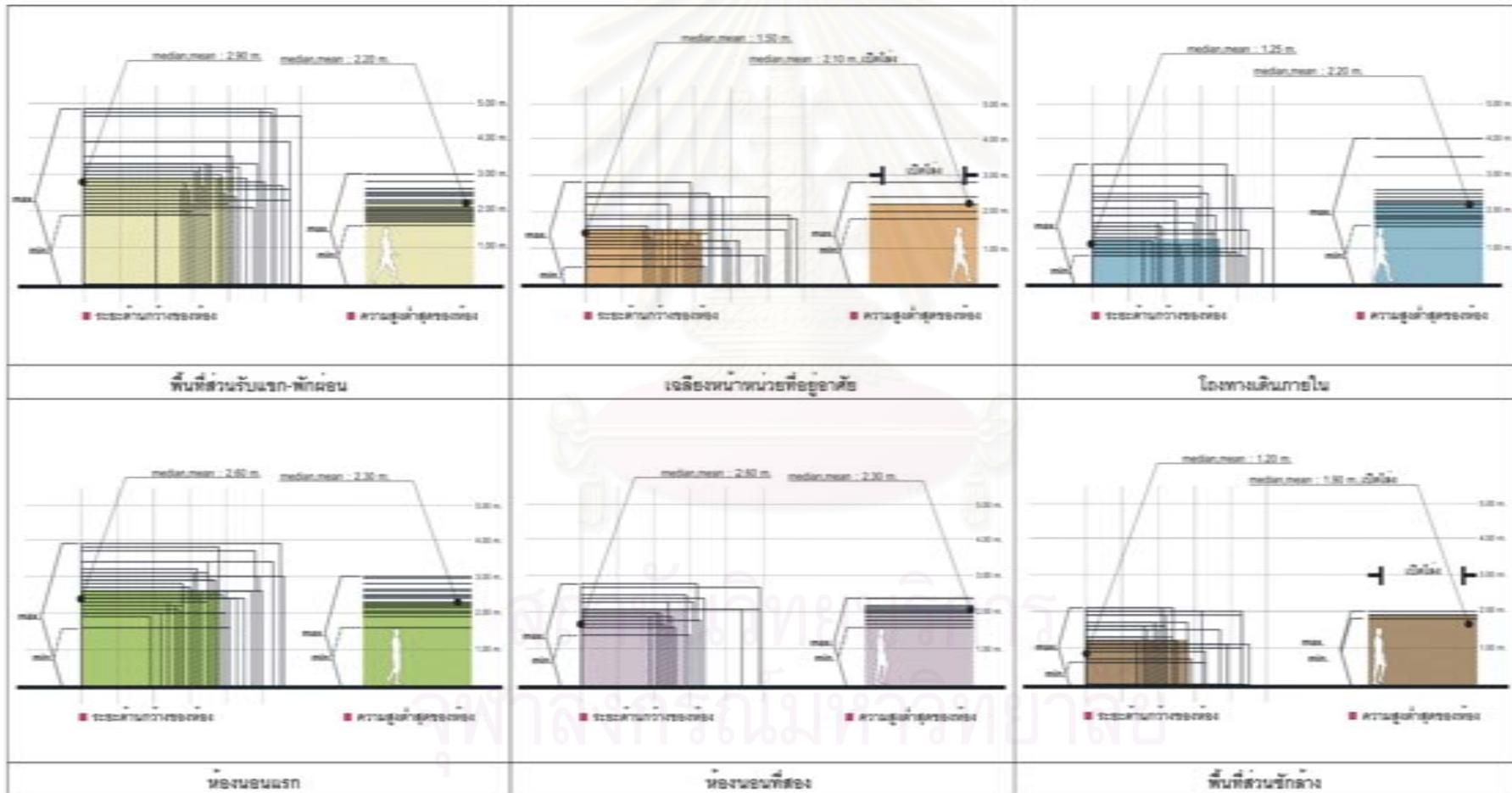




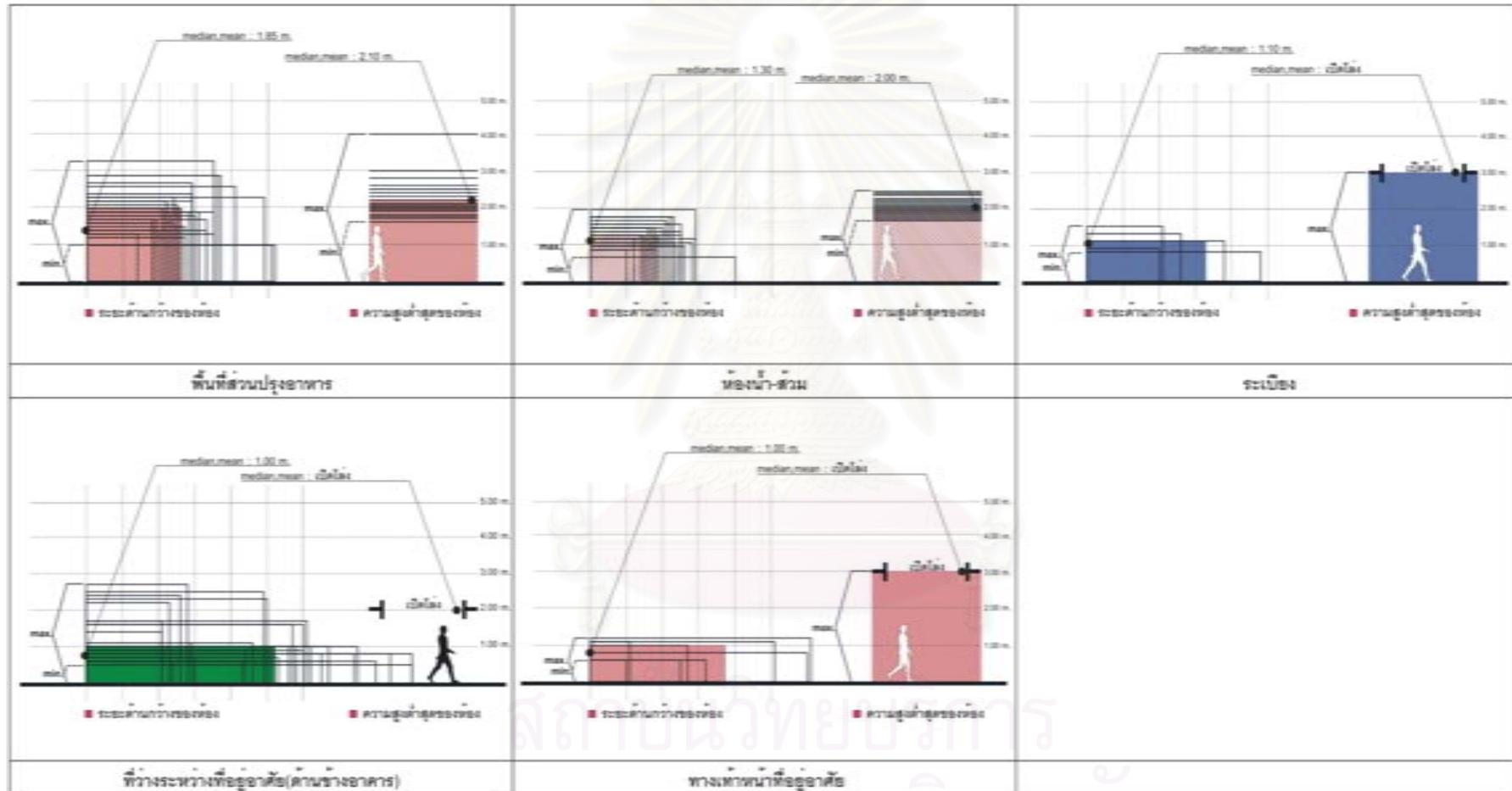
ภาพที่ 6.2 ขนาดพื้นที่ใช้สอยในแต่ละพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจำแนกตามระยะ (ต่อ)

จ. มิติทางกว้างและสูงในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย

แผนภูมิที่ 6.10 มิติทางกว้างและสูงในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย



แผนภูมิที่ 6.10 มิติทางกว้างและสูงในแต่ละพื้นที่ใช้สอยจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย (ต่อ)



หมายเหตุ : มิติทางกว้างและสูงวิเคราะห์เฉพาะ 3 ประเภทอาคาร คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว ยกเว้นอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว เพราะอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่ก่อสร้างภายใต้กฎหมายกำหนดทำให้พื้นที่ใช้สอยเป็นไปตามมาตรฐานของกฎหมาย

จากการวิเคราะห์ พบว่า สามารถจำแนกมิติทางกว้างและทางสูงตามพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

1. พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน จากการวิเคราะห์ พบว่า มิติทางกว้างของพื้นที่ส่วนรับแขก-พักผ่อนคือ 2.90 เมตร มิติทางสูงคือ 2.20 เมตร ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดมิติทางกว้างต่ำสุดของห้องนอนแรกและห้องนอนสองไว้ที่ 2.40 เมตร ความสูงของเพดาน 2.40 เมตร

ส่วนที่น่าสังเกต คือ มิติทางกว้างของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะสูงกว่ากำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ส่วนมิติทางสูงของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะต่ำกว่ากำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

2. พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน จากการวิเคราะห์ พบว่า มิติทางกว้างของพื้นที่เฉลียงหน้าบ้านคือ 1.50 เมตร โดยส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เปิดโล่งหรืออาจมีความสูงต่ำสุดที่ 2.10 เมตร ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติมิได้กำหนดมิติของเฉลียงหน้าบ้าน

3. พื้นที่โถงทางเดินภายใน จากการวิเคราะห์ พบว่า มิติทางกว้างของโถงทางเดินภายในคือ 1.25 เมตร มิติทางสูงคือ 2.20 เมตร ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติมิได้มีการกำหนดมิติทางกว้างของโถงทางเดินไว้ แต่ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) กำหนดช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยกว้างไม่ต่ำกว่า 1.00 เมตร

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาใช้พื้นที่โถงทางเดินภายในเป็นพื้นที่เก็บของ(วางตู้เก็บของ)ที่มีความกว้างประมาณ 50 เซนติเมตร ซึ่งจะเหลือช่องทางเดินจริงเพียง 75 เซนติเมตร ซึ่งเมื่อศึกษาถึงสรีระของผู้อยู่อาศัยเฉลี่ยเพศชาย 47 เซนติเมตร ก็ไม่พบปัญหา แต่ต้องเป็นการสัญจรทางเดียว แต่ไม่สามารถเดินสวนทางพร้อมกันได้ (ดูภาพที่ 6.3)



4. ห้องนอนแรกและห้องนอนที่สอง จากการวิเคราะห์ พบว่า มิติทางกว้างของห้องนอนคือ 2.60 เมตร มิติทางสูงคือ 2.30 เมตร ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กำหนดมิติทางกว้างต่ำสุดของห้องนอนแรกและห้องนอนสองไว้ 2.40 เมตร ความสูงของเพดาน 2.40 เมตร

5. พื้นที่ส่วนซีกล่าง จากการวิเคราะห์ พบว่า มิติทางกว้างของพื้นที่ส่วนซีกล่างเฉลี่ย 1.20 เมตร โดยส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เปิดโล่งหรืออาจมีความสูงต่ำสุดที่ 1.90 เมตร แต่กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดพื้นที่ดังกล่าวไว้

6. พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร จากการวิเคราะห์ พบว่า มิติทางกว้างของพื้นที่ปรุงอาหารคือ 1.85 เมตร มิติทางสูงคือ 2.10 เมตร ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กำหนดมิติทางกว้างต่ำสุดของพื้นที่ส่วนปรุงอาหารไว้ที่ 2.10 เมตร ความสูงของเพดานที่ 2.40 เมตร

ส่วนที่น่าสังเกต คือ มิติทางกว้างของพื้นที่ส่วนปรุงอาหารที่ศึกษา มีมิติทางกว้างต่ำกว่ากำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งอาจมีสัมพันธ์กับอุปกรณ์เครื่องครัวภายในพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร

7. ห้องน้ำ-ส้วม จากการวิเคราะห์ พบว่า มิติทางกว้างของห้องน้ำ-ส้วมคือ 1.30 เมตร มิติทางสูงคือ 2.00 เมตร ในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กำหนดมิติทางกว้างต่ำสุดของห้องน้ำ-ส้วมไว้ที่ 1.20 เมตร ระดับความสูงของเพดาน 2.40 เมตร มิติทางกว้างของห้องน้ำ-ส้วมที่ศึกษา ใกล้เคียงกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ แต่มิติทางสูงต่ำกว่ามาตรฐาน แต่จะเท่ากับในกรณีที่มีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศที่ความสูง 2.00 เมตร

8. ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย จากการวิเคราะห์ พบว่า มิติทางกว้างของที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย คือ 0.60 เมตร(ด้านข้างอาคาร)และเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ซึ่งในกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กำหนดมิติทางกว้างของที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยไว้ที่ 2.00 เมตร

ส่วนที่น่าสังเกต คือ อาคารที่ศึกษาส่วนใหญ่มีแนวของเขตแปลงที่ดินไม่เด่นชัด ซึ่งส่วนใหญ่อาคารจะก่อสร้างซ้อนทับกันหรือก่อสร้างติดกัน(แนวชายคาบ้าน) ระยะของชายคาจะมีพิสัยที่ 0.60-1.00 เมตร ทำให้พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยถูกปกคลุมด้วยแนวหลังคา ทำให้พื้นที่ดังกล่าวเกิดปัญหาเรื่อง การระบายน้ำฝนจากหลังคาและแสงธรรมชาติไม่สามารถส่องผ่านเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งทำให้เกิดความอับชื้นและเกิดน้ำท่วมขัง ทำให้พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยเกิดเป็นพื้นที่รกร้างหรือเป็นพื้นที่เก็บของ

9. ทางเท้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย จากการวิเคราะห์ พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีการใช้พื้นที่ทางเท้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัยในการทำกิจกรรมเพื่อตากผ้า, นั่งนวดนวด(วางม้านั่งหรือต้นไม้) เป็นต้น โดยส่วนใหญ่ความกว้างเท้าเฉลี่ย 1.00 เมตร เป็นพื้นที่เปิดโล่ง การใช้พื้นที่ดังกล่าวส่งผลทำให้เกิดปัญหาทางด้านการสัญจร

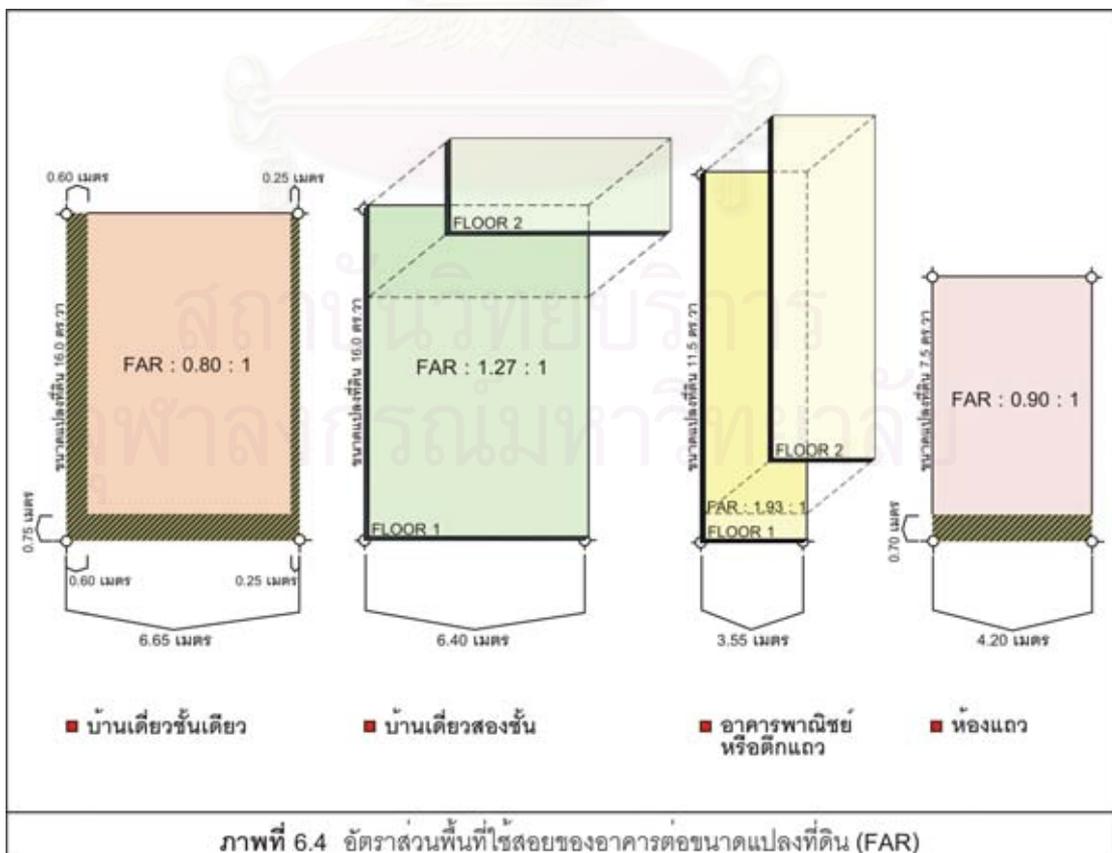
ส่วนที่น่าสังเกต คือ อาคารที่ศึกษาส่วนใหญ่ร้อยละ 92 ใช้พื้นที่ในส่วนทางเท้าหน้าบ้าน โดยส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ทางเท้าเป็นพื้นที่ซีกล่าง, เก็บของและวางกระถางต้นไม้

ข. ความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย

1. อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยต่อขนาดแปลงที่ดิน โดยจำแนกตามประเภทอาคาร (FAR)

จากการวิเคราะห์ พบว่า อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยต่อขนาดแปลงที่ดินของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและห้องแถวอยู่ต่ำกว่าอัตราส่วน 1:1 ส่วนของแปลงที่ดิน แต่ในบ้านเดี่ยวสองชั้นมีอัตราส่วน 1.27:1 ซึ่งสูงกว่ากฎกระทรวงฉบับที่ 414(พ.ศ.2542) โดยกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อขนาดแปลงที่ดิน คือ 1:1 ส่วนของแปลงที่ดิน สำหรับที่อยู่อาศัยประเภท ย.1 และ ย.2 อาจมีผลมาจากขนาดแปลงที่ดินของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาเฉลี่ย 16.0 ตารางวาต่อแปลงที่ดิน ซึ่งทำให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยสูงกว่าขนาดแปลงที่ดินที่กำหนดไว้ ส่วนอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อขนาดแปลงที่ดิน คือ 1.93:1 ส่วนของแปลงที่ดิน ซึ่งสูงกว่า 1:1 ส่วนของแปลงที่ดินเช่นกัน

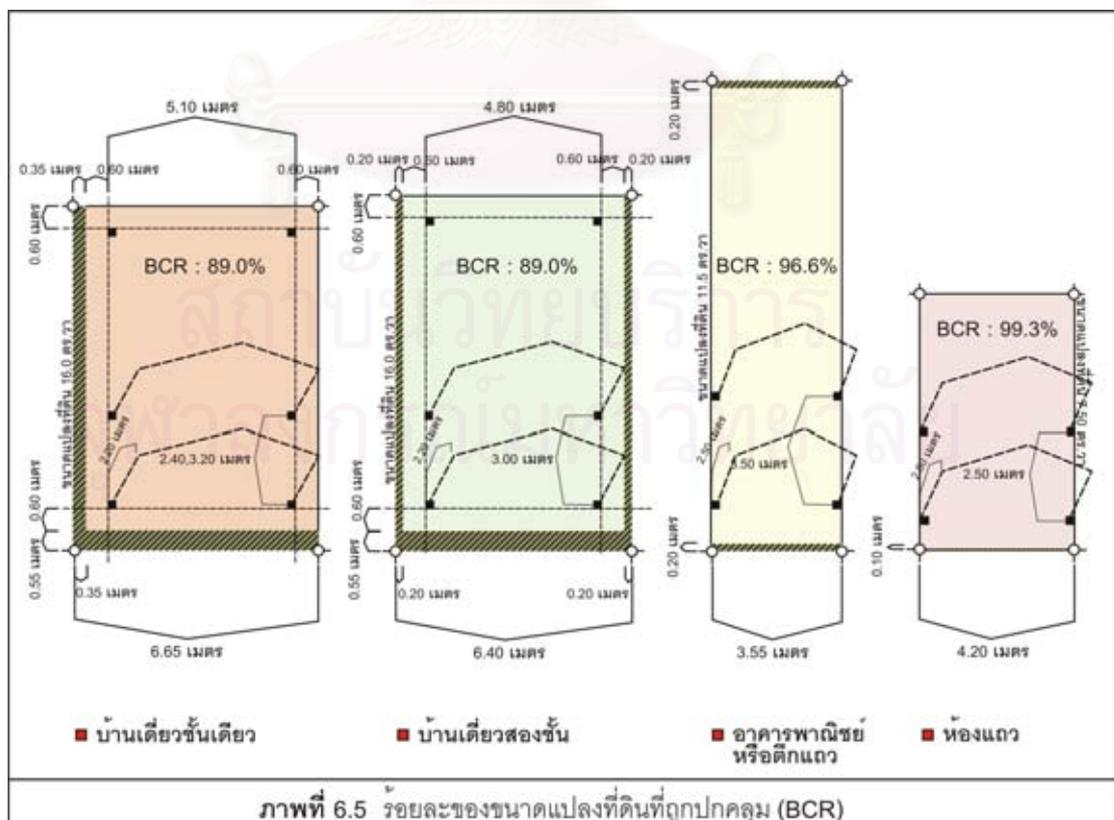
ส่วนที่น่าสังเกต คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อขนาดแปลงที่ดินในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 16.0 ตารางวาต่อแปลง สำหรับบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นที่ศึกษา แต่ในของกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ได้กำหนดขนาดแปลงที่ดินเล็กที่สุดของบ้านเดี่ยว คือ 50.0 ตารางวา จึงทำให้อัตราส่วนพื้นที่ใช้ต่อขนาดแปลงที่ดินในอาคารที่ศึกษามีการใช้พื้นที่สูงกว่าขนาดแปลงที่ดินมากกว่า 1:1 ส่วนของแปลงที่ดิน



2. ร้อยละของขนาดแปลงที่ดินที่ถูกปกคลุม (BCR)

จากการวิเคราะห์ พบว่า สามารถจำแนกผลการศึกษาได้ 2 กลุ่มหลัก คือ **กลุ่มแรก** ได้แก่ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นพื้นที่ที่ถูกปกคลุมร้อยละ 89 ของแปลงที่ดิน โดยมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 16.0 ตารางวา มิติทางกว้างของแปลงที่ดิน คือ 6.40-6.65 เมตร **กลุ่มสอง** ได้แก่ อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวและห้องแถว พื้นที่ที่ถูกปกคลุมร้อยละ 96-99 ของแปลงที่ดิน อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 11.50 ตารางวา ห้องแถวมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 7.50 ตารางวา มีระยะร่นของด้านหน้าอาคารที่ไม่ถูกปกคลุม 0.10-0.20 เมตร ระยะทางด้านข้างไม่มีพื้นที่โล่ง ส่วนด้านหลังของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีพื้นที่เปิดโล่ง 0.20 เมตร ซึ่งกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดพื้นที่ตั้งอาคารของบ้านเดี่ยวคือ ขนาดแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต้องไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ดินทั้งหมด

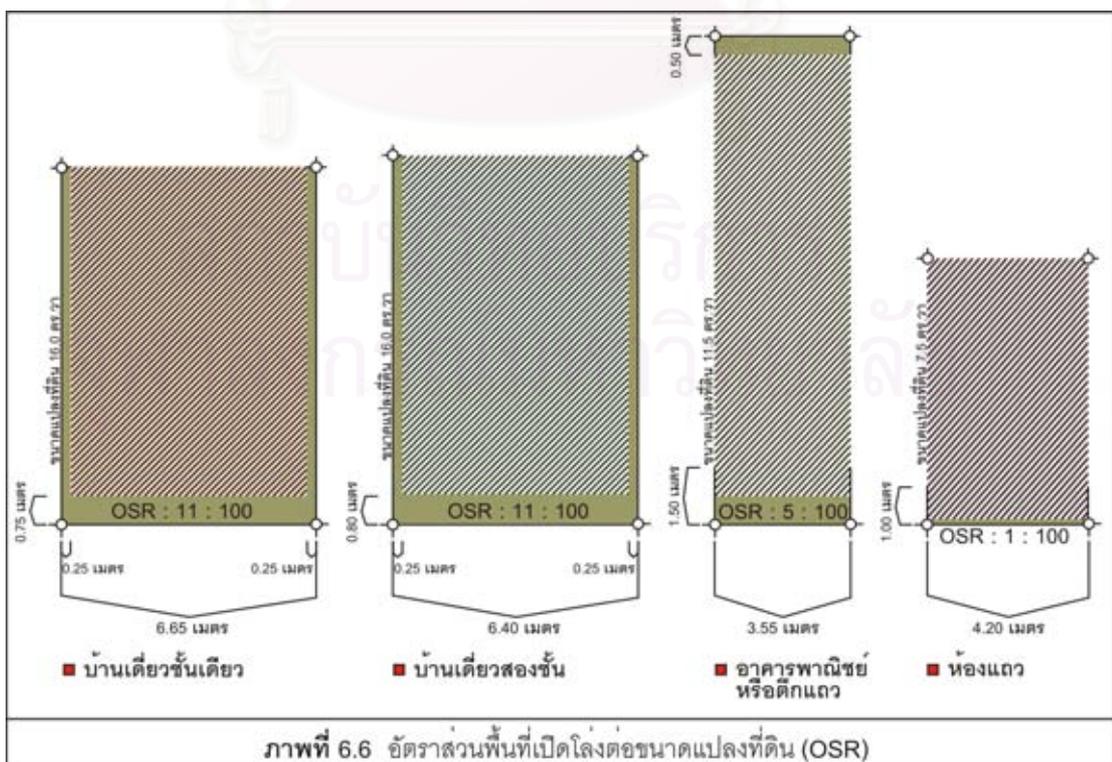
ส่วนที่น่าสังเกต คือ แปลงที่ดินที่ถูกปกคลุมส่วนใหญ่ของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะมีการใช้พื้นที่เป็น 2 เท่าของกำหนดรายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ ซึ่งอาจเนื่องมาจากในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีขนาดแปลงที่ดินที่จำกัด แต่ผู้อยู่อาศัยมีต้องการพื้นที่ใช้สอยอาคารมากที่สุดจึงทำให้พื้นที่ที่ถูกปกคลุมมีสูงกว่ากำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ แต่ปัญหาที่ตามมาของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา คือ พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่ใช้ประโยชน์เต็มประสิทธิภาพและเกิดความอับชื้น รวมถึงแสงธรรมชาติที่ผ่านเข้ามาในหน่วยที่อยู่อาศัยและการระบายอากาศ



3. อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อขนาดแปลงที่ดิน (OSR)

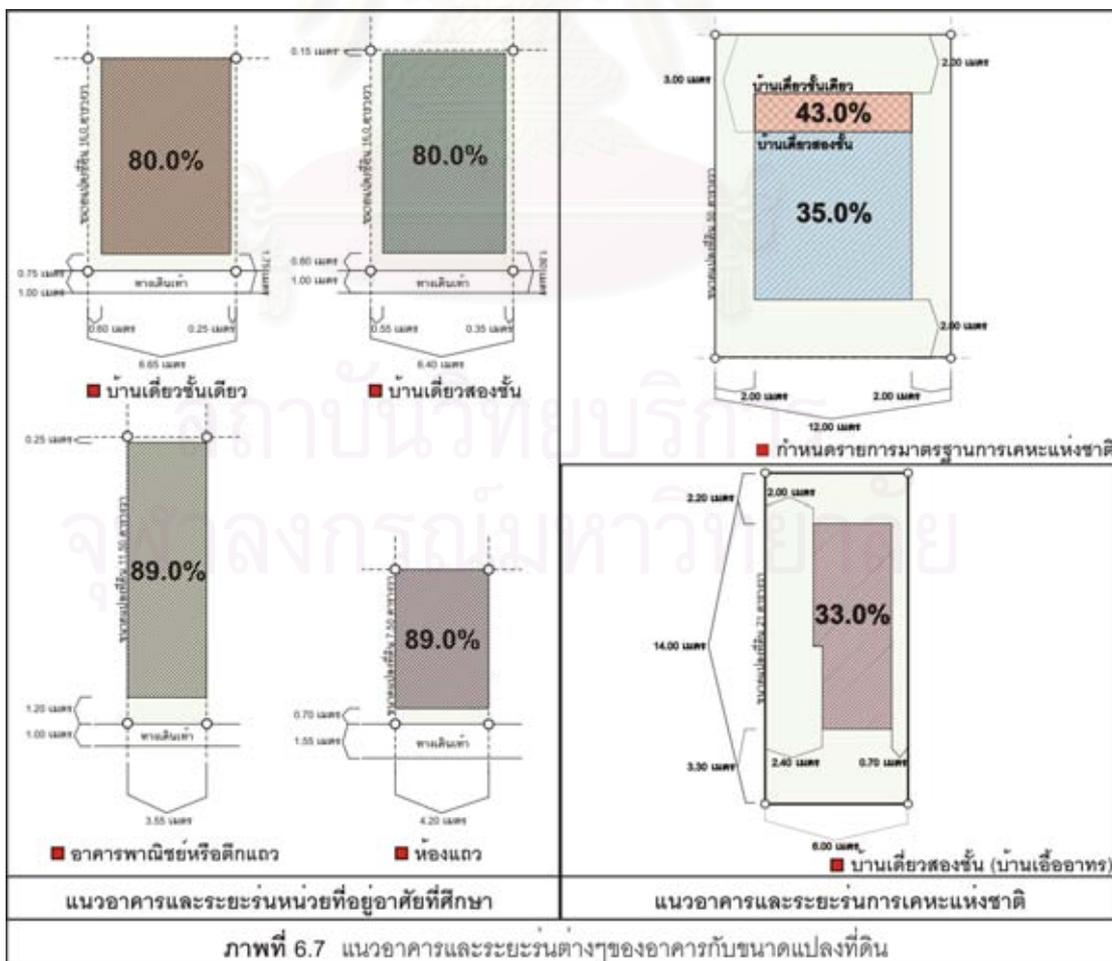
จากการวิเคราะห์ พบว่า อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อขนาดแปลงที่ดิน (OSR) สามารถจำแนกได้ 2 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มแรก ได้แก่ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น จะมีพื้นที่เปิดโล่งเฉลี่ยร้อยละ 11 ส่วนของพื้นที่ของแปลงที่ดิน โดยใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่ซักล้าง, เฉลียงหน้าบ้าน, ทางเดินภายนอกอาคารและที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นจะเปิดโล่งบริเวณด้านหน้าและด้านข้างอาคาร ด้านหลังของอาคารจะก่อสร้างชิดแนวเขต ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นคือ การระบายน้ำฝนของอาคาร กลุ่มสอง ได้แก่ อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวและห้องแถว มีพื้นที่เปิดโล่งร้อยละ 1-5 ส่วนของพื้นที่ของแปลงที่ดิน มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นเฉลียงหน้าบ้าน, ทางเดินภายนอกอาคารและที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย ในส่วนของห้องแถวจะมีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นส่วนซักล้าง อาคารกลุ่มที่สองจะเปิดโล่งเฉพาะด้านหน้าและหลังแปลงที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนดอาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่แปลงที่ดิน

ส่วนที่น่าสังเกต คือ พื้นที่เปิดโล่งต่อขนาดแปลงที่ดินของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น มีขนาดแปลงที่ดิน 16.0 ตารางวา แต่ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 414 กำหนดขนาดแปลงที่ต่ำที่สุดคือ 50.0 ตารางวา จึงมีพื้นที่เปิดโล่งต่อขนาดแปลงที่ดิน 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่แปลงที่ดินได้ ซึ่งสามารถสันนิษฐานได้ว่าขนาดแปลงที่ดินเล็กกลางขนาดของพื้นที่เปิดโล่งต่อขนาดแปลงที่ดินก็จะต่ำลงตามสัดส่วน



4. แนวอาคารและระยะร่นต่างๆของอาคารกับขนาดแปลงที่ดิน

จากการวิเคราะห์ พบว่า สามารถจำแนกได้ 2 กลุ่มหลัก คือ **กลุ่มแรก** ได้แก่ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น มีระยะร่นด้านหน้า 0.80 เมตร ด้านข้าง 0.60 เมตรและหลังอาคารมีระยะร่น 0.15 เมตร ขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 16.0 ตารางวา มิติทางกว้างของแปลงที่ดินคือ 6.65 เมตร มีพื้นที่ของระยะร่นร้อยละ 20 ของแปลงที่ดิน เมื่อเปรียบเทียบกับกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ พบว่า ขนาดพื้นที่ของระยะร่นร้อยละ 57-65 ของแปลงที่ดิน ซึ่งสูงกว่าหน่วยที่อยู่อาศัยประมาณ 3 เท่า **กลุ่มสอง** คือ อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวและห้องแถว มีระยะร่นด้านหน้า 0.70-1.20 เมตร ด้านหลัง 0.25 เมตร แต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 กำหนดห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีระยะร่นด้านหน้า 6.00 เมตร และด้านหลังมีระยะร่น 3.00 เมตร ซึ่งในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาส่วนใหญ่จะผิดกฎหมายก่อสร้างและไม่มีแนวเขตแปลงที่ดินที่ชัดเจน อาคารพาณิชย์หรือตึกแถวส่วนใหญ่จะมีการต่อเติมอาคารเพื่อเป็นพื้นที่ปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม ระยะในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาทุกประเภทอาคารมีสัดส่วนต่ำกว่ากำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติและกฎหมายควบคุมอาคาร อาจเนื่องมาจากข้อจำกัดด้านแปลงที่ดินแต่ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่สูง



ซ. ประเภท, ระยะของหน้าต่างและประตู แสงสว่างธรรมชาติและช่องระบายอากาศในหน่วยที่อยู่อาศัย

1. ประเภทและระยะของหน้าต่าง

บานเปิดคู่	บานเปิดคู่มีช่องแสง	บานเปิดเดี่ยว	บานเปิดเดี่ยวมีช่องแสง
บานเกล็ดสำเร็จรูป	บานไม้		
			บานกระจก
	ผลการวิเคราะห์ระยะของบานหน้าต่าง		
ภาพที่ 6.8 ผลการวิเคราะห์ประเภท, ระยะของบานหน้าต่าง			

จากการวิเคราะห์ พบว่า ประเภทของบานหน้าต่างที่พบส่วนใหญ่เป็นบานเปิดคู่, บานเปิดเดี่ยวและบานเกล็ดสำเร็จรูป สามารถจำแนกได้ 2 ลักษณะบาน คือ ไม่มีช่องแสงและมีช่องแสงกระจกติดตาย จากการวิเคราะห์ประเภทของบาน พบว่า ส่วนใหญ่จะใช้บานเปิดคู่ เพราะปริมาณของแสงธรรมชาติและการระบายอากาศจะเท่ากับประเภทของบานอื่นๆ แต่ระยะของบานหน้าต่างที่เปิดสู่ภายนอกจะต่ำกว่าบานเปิดเดี่ยว ซึ่งระยะเปิดมีผลกับระยะร่นของอาคารกับแปลงที่ดิน ส่วนบานเกล็ดจะใช้บริเวณที่แนวระยะร่นมีต่ำแต่ต้องการระบายอากาศ

ในการวิเคราะห์ระยะของบานหน้าต่าง พบว่า ความสูงจากระดับพื้นห้องถึงระดับใต้วงกบไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร มิติทางกว้างคือ 80 เซนติเมตร และมิติทางสูงของบานคือ 110 เซนติเมตร ส่วนบานที่มีช่องแสงส่วนใหญ่จะมีช่องแสงสูง 35 เซนติเมตร ในกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติมิได้กำหนดเกี่ยวกับประเภทและระยะของบาน

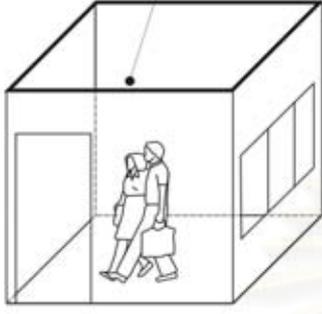
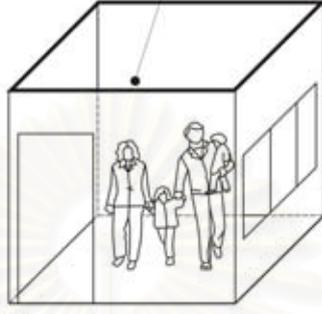
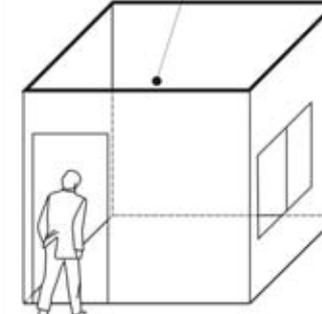
2. ประเภทและระยะของประตู

บานเดี่ยวภายนอก	บานคู่ออกนอก	บานเดี่ยวภายนอก	บานคู่ออกนอก
บานเดี่ยวภายใน	บานเดี่ยวห้องน้ำ-ส้วม	บานเดี่ยวภายใน	บานเดี่ยวห้องน้ำ-ส้วม
หน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา		กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ	
ภาพที่ 6.9 ผลการวิเคราะห์ประเภท, ระยะของบานประตู			

จากการวิเคราะห์ พบว่า ลักษณะบานประตูที่เปิดสู่ภายนอกของอาคารส่วนใหญ่ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะใช้บานเปิดเดี่ยว โดยมีความกว้างบาน 80 เซนติเมตร ความสูงของบาน 180 เซนติเมตร บานเปิดเดี่ยวภายในมีความกว้าง 70 เซนติเมตร ความสูงของบาน 180 เซนติเมตร และบานประตูห้องน้ำ-ส้วม มีความกว้างบาน 65 เซนติเมตร ความสูงของบาน 170 เซนติเมตร ซึ่งในกำหนดรายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ กำหนดบานประตูที่เปิดสู่ภายนอกคือ 90x200 เซนติเมตร บานภายใน คือ 80x200 เซนติเมตร และบานประตูห้องน้ำ-ส้วม มีขนาด 60x200 เซนติเมตร

ซึ่งจากการวิเคราะห์ความสูงของบานประตูในหน่วยที่อยู่อาศัยเฉลี่ยที่ 180 เซนติเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับสรีระของผู้อยู่อาศัย พบว่าความสูงของผู้อยู่อาศัยเฉลี่ย 165.8 เซนติเมตร จึงไม่พบปัญหาเกี่ยวกับสรีระของผู้อยู่อาศัย แต่อาจจะพบปัญหาในการเคลื่อนย้ายเครื่องเรือน เช่น ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น ความกว้างบานภายนอกและภายใน เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงไหล่ของผู้อยู่อาศัยคือ 47 เซนติเมตร ก็ไม่พบปัญหาเกี่ยวกับสรีระของผู้อยู่อาศัย เมื่อศึกษาถึงวัสดุในท้องตลาดพบว่าขนาดบานประตูที่พบเป็นขนาดต่ำสุดในท้องตลาด คือ 70x180, 80x180 เซนติเมตร

3. แสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศ

 <p>ร้อยละ 16 ของพื้นที่ใช้สอยรวม</p>	 <p>ร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้อง</p>	 <p>ร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง</p>
<p>แสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศ ร้อยละ 16 ของพื้นที่ใช้สอยรวม</p>	<p>แสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศ ร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้อง</p>	<p>ช่องระบายอากาศ ร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง</p>
หน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา	รายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ	กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537)
<p>ภาพที่ 6.10 เปรียบเทียบแสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศ</p>		

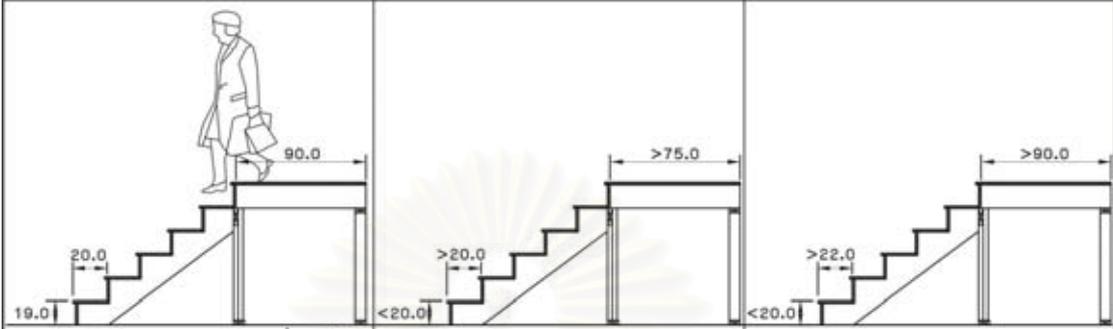
จากการวิเคราะห์ พบว่า ปริมาณของช่องแสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีร้อยละ 16.0 ของพื้นที่ใช้สอยรวม (คิดเฉพาะช่องเปิดจากหน้าต่างและประตูที่เปิดสู่ภายนอก) ซึ่งกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กำหนดช่องเปิดหรือช่องกระจกให้แสงธรรมชาติ ขนาดเล็กสุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้อง ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39(พ.ศ.2537) ได้กำหนดอาคารทุกห้องต้องมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องนั้น

ปริมาณของช่องแสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาเมื่อเทียบกับกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ จะมีปริมาณของช่องแสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศที่ใกล้เคียงกัน เพราะในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาคิดเฉพาะช่องเปิดจากหน้าต่างและประตูที่เปิดสู่ภายนอก ซึ่งในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาส่วนใหญ่ยังช่องแสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศอื่นอีก

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ปริมาณของช่องแสงธรรมชาติและช่องระบายอากาศของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะมีค่าใกล้เคียงกับกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ แต่บางส่วนของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีช่องเปิดสู่ภายนอกจริง แต่ไม่สามารถใช้ช่องเปิดสู่ภายนอกนั้นได้ เนื่องจากเครื่องเรือนที่มีความสูงเกิน 80 เซนติเมตร เช่น ตู้เสื้อผ้า, ตู้เก็บของ เป็นต้น จะบังช่องเปิดสู่ภายนอกนั้น ซึ่งตำแหน่งของบานช่องเปิดสู่ภายนอกที่เกิดปัญหาส่วนใหญ่จะมีตำแหน่งของบานอยู่กลางของผนัง โดยไม่ชิดข้างใดข้างหนึ่ง

ณ. องค์ประกอบและระยะในส่วนต่างๆของหน่วยที่อยู่อาศัย เช่น บันได, ระยะชายคา, ตำแหน่งของก๊อกน้ำ, การชำระสิ่งปฏิกูลและการระบายน้ำทิ้ง

1. บันไดภายใน



มาตรฐานนิยม		มาตรฐานนิยม		มาตรฐานนิยม	
ลูกตั้ง	19 เซนติเมตร	ลูกตั้ง	สูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร	ลูกตั้ง	สูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร
ลูกนอน	20 เซนติเมตร	ลูกนอน	ไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร	ลูกนอน	ไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
ความกว้าง	90 เซนติเมตร	ความกว้าง	ไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร	ความกว้าง	ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร
หน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา		รายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ		ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544	

ภาพที่ 6.11 เปรียบเทียบระยะของลูกตั้ง, ลูกนอนและความกว้างของบันได

จากการวิเคราะห์ พบว่า ระยะของบันไดภายในมีขนาดลูกตั้งและลูกนอนที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งในหน่วยที่ศึกษาส่วนใหญ่มีความสูงของลูกตั้งที่ 0.20-0.23 เมตร ค่าฐานนิยมคือ 0.19 เมตร ลูกนอนส่วนใหญ่มีความกว้างที่ 0.17-0.22 เมตร ค่าฐานนิยมคือ 0.20 เมตร ซึ่งพิสัยของทั้งลูกตั้งและลูกนอนมีค่าสูงเกินมาตรฐานที่กำหนดไว้ ความกว้างบันไดมีพิสัยระหว่าง 0.75-0.90 เมตร มีค่าฐานนิยม 0.90 เมตร ซึ่งใกล้เคียงกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544

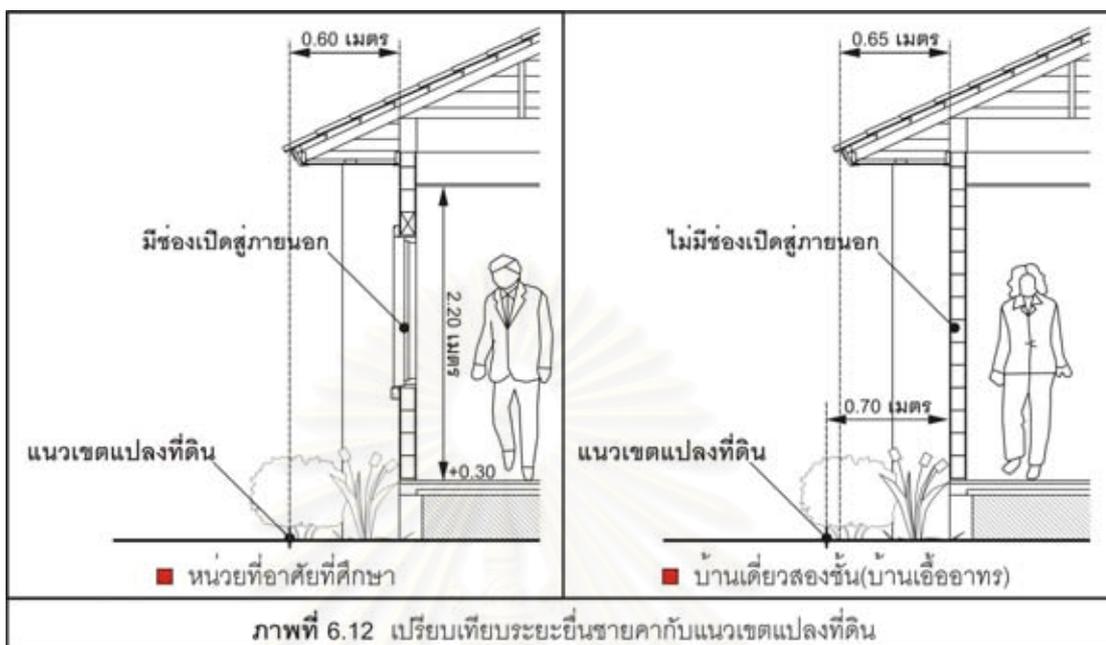
ส่วนที่น่าสังเกต คือ ระยะพิสัยของลูกตั้งและลูกนอนในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะไม่พบปัญหาการใช้ แต่เมื่อทดสอบระยะก้าวจะต้องก้าวสูงกว่าปกติและต้องระวังมากกว่าปกติ เพราะบันไดส่วนใหญ่มีความชันและส่วนใหญ่เป็นการขึ้นโดยไม่มีชานพัก รวมถึงพบว่าผู้สูงอายุจะไม่ใช้บันไดภายในโดยพฤติกรรมจะใช้พื้นที่เฉพาะพื้นที่ชั้นล่าง

2. บันไดภายนอก

จากการวิเคราะห์ พบว่า ระยะบันไดภายนอกมีขนาดลูกตั้งและลูกนอนในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาส่วนใหญ่ของความสูงของลูกตั้งที่ 0.19-0.25 เมตร ค่าฐานนิยมคือ 0.15 เมตร ลูกนอนส่วนใหญ่มีความกว้างที่ 0.20-0.26 เมตร ค่าฐานนิยมคือ 0.30,0.40 เมตร ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับบันไดภายในพบว่าขนาดบันไดภายนอก มีลูกตั้งสูงต่ำกว่าและลูกนอนมีความกว้างมากกว่าภายใน

ส่วนที่น่าสังเกต คือ บันไดภายนอกมีขนาดของลูกตั้งต่ำกว่าภายใน คือ 0.15 เมตร และลูกนอนกว้างกว่าภายใน คือ 0.30,0.40 เมตร ซึ่งอาจเนื่องจากเป็นบันไดช่วงสั้น

3. ระยะยื่นชายคา



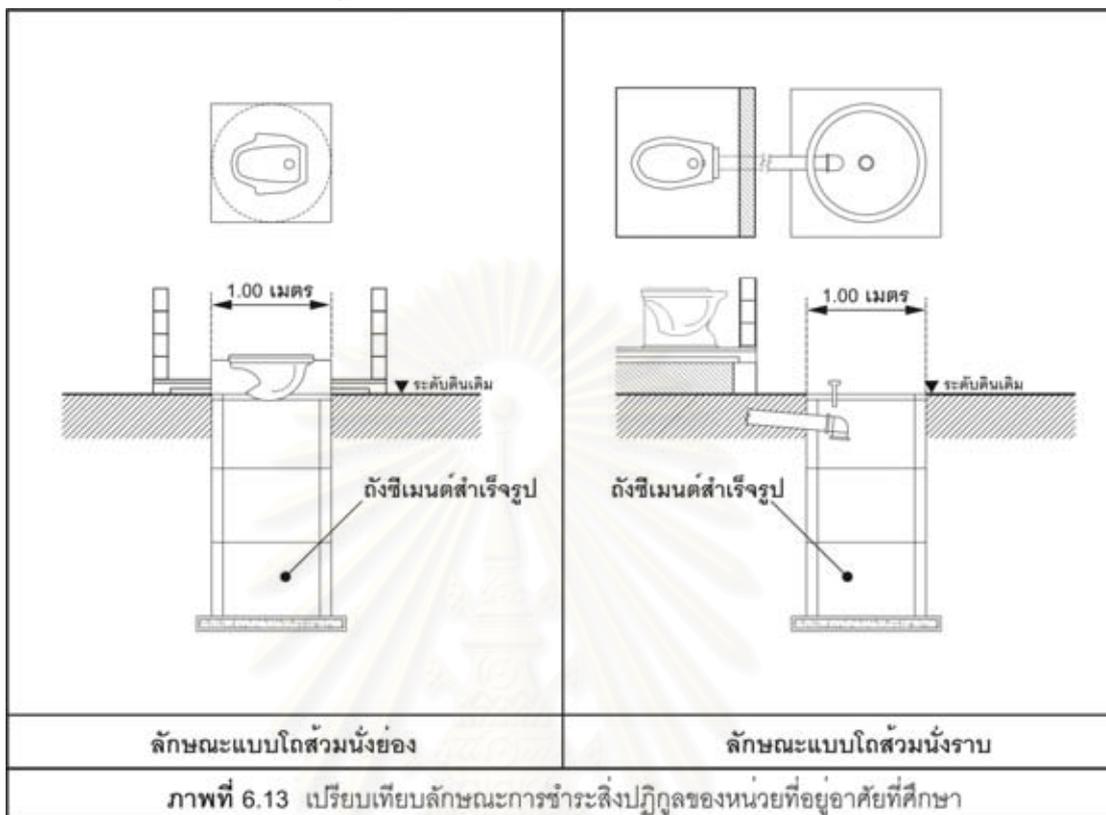
จากการวิเคราะห์ พบว่า ระยะยื่นชายคาคือ 0.60 เมตร ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับแนวเขตแปลงที่ดินโดยมีระยะร่นของอาคารด้านข้าง คือ 0.60-0.80 เมตร ดังนั้นแนวหลังคาจึงถูกปกคลุมจึงทำให้แสงและการระบายอากาศไม่สามารถผ่านไปยังอาคารได้มีการก่อสร้างติดกัน ทำให้ระยะร่นเป็นพื้นเก็บของ, พื้นที่รกรุงรังหรือเป็นพื้นที่ไม่เกิดประโยชน์ ซึ่งจากการวิเคราะห์ระยะร่นของบ้านเดี่ยวสองชั้น(เอื้ออาทร) มีระยะยื่นชายคาที่ 0.65 เมตร ซึ่งมีระยะยื่นชายคาใกล้เคียงกัน แต่เมื่อศึกษาถึงแนวเขตที่ดินแปลงที่ดิน บ้านเดี่ยวสองชั้นจะไม่สามารถมีช่องเปิดสู่ภายนอก ซึ่งวัสดุผนังหลังคาส่วนใหญ่ทำด้วยวัสดุทนไฟ เช่น กระเบื้องลอนคู่ ในบ้านเดี่ยวสองชั้นของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีการติดตั้งกันสาดถาวรเพื่อป้องกันแสง

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ระยะร่นอาคารด้านข้าง 0.60-0.80 เมตรและระยะยื่นชายคา 0.60 เมตร จะปัญหาที่พบการระบายน้ำฝน ซึ่งส่วนใหญ่จะไม่มีการติดตั้งรางน้ำ

3. ตำแหน่งของหัวจ่ายน้ำใช้

จากการวิเคราะห์ พบว่า ตำแหน่งของหัวจ่ายน้ำใช้ต่อหน่วยที่อยู่อาศัยจะมีประมาณ 3 ตำแหน่งเป็นอย่างต่ำคือ ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้ภายนอกหน่วยที่อยู่อาศัย เพื่อจ่ายน้ำไปยังพื้นที่ในส่วนซักล้างหรือเฉลียงหน้าบ้าน 1 จุด ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้ภายในหน่วยที่อยู่อาศัย เพื่อจ่ายน้ำไปยังพื้นที่ในส่วนปรุงอาหารและโถงทางเดินภายใน 2-3 จุด โดยจ่ายน้ำไปยังพื้นที่ล้างจานหรือปรุงอาหาร, ตำแหน่งของเครื่องซักผ้าและตำแหน่งเครื่องกรองน้ำประปา ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้ภายในห้องน้ำ-ส้วม 1-2 จุด เพื่อจ่ายน้ำไปยังภาชนะกักเก็บน้ำไว้อาบและภาชนะกักเก็บน้ำไว้เพื่อรดส้วม

4. การชำระสิ่งปฏิกูล



จากการวิเคราะห์ พบว่า การชำระสิ่งปฏิกูลส่วนใหญ่เป็นการชำระสิ่งปฏิกูลด้วยน้ำ โดยระบายลงบ่อเกรอะภายในหน่วยที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีบางส่วนจะต่อท่อจากในห้องน้ำ-ส้วมลงบ่อเกรอะภายนอกหน่วยที่อยู่อาศัย โถส้วมส่วนใหญ่เป็นนั่งราบ(81.3%) ซึ่งส่วนใหญ่เมื่อมีการปรับปรุงห้องน้ำ-ส้วมจะมีการเปลี่ยนโถส้วมนั่งราบแบบราดน้ำ ตำแหน่งของบ่อเกรอะจะมีทั้งอยู่ภายในและภายนอกหน่วยที่อยู่อาศัย

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ส่วนใหญ่หน่วยที่อยู่อาศัยจะใช้ถังซีเมนต์สำเร็จรูปซ้อนกันมีระยะเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80-1.00 เมตร โดยมีถังซีเมนต์สำเร็จรูปเป็นทั้งบ่อเกรอะ-บ่อซึม

5. การระบายน้ำ

จากการวิเคราะห์ พบว่า ส่วนใหญ่ไม่มีการจัดการเรื่องระบบระบายน้ำในแปลงที่ดิน ซึ่งจะพบปัญหาที่เกิดขึ้น คือ ปัญหาน้ำท่วม, พื้นที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นต้น ส่วนใหญ่จะระบายลงพื้นที่ภายในแปลงที่ดินหรือพื้นที่สาธารณะภายในชุมชน น้ำทิ้งจากหลังคาส่วนใหญ่จะไม่มีการติดตั้งรางน้ำโดยจะปล่อยให้น้ำจากหลังคาระบายลงสู่พื้นดินโดยตรง

ส่วนที่น่าสังเกต คือ หน่วยที่อยู่อาศัยที่ไม่มีการจัดการเรื่องระบบระบายน้ำส่วนใหญ่ได้ถูกรื้อบ้านจะมีน้ำท่วมขังทั้งปีและเป็นแหล่งเพาะเชื้อโรคหรือยุง ในบางส่วนของที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างขีดแนวเขตที่ดินจะมีปัญหาเรื่องน้ำจากหลังคาจะเข้าสู่แปลงที่ดินที่อยู่ติดกัน

ญ. ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอย

1. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นภายในหน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละหน่วย ประกอบด้วย 7 พื้นที่ใช้สอย โดยสามารถจำแนกความสัมพันธ์ได้เป็น 2 กลุ่มหลัก คือ

ก. กลุ่มพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน ประกอบด้วย 4 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่ส่วนนอนและโถงทางเดินภายใน โดยตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยของพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนเป็นพื้นที่จ่ายไปยังพื้นที่อื่นๆ ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยสำคัญของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว

ข. กลุ่มพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ประกอบด้วย 3 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ส่วนซักล้างและห้องน้ำส้วม โดยส่วนใหญ่จะพบความสัมพันธ์ของตำแหน่งที่ตั้งของทั้ง 3 พื้นที่ใช้สอย เมื่อมีการใช้พื้นที่ส่วนซักล้างและห้องน้ำส้วมจำเป็นต้องผ่านพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ซึ่งพื้นที่ส่วนปรุงอาหารอาจเป็นพื้นที่เปิด



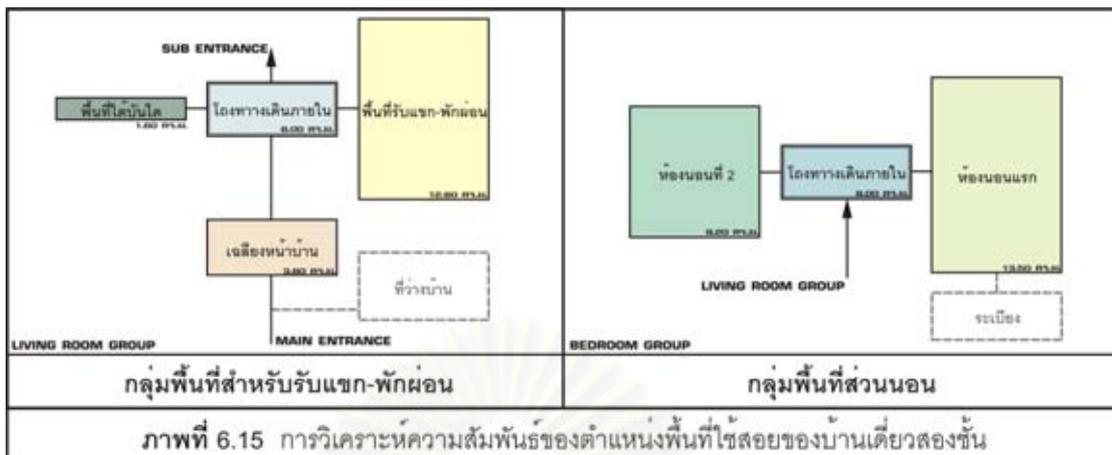
2. บ้านเดี่ยวสองชั้น

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นภายในหน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละหน่วย ประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอย โดยสามารถจำแนกความสัมพันธ์ได้เป็น 3 กลุ่มหลัก คือ

ก. กลุ่มพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน จะประกอบด้วย 4 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่สำหรับพักผ่อนและรับแขก, พื้นที่โถงทางเดินภายในและพื้นที่ใต้บันได(เก็บของ) ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่โถงทางเดินเป็นตัวเชื่อมพื้นที่ใช้สอยรวมถึงบันไดที่ขึ้นสูงชั้นสอง

ข. กลุ่มพื้นที่ส่วนนอน จะประกอบด้วย 3 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่โถงทางเดินภายใน, ห้องนอนแรกและห้องนอนที่สอง โดยส่วนใหญ่ใช้พื้นที่โถงเป็นตัวเชื่อมพื้นที่ใช้สอย

ค. กลุ่มพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ประกอบด้วย 3 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ส่วนซักล้างและห้องน้ำส้วม โดยใช้พื้นที่ส่วนปรุงอาหารเป็นตัวเชื่อมพื้นที่ใช้สอย



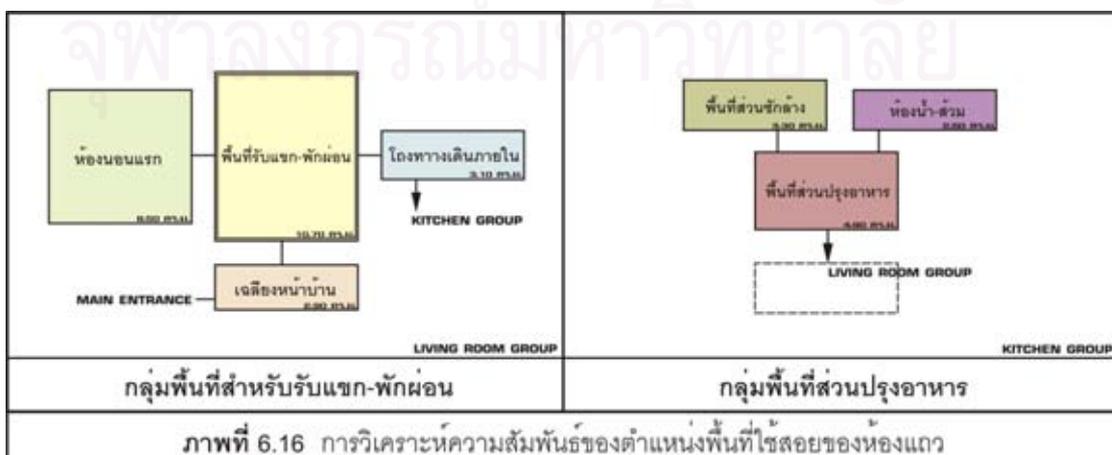
หมายเหตุ : ความสัมพันธ์ของกลุ่มพื้นที่ส่วนปรุงอาหารมีตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยเหมือนกับบ้านเดี่ยวชั้นเดียว

3. ห้องแถว

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ใช้สอยที่จำเป็นภายในหน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละหน่วยประกอบด้วย 7 พื้นที่ใช้สอย โดยสามารถจำแนกความสัมพันธ์ได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ซึ่งลักษณะของตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ซึ่งจำแนกได้เป็น

ก. กลุ่มพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน ประกอบด้วย 4 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่ส่วนนอนและโถงทางเดินภายใน โดยตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยของพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนเป็นพื้นที่จ่ายไปยังพื้นที่อื่นๆ ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยสำคัญของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว

ข. กลุ่มพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ประกอบด้วย 3 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ส่วนซักล้างและห้องน้ำส้วม โดยส่วนใหญ่จะพบความสัมพันธ์ของตำแหน่งที่ตั้งของทั้ง 3 พื้นที่ใช้สอย เมื่อมีการใช้พื้นที่ส่วนซักล้างและห้องน้ำ-ส้วมจำเป็นต้องผ่านพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ซึ่งพื้นที่ส่วนปรุงอาหารอาจเป็นพื้นที่เปิด



6.2 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ในแต่ละพื้นที่ใช้สอย

ก. พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน มีกิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่นั่งเล่น(พักผ่อน), รับแขก, ทานอาหาร, อ่านหนังสือ, ริดผ้า, ที่เด็กเล่น, ทำงานอดิเรก, ส่วนนอน, นันทนาการและเก็บของ ซึ่งในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 11.50 ตารางเมตร มีมิติทางกว้าง 2.90 เมตร และมิติทางสูง คือ 2.20 เมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 4.5 คน ซึ่งในพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน ประกอบด้วยเครื่องเรือนที่จำเป็นภายในพื้นที่ใช้สอย คือ ตู้เย็น, ชั้นวางของ, ชั้นวางโทรทัศน์หรือตู้โชว์วางโทรทัศน์, ที่นอนแบบพับเก็บ, ตู้เสื้อผ้า, ตู้เตี้ยใส่เสื้อผ้า, ชุดรับแขก, ชุดโต๊ะทำงาน, ตู้เก็บของและชั้นวางรองเท้า

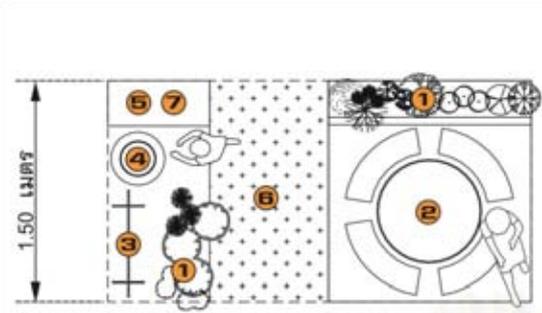
แบบแปลนตัวอย่างลักษณะการจัดห้อง		เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอย	
มิติทางกว้าง	2.90 เมตร	1	ตู้เย็น
มิติทางสูง	2.20 เมตร	2	ชั้นสำหรับวางของ
พื้นที่ใช้สอยรวม	11.50 ตารางเมตร	3	ชั้นวางโทรทัศน์
		4	ที่นอนแบบพับเก็บ
		5	ตู้เสื้อผ้า
		6	ตู้เตี้ยสำหรับใส่เสื้อผ้า
		7	ชุดรับแขก
		8	ชุดโต๊ะทำงาน
		9	ตู้สำหรับเก็บของ
		10	ชั้นสำหรับใส่รองเท้า
		11	
		12	
พฤติกรรมในการใช้พื้นที่			
1. นั่งเล่น(พักผ่อน)		6. ที่เล่นของเด็ก	
2. รับแขก		7. ทำงานอดิเรก	
3. ทานอาหาร		8. ส่วนนอน	
4. อ่านหนังสือ		9. นันทนาการ	
5. ริดผ้า		10. เก็บของ	

ภาพที่ 6.17 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน

ข. พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน มีกิจกรรมการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นทางสัญจร, นันทนาการ, รับแขก, ตากผ้า, จอดรถ(จักรยานยนต์), ทำงานประจำ, เก็บของ, ทำงานอดิเรก, ปรุงอาหารและที่เล่นของเด็ก ซึ่งในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 4.30 ตารางเมตร มีมิติทางกว้าง 1.50 เมตร และมิติทางสูง คือ 2.10 เมตรหรือเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ในพื้นที่เฉลียงหน้าบ้านประกอบด้วยเครื่องเรือนที่จำเป็นภายในพื้นที่ใช้สอย คือ ภาชนะใส่ต้นไม้, ม้านั่งหินสำเร็จรูป, ราวตากผ้า, ภาชนะกักเก็บน้ำ, ชั้นสำหรับใส่รองเท้า, ยานพาหนะและชั้นวางของ

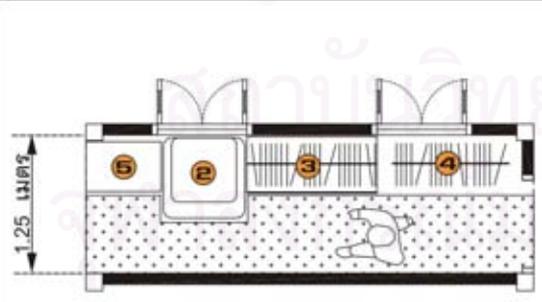
ส่วนที่น่าสังเกต คือ ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เฉลียงเป็นพื้นที่เปิดโล่ง(ไม่มีแนวผนัง) สามารถมองเห็นกิจกรรมภายนอกแปลงที่ดิน ซึ่งในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะใช้พื้นที่เฉลียงหน้าบ้านเป็นพื้นที่ทางสังคม เพราะใช้พื้นที่เพื่อรับแขก, พุดคุย, ทำงานที่เป็นกลุ่ม(ร้อยดอกไม้สด)

		เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอย																								
		<table border="1"> <tr><td>1</td><td>ภาชนะใส่ต้นไม้</td><td>7</td><td>ชั้นวางของ</td></tr> <tr><td>2</td><td>ม้านั่งหินสำรับรูป</td><td>8</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>ราวตากผ้า</td><td>9</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>ภาชนะกักเก็บน้ำ</td><td>10</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>ชั้นสำหรับวางรองเท้า</td><td>11</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>ยานพาหนะ</td><td>12</td><td></td></tr> </table>	1	ภาชนะใส่ต้นไม้	7	ชั้นวางของ	2	ม้านั่งหินสำรับรูป	8		3	ราวตากผ้า	9		4	ภาชนะกักเก็บน้ำ	10		5	ชั้นสำหรับวางรองเท้า	11		6	ยานพาหนะ	12	
1	ภาชนะใส่ต้นไม้	7	ชั้นวางของ																							
2	ม้านั่งหินสำรับรูป	8																								
3	ราวตากผ้า	9																								
4	ภาชนะกักเก็บน้ำ	10																								
5	ชั้นสำหรับวางรองเท้า	11																								
6	ยานพาหนะ	12																								
แบบแปลนตัวอย่างลักษณะการจัดห้อง		<table border="1"> <tr><td>1. ทางสัญจร</td><td>6. ทำงานประจำ</td></tr> <tr><td>2. นันทนาการ</td><td>7. เก็บของ</td></tr> <tr><td>3. รับแขก</td><td>8. ทำงานอดิเรก</td></tr> <tr><td>4. ตากผ้า</td><td>9. ปรงอาหาร</td></tr> <tr><td>5. จอครด(จักรเย็บผ้า)</td><td>10. ที่เล่นของเด็ก</td></tr> </table>		1. ทางสัญจร	6. ทำงานประจำ	2. นันทนาการ	7. เก็บของ	3. รับแขก	8. ทำงานอดิเรก	4. ตากผ้า	9. ปรงอาหาร	5. จอครด(จักรเย็บผ้า)	10. ที่เล่นของเด็ก													
1. ทางสัญจร	6. ทำงานประจำ																									
2. นันทนาการ	7. เก็บของ																									
3. รับแขก	8. ทำงานอดิเรก																									
4. ตากผ้า	9. ปรงอาหาร																									
5. จอครด(จักรเย็บผ้า)	10. ที่เล่นของเด็ก																									
มิติทางกว้าง	1.50 เมตร																									
มิติทางสูง	2.10 เมตรหรือเปิดโล่ง																									
พื้นที่ใช้สอยรวม	4.30 ตารางเมตร																									
ภาพที่ 6.18 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน																										

ค. พื้นที่โถงทางเดินภายใน

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่โถงทางเดินภายใน มีกิจกรรมในการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ คือ ทางสัญจร, เก็บของ, ซักล้าง(ตำแหน่งที่ตั้งเครื่องซักผ้า) ซึ่งในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 5.00 ตารางเมตร มีมิติทางกว้าง 1.25 เมตร และมิติทางสูง คือ 2.20 เมตร ในพื้นที่โถงทางเดินภายในประกอบด้วยเครื่องเรือนที่จำเป็นภายในพื้นที่ใช้สอย คือ ชั้นวางของ, เครื่องซักผ้า, ตู้เสื้อผ้า, ราวแขวนผ้า, ตู้เก็บของ

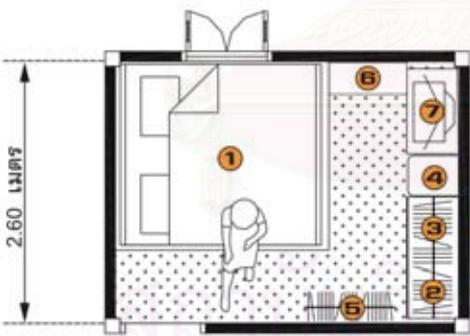
ส่วนที่น้ำสังเกต คือ การใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่โถงทางเดินภายใน จะใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สัญจร อาจเนื่องมาจากกระยะมิติทางกว้างมีต่ำ จึงทำให้พื้นที่โถงทางเดินไม่สามารถทำกิจกรรมอื่นๆได้

		เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอย																								
		<table border="1"> <tr><td>1</td><td>ชั้นวางของ</td><td>7</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>เครื่องซักผ้า</td><td>8</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>ตู้เสื้อผ้า</td><td>9</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>ราวแขวนผ้า</td><td>10</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>ตู้สำหรับเก็บของ</td><td>11</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td>12</td><td></td></tr> </table>	1	ชั้นวางของ	7		2	เครื่องซักผ้า	8		3	ตู้เสื้อผ้า	9		4	ราวแขวนผ้า	10		5	ตู้สำหรับเก็บของ	11		6		12	
1	ชั้นวางของ	7																								
2	เครื่องซักผ้า	8																								
3	ตู้เสื้อผ้า	9																								
4	ราวแขวนผ้า	10																								
5	ตู้สำหรับเก็บของ	11																								
6		12																								
แบบแปลนตัวอย่างลักษณะการจัดห้อง		<table border="1"> <tr><td>1. ทางสัญจร</td><td></td></tr> <tr><td>2. เก็บของ</td><td></td></tr> <tr><td>3. ซักล้าง</td><td></td></tr> </table>		1. ทางสัญจร		2. เก็บของ		3. ซักล้าง																		
1. ทางสัญจร																										
2. เก็บของ																										
3. ซักล้าง																										
มิติทางกว้าง	1.25 เมตร																									
มิติทางสูง	2.20 เมตร																									
พื้นที่ใช้สอยรวม	5.00 ตารางเมตร																									
ภาพที่ 6.19 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่โถงทางเดินภายใน																										

ง. ห้องนอนแรก

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ห้องนอน มีกิจกรรมในการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ คือ เป็นส่วนนอน, อ่านหนังสือ, นั่งเล่น(พักผ่อน), ริดผ้า, เก็บของและที่เล่นของเด็ก ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 8.90 ตารางเมตร มีมิติทางกว้าง 2.60 เมตร และมิติทางสูง คือ 2.30 เมตร มีผู้ใช้พื้นที่ส่วนนอนแรก 3 คน ในพื้นที่ส่วนนอนแรกประกอบด้วยเครื่องเรือนที่จำเป็นภายในพื้นที่ใช้สอย คือ ที่นอนเตียงคู่, ที่นอนแบบพับ, ตู้เสื้อผ้า, ราวแขวนผ้า, ชั้นวางของ, ตู้เตี้ยใส่เสื้อผ้า, ชั้นวางโทรทัศน์

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ในหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวมีสมาชิกในครัวเรือน 2-3 คน จะพบว่ามีพื้นที่ส่วนนอนแรกเพียงห้องเดียวและจะใช้พื้นที่ส่วนนอนเป็นพื้นที่รับแขก-พักผ่อน บางส่วนของห้องนอนแรกมีที่นอนแบบพับเก็บไว้สำหรับห้องที่มีผู้ใช้พื้นที่ 3 คน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกำหนดรายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ ได้มีการกำหนดเครื่องเรือนที่แตกต่างจากหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา คือ ตู้หัวเตียง 2 ตัว และโต๊ะเครื่องแป้ง ซึ่งจะไม่พบเครื่องเรือนดังกล่าวในพื้นที่ส่วนนอนแรก แต่จะพบว่าส่วนใหญ่ของเครื่องเรือนของห้องนอนแรกที่แตกต่างกันออกไป คือ ชั้นวางโทรทัศน์, ตู้เตี้ยใส่เสื้อผ้าและชั้นสำหรับวางของที่สามารถเป็นตู้เก็บของ โดยการเก็บที่นอนแบบพับส่วนใหญ่จะเก็บด้านบนตู้เสื้อผ้า

	เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอย																									
	<table border="1"> <tbody> <tr><td>1</td><td>ที่นอนเตียงคู่</td><td>7</td><td>ชั้นวางโทรทัศน์</td></tr> <tr><td>2</td><td>ที่นอนแบบพับเก็บ</td><td>8</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>ตู้เสื้อผ้า</td><td>9</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>ตู้เตี้ยสำหรับใส่เสื้อผ้า</td><td>10</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>ราวแขวนผ้า</td><td>11</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>ชั้นวางของ</td><td>12</td><td></td></tr> </tbody> </table>	1	ที่นอนเตียงคู่	7	ชั้นวางโทรทัศน์	2	ที่นอนแบบพับเก็บ	8		3	ตู้เสื้อผ้า	9		4	ตู้เตี้ยสำหรับใส่เสื้อผ้า	10		5	ราวแขวนผ้า	11		6	ชั้นวางของ	12		
1	ที่นอนเตียงคู่	7	ชั้นวางโทรทัศน์																							
2	ที่นอนแบบพับเก็บ	8																								
3	ตู้เสื้อผ้า	9																								
4	ตู้เตี้ยสำหรับใส่เสื้อผ้า	10																								
5	ราวแขวนผ้า	11																								
6	ชั้นวางของ	12																								
พฤติกรรมในการใช้พื้นที่																										
1. ส่วนนอน		4. ริดผ้า																								
2. นั่งเล่น(พักผ่อน)		5. เก็บของ																								
3. อ่านหนังสือ		6. ที่เล่นของเด็ก																								
สำหรับผู้ใช้พื้นที่ใช้สอย																										
3 คน โดยมีพื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ย 2.90 ตารางเมตรต่อคน																										
แบบแปลนตัวอย่างลักษณะการจัดห้อง																										
มิติทางกว้าง	2.60 เมตร																									
มิติทางสูง	2.30 เมตร																									
พื้นที่ใช้สอยรวม	8.90 ตารางเมตร																									
ภาพที่ 6.20 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของห้องนอนแรก																										

จ. ห้องนอนต่อไป

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ส่วนนอนต่อไปกิจกรรมในการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ คือ เป็นส่วนนอน, อ่านหนังสือ, นั่งเล่น(พักผ่อน), ริดผ้า ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 7.50 ตารางเมตร มีมิติทางกว้าง 2.60 เมตร และมิติทางสูง คือ 2.30 เมตร ผู้ใช้พื้นที่ส่วนนอนต่อ

ไป 2 คน ในพื้นที่ส่วนนอนต่อไปประกอบด้วยเครื่องเรือนที่จำเป็น คือ ที่นอนเตียงคู่(บางส่วนเป็นที่นอนนอนเดี่ยว), ตู้เสื้อผ้า, ราวแขวนผ้า, ชั้นวางของ, ตู้เตี้ยใส่เสื้อผ้า, ชั้นวางโทรทัศน์

ส่วนที่น่าสังเกต คือ เครื่องเรือนจะลักษณะใกล้เคียงกับพื้นที่ห้องนอนส่วนแรก แต่ขนาดพื้นที่ใช้สอยและจำนวนผู้ใช้ห้องแตกต่างกันไป ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกำหนดรายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ กำหนดเครื่องเรือนของห้องนอนต่อไป (ชนิด 2 เตียง) ที่แตกต่างจากหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา คือ โต๊ะทำงาน-แต่งตัว แต่จะพบว่าส่วนใหญ่ของเครื่องเรือนของห้องนอนต่อไปที่แตกต่างออกไป คือ ชั้นวางโทรทัศน์, ตู้เตี้ยใส่เสื้อผ้าและชั้นสำหรับวางของที่สามารถเป็นตู้เก็บของ (ถ้ามีผู้ใช้ส่วนนอนที่สอง 2 คนส่วนใหญ่จะเป็นที่นอนแบบพับเก็บได้และใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรมอย่างอื่น)

เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอย	
1	ที่นอนเตียงคู่หรือเดี่ยว
2	ตู้เสื้อผ้า
3	ตู้เตี้ยสำหรับใส่เสื้อผ้า
4	ราวแขวนผ้า
5	ชั้นวางของ
6	ชั้นวางโทรทัศน์
7	
8	
9	
10	
11	
12	
พฤติกรรมในการใช้พื้นที่	
1. ส่วนนอน	4. วิตผ้า
2. นั่งเล่น(พักผ่อน)	5. เก็บของ
3. อ่านหนังสือ	6. ที่เล่นของเด็ก
สำหรับผู้ใช้พื้นที่ใช้สอย	
2 คน โดยมีพื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ย 3.75 ตารางเมตรต่อคน	

แบบแปลนตัวอย่างลักษณะการจัดห้อง	
มิติทางกว้าง	2.60 เมตร
มิติทางสูง	2.30 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	7.50 ตารางเมตร

ภาพที่ 6.21 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของห้องนอนต่อไป

จ. พื้นที่ส่วนซักล้าง

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ส่วนซักล้าง มีกิจกรรมในการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่คือ ซักล้างและตากผ้า ผู้ที่อยู่อาศัยบางส่วนจะใช้พื้นที่ส่วนซักล้างเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้หรือเป็นที่นั่งนันทนาการ ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 3.10 ตารางเมตร มีมิติทางกว้าง 1.20 เมตร และมิติทางสูง คือ 1.90 เมตรแต่ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ในพื้นที่ส่วนซักล้างประกอบด้วยเครื่องเรือนที่จำเป็นภายในพื้นที่ใช้สอย คือ ภาชนะกักเก็บน้ำ, หัวจ่ายน้ำใช้, ราวผ้า, ชั้นวางของและภาชนะใส่ต้นไม้

ส่วนที่น่าสังเกต คือ พฤติกรรมการซักผ้าได้เปลี่ยนไปเป็นการซักด้วยเครื่องแต่พื้นที่ส่วนซักล้างก็ยังจำเป็น ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เป็นที่ตากผ้า, ปลูกต้นไม้, นั่งเล่น เป็นต้น

แบบแปลนตัวอย่างลักษณะการจัดห้อง		เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอย	
			1. ภาชนะกักเก็บน้ำ 2. หัวจ่ายน้ำใช้ 3. ราวตากผ้า 4. ชั้นวางของ 5. ภาชนะใส่ต้นไม้ 6.
มิติทางกว้าง 1.20 เมตร มิติทางสูง 1.90 เมตรหรือเปิดโล่ง พื้นที่ใช้สอยรวม 3.10 ตารางเมตร		พฤติกรรมในการใช้พื้นที่ 1. ซักล้าง 2. ตากผ้า	
ภาพที่ 6.22 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนซักล้าง			

ซ. พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร มีกิจกรรมในการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ คือ ปรุงอาหาร, ซักล้าง(ตำแหน่งที่ตั้งของเครื่องซักผ้า)และทางสัญจร ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 4.90 ตารางเมตร มีมิติทางกว้าง 1.85 เมตร และมิติทางสูง คือ 2.20 เมตร ในพื้นที่ส่วนปรุงอาหารประกอบด้วยเครื่องเรือนที่จำเป็นภายในพื้นที่ใช้สอย คือ เตาแก๊ส, ตู้สำหรับใส่อาหาร, ชั้นสำหรับวางคว่ำจาน, ชั้นวางของ, ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้, อ่างล้างจาน, ตู้เย็น(บางส่วน), ตู้ลอยใส่ของ, เครื่องกรองน้ำประปาและเครื่องซักผ้า

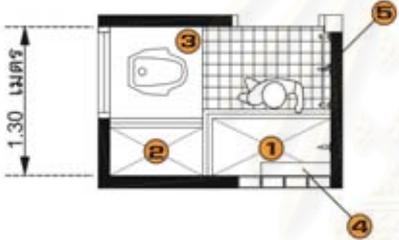
ส่วนที่น่าสังเกต คือ ตู้ลอยใส่ของส่วนใหญ่พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยจะใช้ผนังแขวนของใช้ภายในครัว เช่น หม้อ, กระทะ เป็นต้น ซึ่งในบางส่วนจะทำการตู้ลอยจะทำให้ภายในส่วนปรุงอาหารเป็นระเบียบมากขึ้น

แบบแปลนตัวอย่างลักษณะการจัดห้อง		เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอย	
			1. เตาแก๊สแบบเตาเดียว 2. ตู้สำหรับใส่อาหาร 3. ชั้นสำหรับคว่ำจานสาม 4. ชั้นวางของ(เคาน์เตอร์) 5. อ่างล้างจาน 6. ตู้ลอยสำหรับใส่ของ
มิติทางกว้าง 1.85 เมตร มิติทางสูง 2.10 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวม 4.90 ตารางเมตร		พฤติกรรมในการใช้พื้นที่ 1. ปรุงอาหาร 2. ซักล้าง 3. ทางสัญจร	
ภาพที่ 6.23 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร			

ซ. ห้องน้ำ-ส้วม

จากการวิเคราะห์ พบว่า พื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม มีกิจกรรมในการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ คือ ขับถ่าย, อาบน้ำ, ซักล้าง(บางส่วน)และเก็บของ(บางส่วน) ซึ่งในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 2.40 ตารางเมตร มีมิติทางกว้าง 1.30 เมตร และมิติทางสูง คือ 2.00 เมตร ในพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมประกอบด้วยเครื่องเรือนที่จำเป็นภายในพื้นที่ใช้สอย คือ โถส้วม, ภาชนะกักเก็บน้ำอาบ, ภาชนะกักเก็บน้ำราดส้วม, ชั้นวางของและตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้

ส่วนที่น่าสังเกต คือ กำหนดรายการของมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ-ส้วม คือ ฝักบัว แต่การใช้พื้นที่ภายในห้องน้ำและส้วมส่วนใหญ่จะการใช้การตากอาบเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจำเป็นต้องมีภาชนะกักเก็บน้ำไว้อาบภายในห้องน้ำ

		เครื่องเรือนภายในพื้นที่ใช้สอย									
		1	ภาชนะกักเก็บน้ำอาบ	7							
2	ภาชนะกักเก็บน้ำราดส้วม	8									
3	โถส้วม	9									
4	ชั้นวางของ	10									
5	หัวจ่ายน้ำใช้เตี้ย	11									
6		12									
		พฤติกรรมในการใช้พื้นที่									
		1. ขับถ่าย									
	2. อาบน้ำ										
	3. ซักล้าง										
	4. เก็บของ(บางส่วน)										
 <p>แบบแปลนตัวอย่างลักษณะการจัดห้อง</p> <table border="1"> <tr> <td>มิติทางกว้าง</td> <td>1.30 เมตร</td> </tr> <tr> <td>มิติทางสูง</td> <td>2.00 เมตร</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่ใช้สอยรวม</td> <td>2.45 ตารางเมตร</td> </tr> </table>		มิติทางกว้าง	1.30 เมตร	มิติทางสูง	2.00 เมตร	พื้นที่ใช้สอยรวม	2.45 ตารางเมตร				
มิติทางกว้าง	1.30 เมตร										
มิติทางสูง	2.00 เมตร										
พื้นที่ใช้สอยรวม	2.45 ตารางเมตร										
ภาพที่ 6.24 เครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม											

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

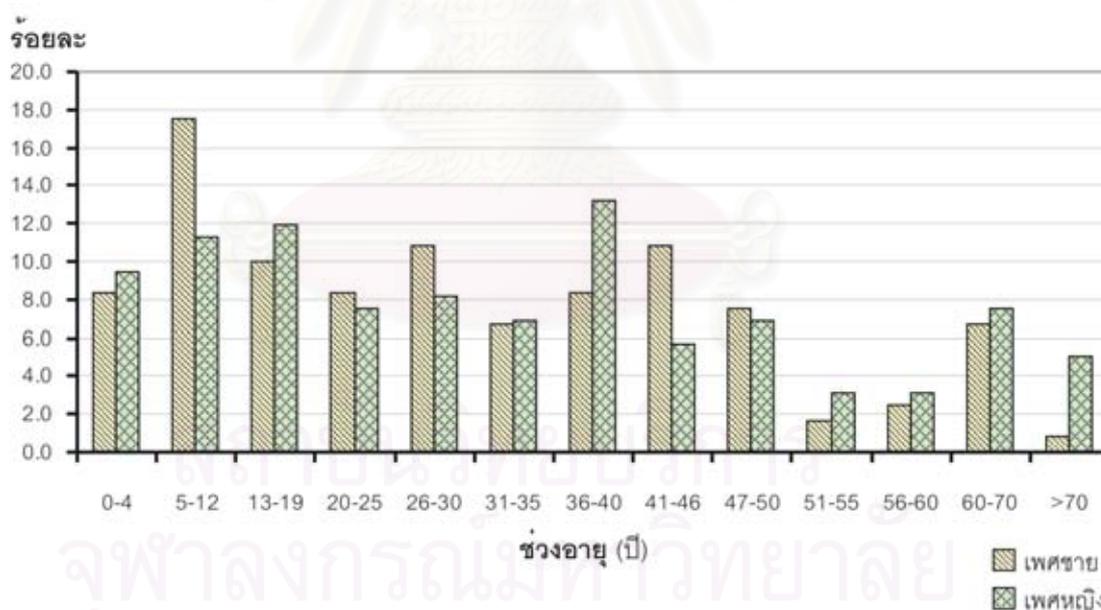
6.3 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

ก. เพศของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ

จากการวิเคราะห์ พบว่า สัดส่วนระหว่างเพศชายและเพศหญิง คือ 45 : 55 โดยเพศหญิงจะมีมากกว่าผู้ชาย ซึ่งมีสัดส่วนระหว่างเพศชายและเพศหญิงสอดคล้องกับกรุงเทพมหานคร คือ 47 : 53 โดยส่วนใหญ่เป็นช่วงวัยทำงาน คือ อายุตั้งแต่ 26-60 ปี (47.7%) รองลงมาเป็นกลุ่มช่วงอายุวัยเรียน คือ อายุตั้งแต่ 5-25 ปี (33.3%) และวัยผู้สูงอายุ คือ อายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป (10.0%) ส่วนวัยเด็กเล็ก คือ อายุตั้งแต่ 0-4 ปี (8.8%) ตามลำดับ โดยในช่วงวัยใน 3 ระดับ คือ วัยเด็ก, วัยเรียน, วัยทำงาน มีสัดส่วนเพศชายและหญิงที่ใกล้เคียงกันในสัดส่วน 51 : 49 แต่ในระดับวัยผู้สูงอายุเพศหญิงจะสูงกว่าเพศชายอยู่ในสัดส่วน 37 : 63

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ในครัวเรือนที่ศึกษามีความหนาแน่นของครัวเรือนเฉลี่ย 4.5 คน ดังนั้น สันนิษฐานได้ว่าตามสัดส่วนของช่วงอายุในหน่วยครัวเรือนจะประกอบด้วย วัยเด็ก : วัยเรียน : วัยทำงาน : วัยสูงอายุ คือ 0.5 : 1.5 : 2 : 0.5 คน แสดงว่าเป็นวัยทำงาน 2 คนต่อครัวเรือน

แผนภูมิที่ 6.11 เพศของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ



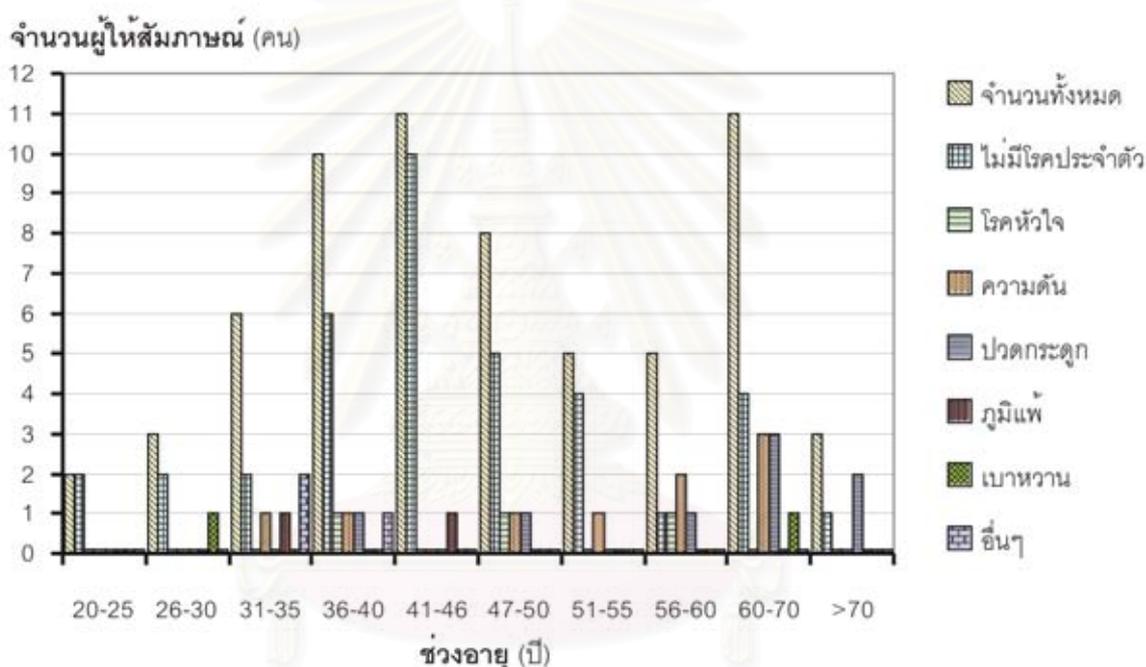
ข. โรคประจำตัวของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ

จากการวิเคราะห์ พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ศึกษา (64 หลังคาเรือน) ร้อยละ 43 ไม่มีโรคประจำตัว ช่วงอายุที่ศึกษา คือ ตั้งแต่ 20-85 ปี ในช่วงอายุ 20-25 ปี ไม่มีโรคประจำตัว ในช่วงวัยที่เริ่มมีโรคประจำตัว คือ ช่วงอายุ 31-35 ปี ซึ่งส่วนใหญ่จะมีโรคเกี่ยวกับความดันและโรคปวดกระดูกหรือข้อเข่า พบมากในช่วงอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป (ผู้สูงอายุ) ปัญหาที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้อง

ข้องกับหน่วยที่อยู่ในช่วงวัยผู้สูงอายุคือ ปัญหาเกี่ยวกับการขึ้น-ลงบันได ผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีความสูงตั้งแต่หนึ่งชั้นขึ้นไปจะไม่ใช้พื้นที่ใช้สอยชั้นบน และปัญหาอีกประการหนึ่งที่พบ คือ ปัญหาในการใช้ห้องน้ำ-ส้วม เกี่ยวกับโถส้วมที่สัมพันธ์กับช่วงอายุของผู้ที่อยู่อาศัย และโรคปวดข้อเข่าหรือกระดูก

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ภายหลังจากการปรับปรุงห้องน้ำ-ส้วม พบว่า ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีผู้สูงอายุหรือผู้ที่ตั้งครรภ์ จะมีการเปลี่ยนโถส้วมจากนั่งยองเป็นนั่งราบแบบราดส้วมเอง เนื่องจากปัญหาที่เกี่ยวกับกระดูกข้อเข่าและอาจเนื่องมาจากค่านิยมทางวัฒนธรรมที่เปลี่ยนแปลงไป

แผนภูมิที่ 6.12 โรคประจำตัวของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ

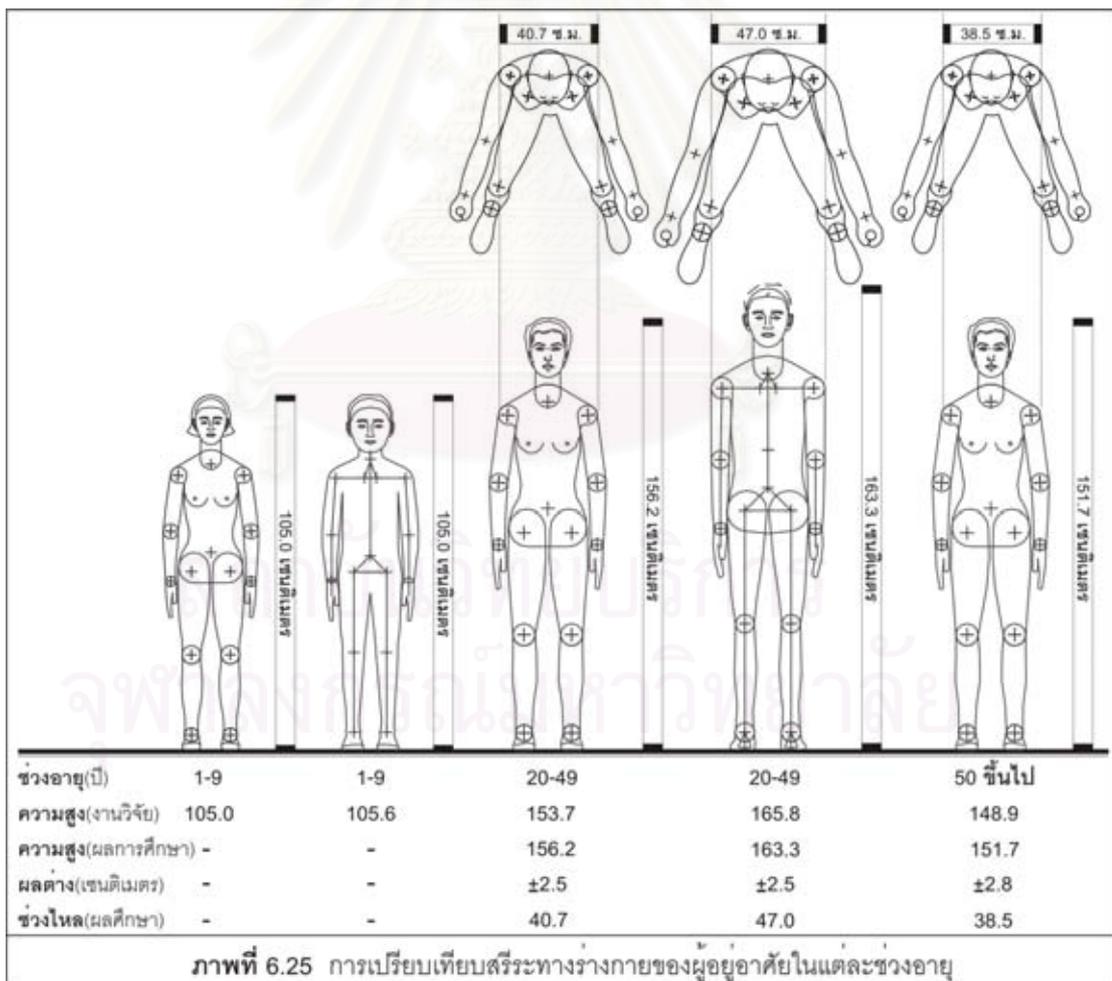
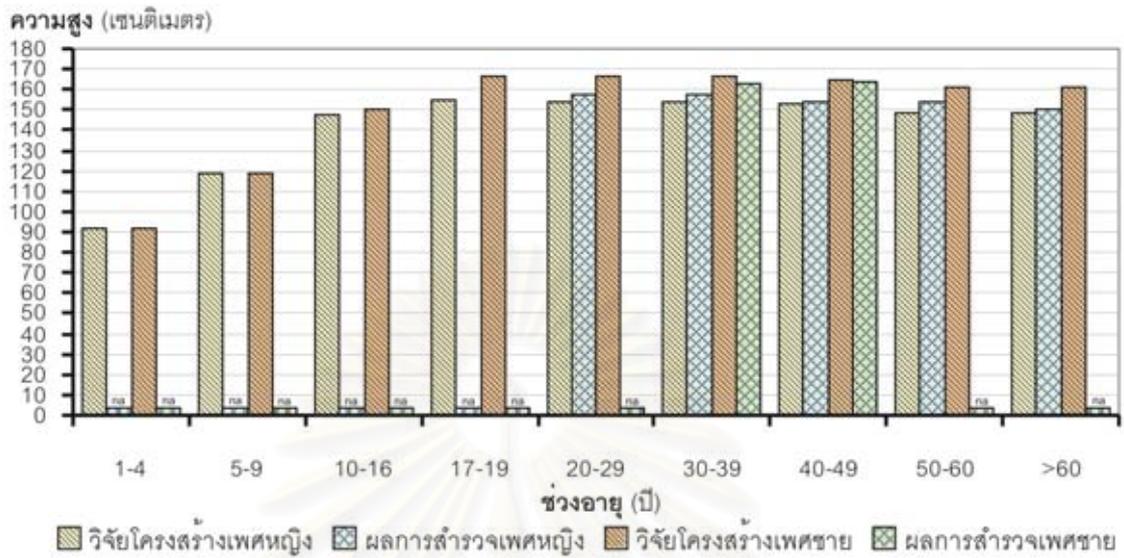


ค. สรีระทางร่างกายของผู้สูงอายุในแต่ละช่วงอายุ

จากการวิเคราะห์ พบว่า สรีระทางร่างกายของผู้สูงอายุที่ศึกษาในช่วงอายุ 20-49 ปี สำหรับเพศชายมีส่วนสูงเฉลี่ย 163.3 เซนติเมตร ช่วงไหล่ 47.0 เซนติเมตร ส่วนเพศหญิงมีส่วนสูงเฉลี่ย 156.2 เซนติเมตร ช่วงไหล่ 40.7 เซนติเมตรและเพศหญิง(ผู้สูงอายุ)ช่วงอายุ 50 ขึ้นไปมีส่วนสูง 151.7 เซนติเมตร ช่วงไหล่ 38.5 เซนติเมตร ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงรายงานการสำรวจและวิจัยขนาดโครงสร้างร่างกายคนไทย พ.ศ.2533 โดยค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานความสูงเท่ากับ ± 2.5 เซนติเมตร

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ความสูงจะลดต่ำลงเมื่ออายุเพิ่มขึ้น ในวัยทำงานช่วงอายุ 20-49 ปี ความสูงเฉลี่ยใกล้เคียงกัน ± 2.5 เซนติเมตร ซึ่งรายงานการสำรวจและวิจัยขนาดโครงสร้างร่างกายคนไทย พ.ศ.2533 กำหนดค่าที่ความคลาดเคลื่อนไว้ ± 5 เซนติเมตร

แผนภูมิที่ 6.13 สรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัยในแต่ละช่วงอายุ



หมายเหตุ : งานวิจัย คือ รายงานการสำรวจและวิจัยขนาดโครงสร้างร่างกายคนไทย พ.ศ.2533

ผลการศึกษา คือ การสำรวจในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

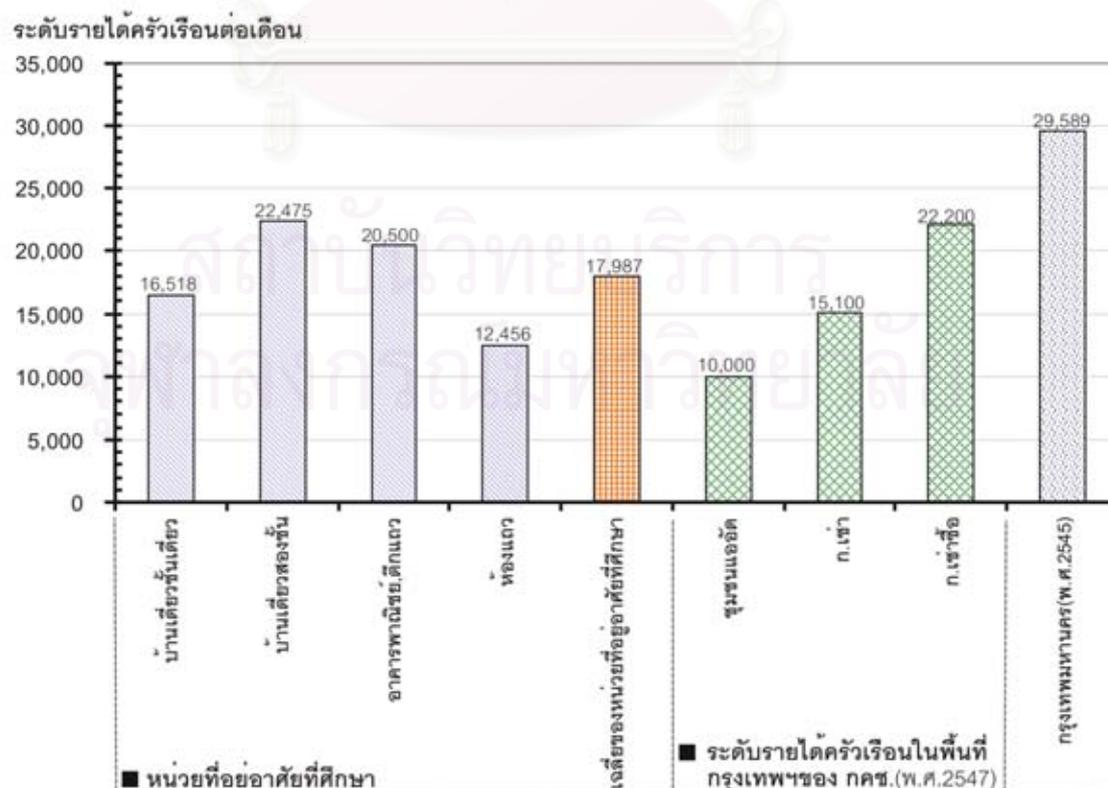
ง. ระดับรายได้ของครัวเรือนและระดับรายได้ในแต่ละอาชีพ

1. ระดับรายได้ครัวเรือน

จากการวิเคราะห์ พบว่า ระดับรายได้ของครัวเรือนในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาเฉลี่ย 17,987 บาทต่อเดือน ห้องแถวมีระดับรายได้ครัวเรือนต่ำสุด คือ 12,456 บาทต่อเดือน ซึ่งในแผนการดำเนินงานตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2546-2549 ได้จำแนกระดับรายได้ครัวเรือนใน พ.ศ. 2547 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครว่าผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดมีระดับรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจากการศึกษาก็พบว่า ระดับรายได้ครัวเรือนในชุมชนแออัดที่ศึกษาสูงกว่าซึ่งรายได้เฉลี่ย แต่อยู่ในระดับรายได้ประเภท ก.เช่าซื้อ ยกเว้นห้องแถวที่อยู่ในระดับประเภท ก.เช่า ซึ่งในแผนการดำเนินงานตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2546-2549 ได้กำหนดระดับรายได้ของผู้มีรายได้ในเมืองเป็น 3 ระดับ ในระดับ 3 คือ ระดับรายได้ครัวเรือนเกิน 9,000 บาทต่อเดือน สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงนอกชุมชนแออัดได้

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ระดับรายได้ครัวเรือนของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาทุกประเภทสูงกว่าระดับรายได้ของผู้มีรายได้ในเมืองระดับ 3 และผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีระดับรายได้ครัวเรือนเกิน 15,000 บาทต่อเดือน ซึ่งระดับรายได้ครัวเรือนสูงเกินระดับของกลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร(แนวราบ)

แผนภูมิที่ 6.14 เปรียบเทียบระดับรายได้ครัวเรือน

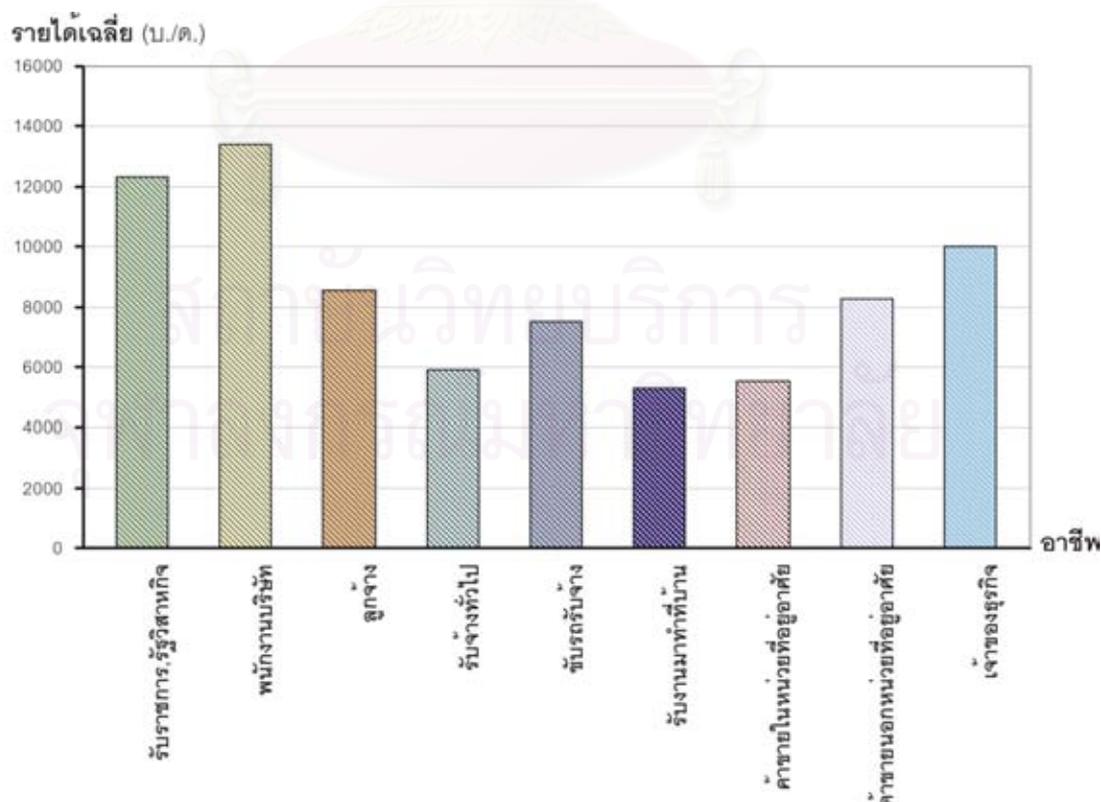


2. ระดับรายได้ในแต่ละอาชีพ

จากการวิเคราะห์ พบว่า ในกลุ่มอาชีพพนักงานบริษัท มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนสูงสุด คือ 13,400 บาท รองลงมาเป็นอาชีพรับราชการ, รัฐวิสาหกิจ มีรายได้เฉลี่ย 12,350 บาทต่อเดือน และเจ้าของธุรกิจ ตามลำดับ ซึ่งอาชีพที่มีรายได้สูงก็มีความมั่นคงในอาชีพสูงกว่าอาชีพอื่นๆเช่นกัน โดยอาชีพลูกจ้างเป็นอาชีพส่วนใหญ่ในผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัดที่ศึกษา(29.82%) มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน คือ 8,550 บาท และอาชีพรับจ้างทั่วไป(12.28%) รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,906 บาท ซึ่งความมั่นคงในอาชีพมีต่ำกว่ากลุ่มแรก

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ความหนาแน่นครัวเรือนเฉลี่ย 4.5 คน ซึ่งประกอบด้วยวัยเด็ก : วัยเรียน : วัยทำงาน : วัยสูงอายุ ในสัดส่วน 0.5 : 1.5 : 2 : 0.5 คน ซึ่งเป็นผู้มีรายได้ 2 คนต่อครัวเรือน สำหรับผู้ที่ประกอบอาชีพรับราชการ, รัฐวิสาหกิจและพนักงานบริษัท ในครัวเรือนต้องมีผู้ที่รายได้อย่างน้อย 1 คนต่อครัวเรือน แต่สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยประกอบอาชีพเป็นลูกจ้าง, รับจ้างทั่วไป, รับงานมาทำที่บ้าน, ชั้บรถรับจ้าง เป็นต้น ในครัวเรือนต้องมีผู้มีที่รายได้ต่ำกว่า 2 คนต่อครัวเรือน ถึงจะระดับรายได้ครัวเรือนอยู่ในเกณฑ์ระดับ 3 คือ ระดับรายได้ครัวเรือนสูงเกิน 9,000 บาท (สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงนอกชุมชนแออัดได้)

แผนภูมิที่ 6.15 ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละอาชีพ

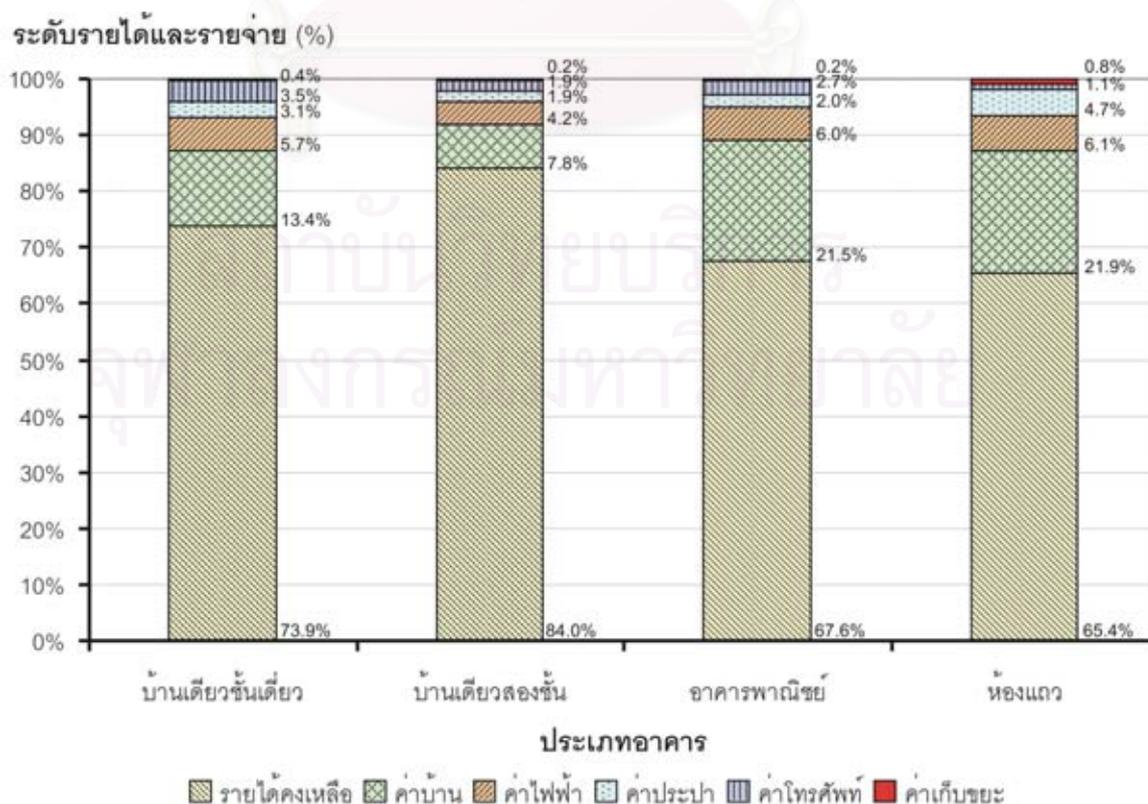


จ. ระดับรายได้และรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยครัวเรือนของแต่ละประเภทอาคาร

จากการวิเคราะห์ พบว่า รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของบ้านเดี่ยวสองชั้นต่ำที่สุด คือ ร้อยละ 16 ของระดับรายได้ครัวเรือน โดยจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยร้อยละ 7.8 อาจเนื่องจากระดับรายได้ครัวเรือนสูงกว่าอาคารประเภทอื่นๆ และสิทธิการครอบครองส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยเอง ซึ่งผู้เช่าที่ดินจะจ่ายค่าเช่าที่ดินต่ำกว่าผู้ที่เช่าที่อยู่อาศัย 8 เท่าของค่าเช่าที่ดิน ห้องแถวจะจ่ายค่าที่อยู่อาศัยสูงที่สุด(21.9% ของรายได้)เพราะส่วนใหญ่เป็นการเช่าที่อยู่อาศัยและระดับรายครัวเรือนต่ำ ส่วนค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคภายในหน่วยที่อยู่อาศัยของทุกประเภทอาคารใกล้เคียงกันคือ อยู่ทีระหว่างร้อยละ 10-13 ของระดับรายได้ครัวเรือน

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ระดับรายได้ครัวเรือนคงเหลือหลังหักค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย พบว่า รายได้คงเหลือของครัวเรือนอยู่ที่ ร้อยละ 65-84 ของระดับรายได้ครัวเรือน จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยที่ ร้อยละ 27.3 ของระดับรายได้ครัวเรือน โดยจ่ายค่าที่อยู่อาศัยสูงสุดที่ร้อยละ 16 ของระดับรายได้ครัวเรือน บ้านเดี่ยวสองชั้นมีรายได้คงเหลือสูงสุด เมื่อเปรียบเทียบกับแผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2546-2549 ที่กำหนดความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยร้อยละ 25-30 ของรายได้ครัวเรือน รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ แต่จ่ายค่าที่อยู่อาศัยสูงกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ส่วนต่างที่ร้อยละ 6.2 ของระดับรายได้

แผนภูมิที่ 6.16 ระดับรายได้และรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของแต่ละประเภทอาคาร



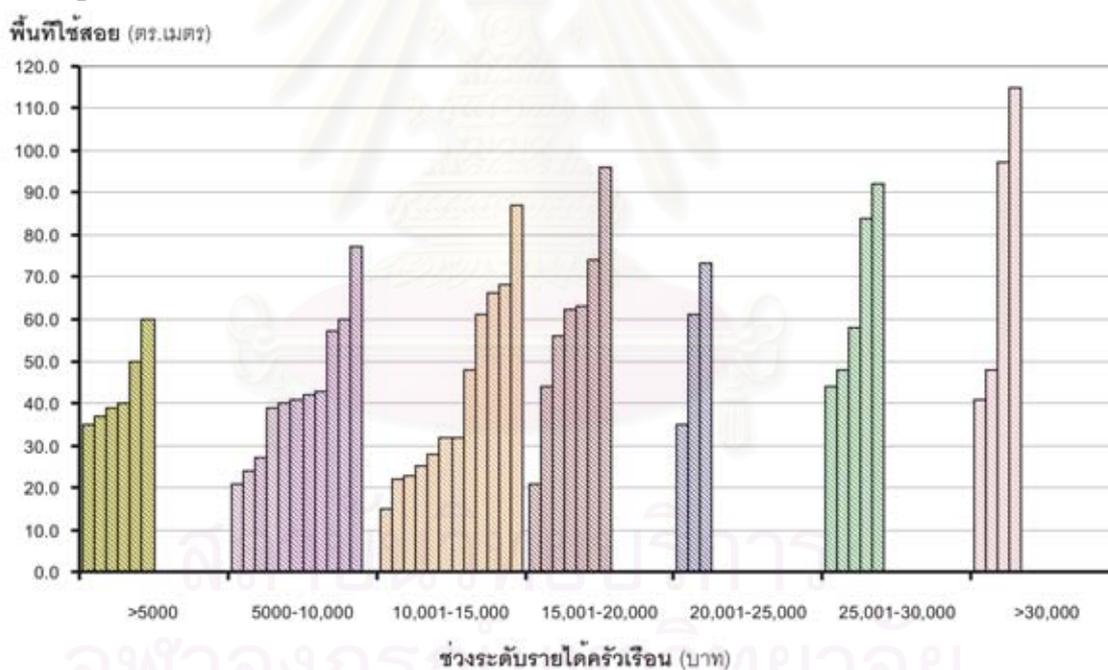
ฉ. ระดับรายได้ครัวเรือนในแต่ละพื้นที่ใช้สอยและสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย

1. ระดับรายได้ครัวเรือนในแต่ละพื้นที่ใช้สอย

จากการวิเคราะห์ พบว่า ระดับรายได้ครัวเรือนในแต่ละพื้นที่ใช้สอย ช่วงระดับรายได้ครัวเรือนที่ 10,001-15,000 บาทต่อเดือน พบว่า มีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่หลากหลายและเป็นช่วงของพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด ส่วนใหญ่เป็นสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่อยู่อาศัยและเช่าที่ดิน จากการวิเคราะห์ระดับรายได้ครัวเรือนไม่มีผลต่อขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร อาจเนื่องมาจากส่วนใหญ่สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นประเภทเช่าที่อยู่อาศัยและเช่าที่ดิน

ส่วนที่น่าสังเกต คือ ระดับรายได้ครัวเรือนในช่วง 10,001-15,000 บาทต่อเดือน เป็นช่วงที่มีความหลากหลายของขนาดพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยในช่วงดังกล่าวที่ 43.0 ตารางเมตร ซึ่งเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยของบ้านเดี่ยวชั้นเดียว(42.0 ตารางเมตร) และห้องแถว (35.2 ตารางเมตร) ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

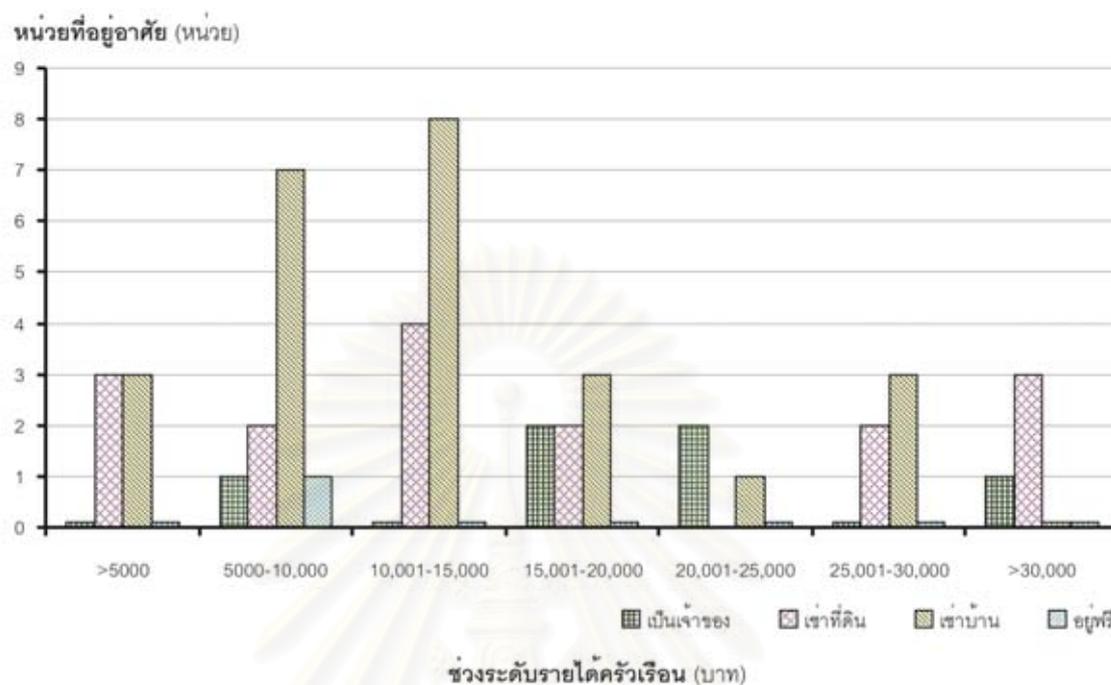
แผนภูมิที่ 6.17 ระดับรายได้ของครัวเรือนในแต่ละพื้นที่ใช้สอย



2. ระดับรายได้ครัวเรือนในแต่ละสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ พบว่า ระดับรายได้ครัวเรือนในแต่ละสิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัย ระดับรายได้ครัวเรือนในช่วงตั้งแต่ 5,000-30,000 บาท จะพบสิทธิการครอบครองประเภทเช่าที่อยู่อาศัยและเช่าที่ดินอยู่ในทุกช่วงระดับรายได้ครัวเรือน แต่เมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงเกิน 15,000 บาทขึ้นไป จะพบว่าสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเจ้าของที่อยู่อาศัยสูงขึ้น โดยพบว่าผู้ที่เช่าที่อยู่มีระดับรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 5,000-15,000 บาทต่อเดือนสูงกว่าช่วงอื่น

แผนภูมิที่ 6.18 ระดับรายได้ครัวเรือนในแต่ละสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย



6.4 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2529 และมาตรฐานที่อยู่อาศัยต่างประเทศ รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับมาตรฐานที่อยู่อาศัย ได้แบ่งเกณฑ์ในการวิเคราะห์มาตรฐานที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 ส่วน คือ

ก. การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2529 โดยกำหนดหลักในการวิเคราะห์เป็น 2 ลักษณะ คือ การวิเคราะห์กับกำหนดรายการมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติและการวิเคราะห์กับทางเลือกรูปแบบที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ อาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้นและอาคารในแนวราบ (บ้านเดี่ยว 2 ชั้น, บ้านแถว) และรวมถึงการวิเคราะห์กับงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ

ข. การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับมาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ เกณฑ์ในการเลือกหน่วยที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบได้แบ่งเกณฑ์ในการคัดเลือกออกเป็น 2 ส่วน คือ เกณฑ์ด้านกายภาพ คือ พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นของแต่ละประเทศและลักษณะของหน่วยพักอาศัย เช่น ห้องแฟลต(area of flat)และหน่วยพักอาศัย(housing units) และใช้เกณฑ์ทางด้านสังคม คือ ความหนาแน่นของหน่วยที่พักอาศัยที่ได้กำหนดไว้ โดยเลือกความหนาแน่นของหน่วยที่พักอาศัยในช่วงระหว่าง 2-5 คนต่อหน่วยที่พักอาศัย

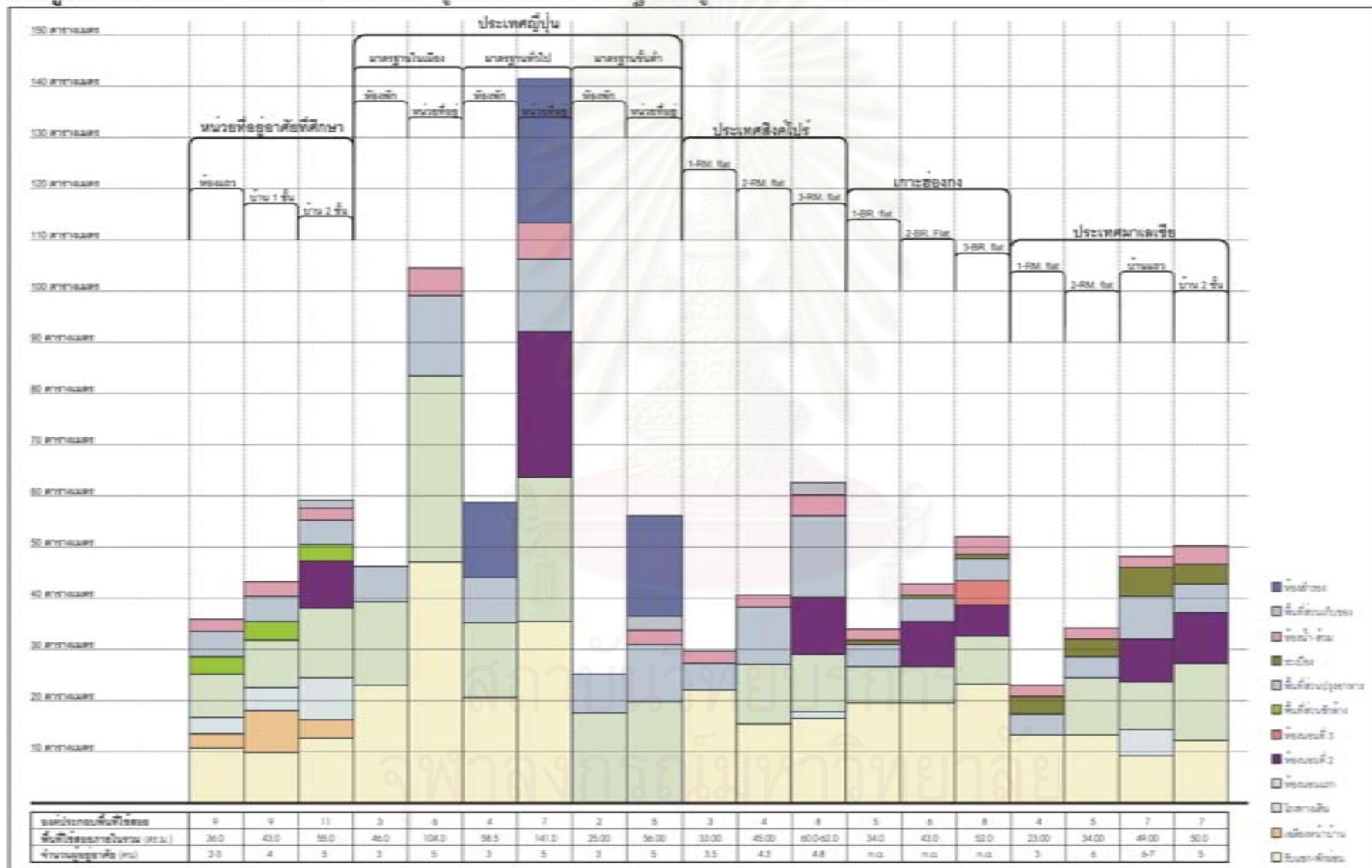
ตารางที่ 6.1 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับกำหนดรายการมาตรฐานการเคหะแห่งชาติและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด	หน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา								การเคหะแห่งชาติ								สถาบันวิจัย วิทยาศาสตร์ และเทคโนโลยี		หมายเหตุ
		บ้านเดี่ยว 1 ชั้น				บ้านเดี่ยว 2 ชั้น				มาตรฐาน กคช.		โครงการบ้านเอื้ออาทร				และพื้นที่ในโลจิสติกส์				
		ห้องแถว	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น		บ้านเดี่ยว 2 ชั้น		มาตรฐาน กคช.		ชุด 24 ตร.ม.		ชุด 33 ตร.ม.		บ้านเดี่ยว 2 ชั้น							
area	wide	area	wide	area	wide	area	wide	area	wide	area	wide	area	wide	area	wide	area	wide			
องค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัย	1. พื้นที่สำหรับรับแขก/พักผ่อน	10.70	2.90	9.86	2.55	12.60	3.10	14.40	2.40	16.00	3.30	16.00	3.30	15.80	3.30	7.65	3.30	13.65	3.50	Area คือ พื้นที่ร้อยละ (ตร.ม.) Wide คือ มิติทางกว้างของห้องใน หรือภา(เมตร) n.a. คือ ไม่ได้มีการกำหนดค่า * คือ พื้นที่ร้อยละของของหน่วยที่ อยู่อาศัยที่มีการกำหนด บ้านเดี่ยวสองชั้น(เอื้ออาทร) พื้นที่ โถงยกปรับระดับแสดงในของพื้นที่ เฉลียงหน้าบ้าน พื้นที่ร้อยละรวม คือ พื้นที่ร้อยละ ภายในระบบระดับด้านนอกของผนัง- อาคาร แต่ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ ศึกษา นำพื้นที่ร้อยละภายในที่มี การใช้พื้นที่รวมไปด้วย คือ ที่ว่าง ระหว่างอาคาร, ทางเข้าหน้าที่อยู่ สถาบันวิจัยฯ กำหนดพื้นที่ร้อยละ รวมพื้นที่ห้องนำ-ส้วม และที่กลาง เข้าด้วยกัน ดังนั้นจึงมีพื้นที่ร้อยละ เพียง 4 พื้นที่ร้อยละ
	2. เฉลียงหน้าบ้าน	2.85	1.00	8.12	1.80	3.78	1.20							4.90	1.40	10.08	2.80			
	3. โถงทางเดินภายในที่อยู่	3.10	1.13	4.49	0.96	7.97	2.05							4.95	1.05	4.94	1.05			
	4. ที่วางระวางที่อยู่อาศัย	5.08	0.80	5.70	1.00	5.08	0.80											n.a.	n.a.	
	5. ทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย	7.28	1.55	4.80	1.00	1.25	1.05											2.88	0.90	
	6. ห้องนอนแรก	8.50	2.70	9.30	2.45	13.55	2.05	8.64	2.40			9.00	2.60	7.40	2.25	12.00	3.25	8.97	2.30	
	7. ห้องนอนต่อไป			4.92*	1.90	9.16	2.75	7.20	2.40					7.90	2.40	8.60	2.40			
	8. พื้นที่สวนกลางแจ้ง	3.25	1.50	3.53	1.85	3.21	1.05			5.60	0.50	5.60	0.50	1.20	0.60	2.60	0.80	0.72	n.a.	
	9. พื้นที่สวนปรุงอาหาร	4.91	1.90	5.02	1.92	4.76	1.83	4.32	1.80							2.50	1.30	4.32	1.70	
	10. ระเบียง/ระเบียง																			
	11. ห้องนำ-ส้วม	2.50	1.20	2.74	1.45	2.35	1.20	2.16	1.20	2.40	1.30	2.40	1.30	1.60	1.20	1.60	1.20	2.16	1.08	
	12. พื้นที่บันได (บันไดช่อง)					1.60	0.80													
		พื้นที่ร้อยละภายในแต่ละหน่วย (พื้นที่ร้อยละ)	9		9		11	5		3		4		7		10		4		
	พื้นที่ร้อยละภายในแต่ละหน่วย (ตารางเมตร)	36.00		43.00		55.00	34.00		24.00		33.00		44.00		50.00		30.00			
	พื้นที่ร้อยละรวมแต่ละหน่วย (ตารางเมตร)	36.00		43.00		71.00	34.00		24.00		33.00		51.00		57.00		32.00			
พื้นที่ดิน	ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)	7.50		16.00		16.00	20.0						16-24		21.0					
	มิติของแปลงที่ดิน	4.20		6.50		6.50	3.60						3.60		6.00					
	ระยะของแนวอาคารด้านข้างล่าสุด			0.60		0.60	2.00								0.70					
ขนาดแบบแผนภาพ	ความสูงของคานในแต่ละหน่วย (เมตร)	1.80		2.20		2.20	2.40		2.40		2.40		2.40		2.40		2.40			
	ความสูงจากระดับดินถึงระดับพื้นอาคาร (เมตร)	0.10		0.25		0.28							n.a.		0.40		n.a.			
	ปริมาณของแสงธรรมชาติ (% ของช่อง)	14		13		18	20						n.a.		n.a.		20			
	ระยะเสาตามทิศทางขวาง (เมตร)	3.20		2.40		3.00			3.50		3.50		3.30		2.70		3.90			
	ระยะเสาตามทิศทางยาว (เมตร)	2.40		2.40		3.00			3.15		3.15		3.50		3.50		3.90			
หน่วยเปรียบเทียบ	จำนวนอยู่อาศัย (คน)	2-3		4		5	5		n.a.		n.a.		5		5		5			
	ระดับรายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	12,456		16,518		22,475	< 9,000		ต่ำกว่า 10,000		ต่ำกว่า 15,000		ต่ำกว่า 15,000		ต่ำกว่า 15,000		ต่ำกว่า 15,000			
	รายได้ค่าหน่วยที่อยู่อาศัย (% ของรายได้)	22.0%		13.5%		8.0%	25-30%		10.0%		10.0%		10.0%		10.0%		10.0%			

ตารางที่ 4.1 สรุปข้อมูลทั่วไปของชุมชนที่ศึกษาทั้ง 5 ชุมชน

หัวข้อ	รายละเอียด	รายละเอียดข้อมูลของชุมชนที่ทำการศึกษา				
		หลังโรงเรียน สพช.ธนบุรี	ซอยจึก	บ้านปูน	บ้านแบบ	ฟาร์มวัฒนา
ด้านกายภาพชุมชน	สถานที่ตั้งของชุมชน (เขต)	คลองสาน	บางซื่อ	บางพลัด	สาทร	คลองเตย
	ขนาดของพื้นที่ดิน (ไร่)	6.1	16.5	34.1	37.0	50.7
	หลังคาเรือน (หลังคาเรือน)	118	164	256	394	432
	ความหนาแน่นหลังคาเรือนต่อไร่	19.3	9.9	7.5	10.6	8.5
	เอกชน : เซ้า	55:45	40:60	35:65	60:40	30:70
	อายุชุมชนประมาณ (ปี)	60	60	80	100	60
	สภาพที่อยู่อาศัย	ปานกลางถึงทรุดโทรม	ปานกลางถึงทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลางถึงทรุดโทรม	ปานกลาง
	ประเภทที่อยู่อาศัย (ประเภท)	5 ประเภท	5 ประเภท	6 ประเภท	4 ประเภท	5 ประเภท
	สภาพชุมชน	ปรับปรุง	ปรับปรุงบางส่วน	ส่วนใหญ่ปรับปรุง	ปรับปรุง-ทรุดโทรม	ทรุดโทรม
	น้ำประปา	มี	มี	มี	มีแต่บางส่วนเป็นการพวง	มีแต่บางส่วนเป็นการพวง
	ไฟฟ้า	มี	มี	มี	มีแต่บางส่วนเป็นการพวง	มีแต่บางส่วนเป็นการพวง
	ไฟฟ้าสาธารณะ	ยังไม่ทั่วถึง	ทั่วถึง	ยังไม่ทั่วถึง	ทั่วถึง	ไม่ทั่วถึง
	การจัดเก็บขยะ	มี	มี	มีแต่ไม่ทั่วถึง	มี	มีแต่ไม่ทั่วถึง
	การระบายน้ำ	มีสภาพดี	มีสภาพดี	มีทางระบายน้ำบางส่วน	มีทางระบายน้ำบางส่วน	ไม่มีทางระบายน้ำ
ทางเดินภายในชุมชน	คอนกรีต	ทางไม้และคอนกรีต	คอนกรีต	คอนกรีต	ทางไม้และคอนกรีต	
ด้านเศรษฐกิจ	อาชีพส่วนใหญ่	ลูกจ้าง - ค้าขาย	ค้าขาย-รับจ้าง	ค้าขาย-ทำดอกไม้	ลูกจ้าง (เงินเดือนแน่นอน)	ลูกจ้าง-พนักงาน
	ฐานะคนในชุมชน	ปานกลาง	ยากจน	ปานกลาง	ปานกลาง	ยากจน-ปานกลาง
	รายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	15,000	14,000	15,000	16,000	15,000
ด้านสังคม	จำนวนประชากร (คน)	718	1,280	979	1,380	1,554
	จำนวนครัวเรือน	210	170	413	700	650
	ความหนาแน่นคนต่อหลังคาเรือน	4.5	3.7	4.6	4.5	4.5
	การรวมกลุ่มในชุมชน	มี	มี	มี	มี	มีน้อย
	กิจกรรมในชุมชน	มี	มี	มี	มี	มีน้อย
	ลักษณะการอยู่อาศัย	พึ่งพาอาศัยกัน	พึ่งพาอาศัยกันเฉพาะกลุ่ม	พึ่งพาอาศัยกันเฉพาะกลุ่ม	ต่างคนต่างอยู่	ต่างคนต่างอยู่

แผนภูมิ 6.19 เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับมาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ



บทที่ 7

แนวทางในการกำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย

ในการสรุปผลและข้อเสนอแนะในการวิจัย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย สามารถจำแนกได้เป็น 3 ส่วนหลัก คือ

7.1 ข้อสรุปเกี่ยวกับองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย

- ก. สิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยและตัวหน่วยที่อยู่อาศัย
- ข. พื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย
- ค. ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย
 1. ขนาดและมิติของแปลงที่ดิน
 2. ขนาดและมิติของพื้นที่ใช้สอย
 3. ระยะและแนวรั้วอาคาร
 4. ระยะและวัสดุก่อสร้าง
 5. ลักษณะอื่นๆขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย
 6. ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอย
 7. การจัดเครื่องเรือนภายในหน่วยที่อยู่อาศัย

7.2 ข้อสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

- ก. ข้อสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางสังคม
- ข. ข้อสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางเศรษฐกิจ

7.3 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษาและแนวทางในการกำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย

7.4 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต

7.1 ข้อสรุปเกี่ยวกับองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย

ก. สิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยและตัวหน่วยที่อยู่อาศัย

1. สิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัย สามารถจำแนกตามลักษณะครอบครองที่อยู่อาศัยได้เป็น 4 ประเภทคือ เป็นเจ้าของหน่วยที่อยู่อาศัย, เป็นการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยเอง, เป็นการเช่าที่อยู่อาศัยและอยู่ฟรี

2. สิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีผลต่อระยะเวลาการอยู่อาศัย ซึ่งผู้เช่าที่อยู่อาศัยมีระยะเวลาการอยู่อาศัยสั้นกว่าสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ซึ่งมีระยะเวลาการอยู่อาศัยอยู่ในช่วงระหว่าง 2-5 ปี

3. สิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีผลต่อประเภทอาคาร สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย พบมากในอาคารประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น และอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว ซึ่งสิทธิการครอบครองประเภทเช่าที่อยู่อาศัยพบมากในห้องแถว

4. สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ระดับรายได้ครัวเรือนเกิน 15,000 บาทต่อเดือน ส่วนสิทธิการครอบครองประเภทเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยเองมีระดับรายได้ครัวเรือนทุกระดับรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 5,000-30,000 บาทต่อเดือน และสิทธิการครอบครองประเภทเช่าที่อยู่อาศัยมีระดับรายได้ครัวเรือน 5,000-15,000 บาทต่อเดือน

5. สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยเอง จ่ายค่าเช่าต่ำกว่าประเภทเช่าที่อยู่อาศัยประมาณ 8 เท่าต่อเดือนของผู้ที่เช่าที่ดิน

ข้อสรุปเกี่ยวกับสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่บ่งชี้ถึงประเภทอาคาร, ระยะเวลาอยู่อาศัย, พื้นที่ใช้สอยและความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัย

ข. พื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย

1. พื้นที่ใช้สอยในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยของ 3 ประเภทอาคารคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว ประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย, ทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย, พื้นที่สวนนอน, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม

2. พื้นที่ใช้สอยในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกได้ 2 ส่วนหลัก

ก. พื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วน

(1) พื้นที่ส่วนนอกประสงค์ ประกอบด้วย พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายในหน่วยที่อยู่อาศัย

(2) พื้นที่ส่วนเฉพาะเจาะจง ประกอบด้วย พื้นที่สวนนอน, พื้นที่นอนต่อไป, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม

ข. พื้นที่ใช้สอยภายนอกอาคาร ประกอบด้วย ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

3. ปัจจัยหลักที่มีผลต่อขนาดพื้นที่ใช้สอยในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยคือ สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย, ความหนาแน่นครัวเรือนและการประกอบอาชีพ(ความมั่นคงของอาชีพ) สิทธิการ

ครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเจ้าของที่อยู่ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่สูงกว่าสิทธิการครอบครองประเภทอื่นๆ ความหนาแน่นครัวเรือนเป็นปัจจัยหลักที่มีผลต่อพื้นที่ใช้สอย โดยพื้นที่ใช้สอยจะเพิ่มขึ้นตามจำนวนสมาชิกในครัวเรือน อัตราการเพิ่มต่อคนเฉลี่ยร้อยละ 25 ของพื้นที่ใช้สอยฐาน ในส่วนของการประกอบอาชีพ ผู้ประกอบอาชีพที่มีความมั่นคงของอาชีพจะมีขนาดพื้นที่ใช้สอยสูงกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพที่ไม่มีความมั่นคงต่ำ

ข้อสรุปเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่บ่งชี้ถึงประเภทอาคาร, ขนาดแปลงที่ดิน, ความหนาแน่นครัวเรือนและการประกอบอาชีพ

ค. ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

1. ขนาดและมิติของแปลงที่ดิน

ก. แปลงที่ดินบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น มีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 16.0 ตารางวา มิติทางกว้างคือ 6.50 เมตรหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 9.80 เมตร ส่วนของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวมีขนาดแปลงที่ดินเริ่มต้นที่ 11.50 ตารางวา มิติทางกว้างคือ 3.50 เมตรหรือตามมิติทางกว้างอาคาร ห้องแถวมีขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ย 7.50 ตารางวา มิติทางกว้างคือ 4.10 เมตร เมื่อเปรียบเทียบกับบ้านเดี่ยวสองชั้นของการเคหะแห่งชาติ(โครงการบ้านเอื้ออาทร) ขนาดแปลงที่ดินเริ่มต้นที่ 21.0 ตารางวา มิติแปลงคือ 6.0x14.0 เมตร (FAR:0.60) อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยต่อขนาดแปลงที่ดินต่ำกว่าบ้านเดี่ยวสองชั้นในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา (FAR:1.27)

ข้อสรุปเกี่ยวกับขนาดและมิติแปลงที่ดิน แปลงที่ดินในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่บ่งชี้พื้นที่ใช้สอยอาคาร, ประเภทอาคาร, ระยะเวลาของแนวอาคาร, ต้นทุนค่าที่ดิน, ต้นทุนโครงการและคุณภาพทางกายภาพ(FAR,BCR,OSR,SET BACK)

2. ขนาดและมิติพื้นที่ใช้สอย

ก. พื้นที่ใช้สอยในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยใน 4 ประเภทอาคาร จะมีองค์ประกอบหลักและขนาดพื้นที่ใช้สอยที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 43.0 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัยเฉลี่ย 4 คน พื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ย 10.0 ตารางเมตร

(2) บ้านเดี่ยวสองชั้น ประกอบด้วย 11 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอนแรก, พื้นที่ส่วนนอนที่สอง, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ใต้บันได(เก็บของ), ที่ว่างระหว่าง

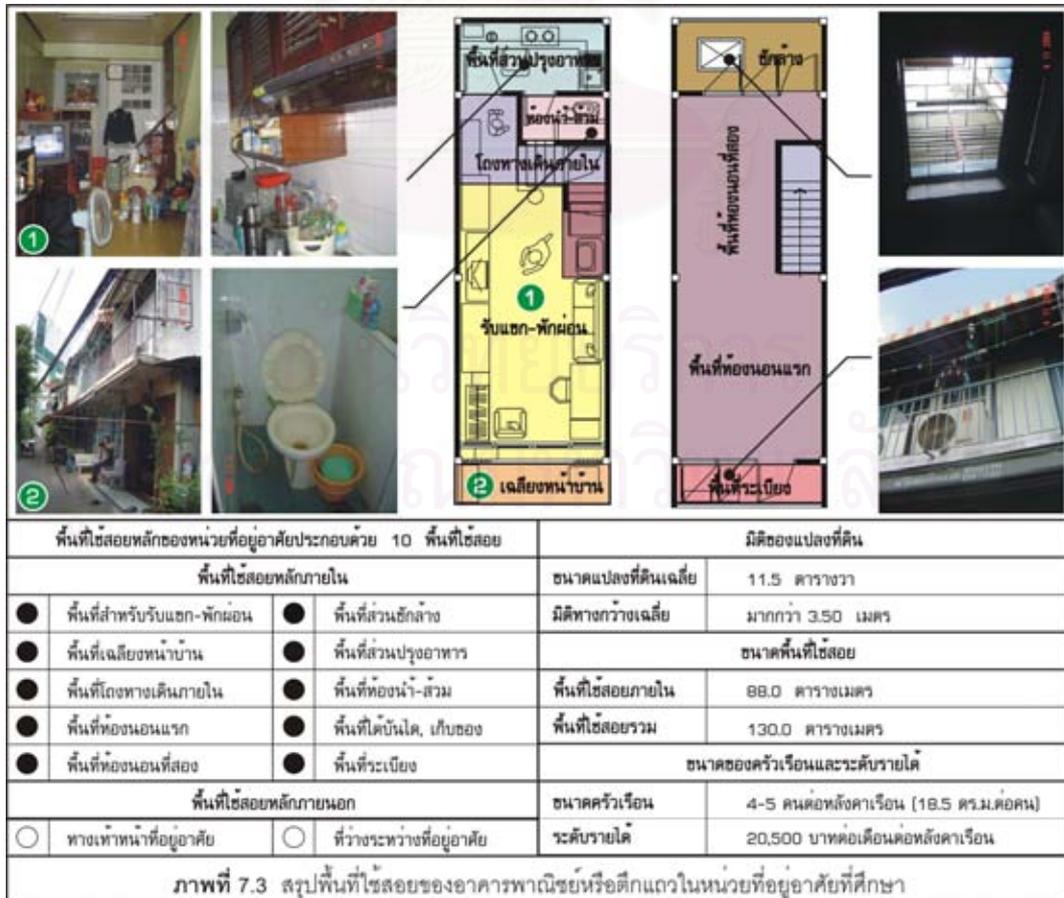
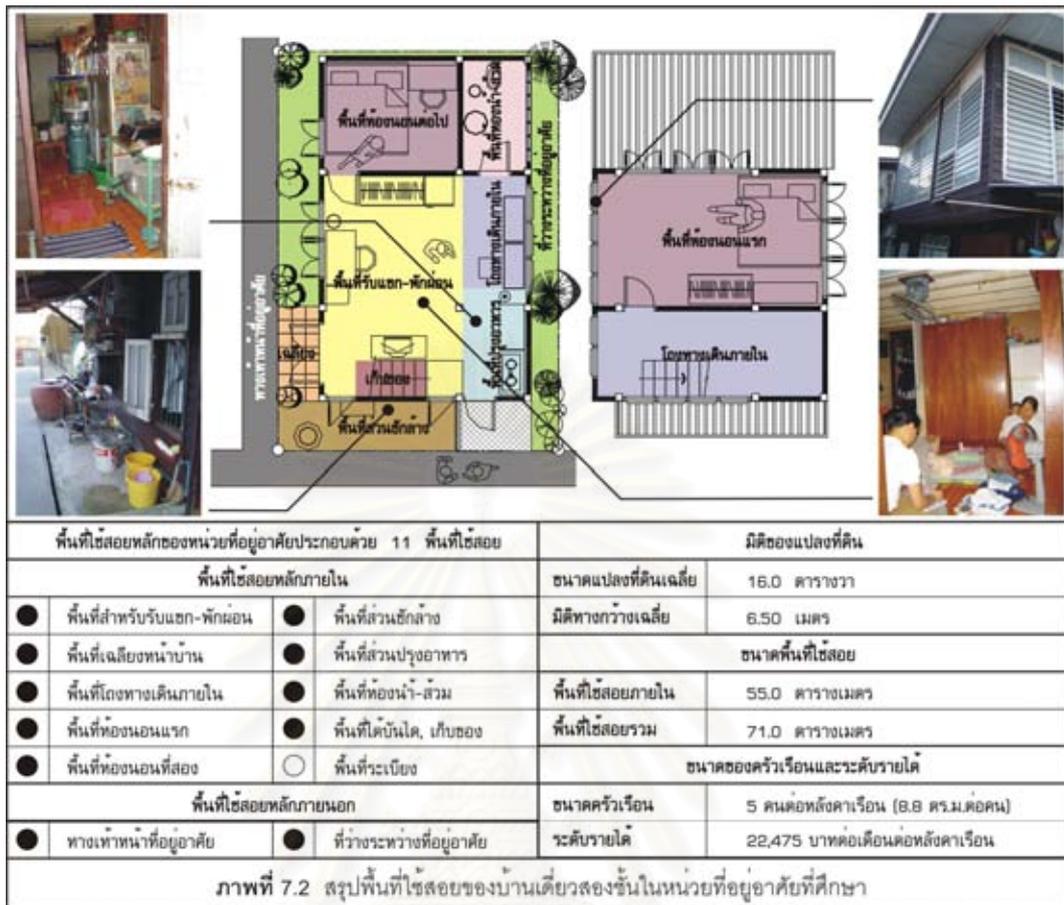
ที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 71.0 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 5 คน พื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ย 8.80 ตารางเมตร

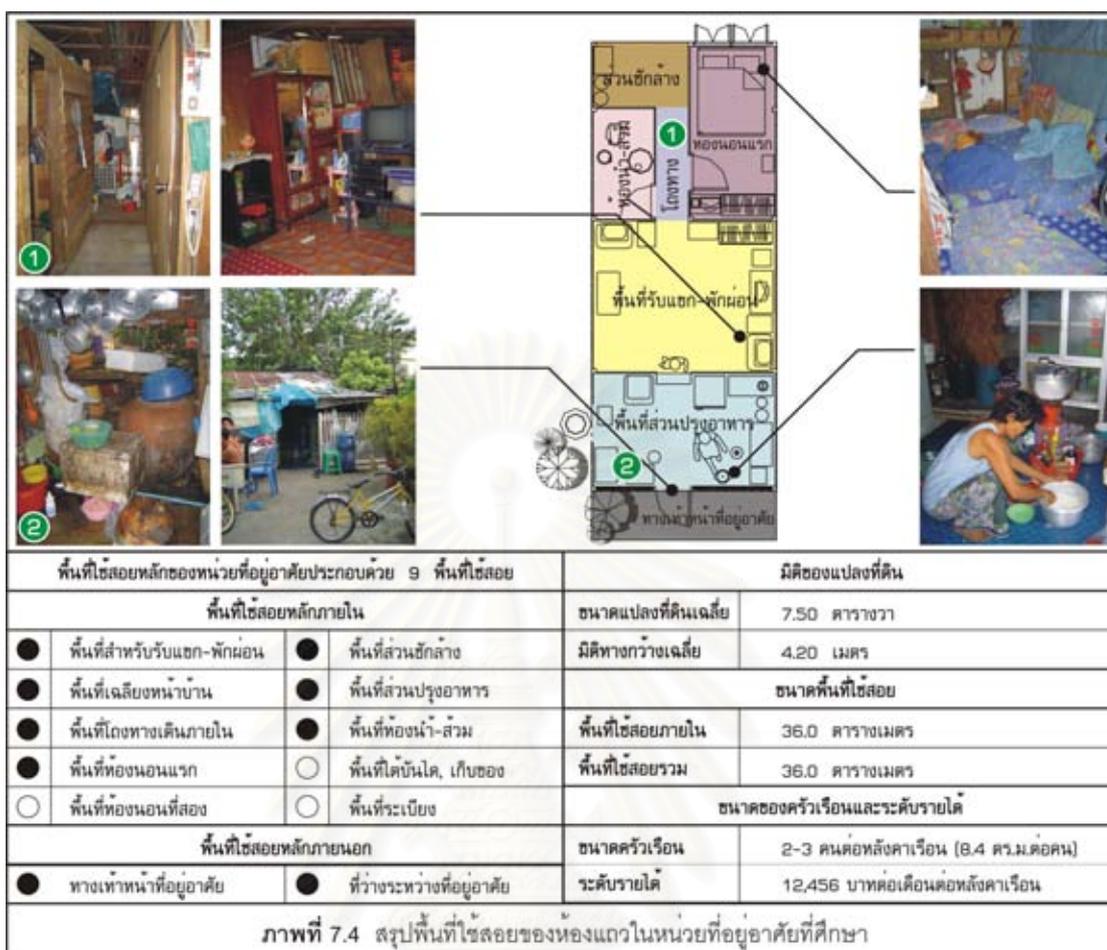
(3) อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว ประกอบด้วย 10 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอนแรก, พื้นที่ส่วนนอนที่สอง, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ใต้บันไดและระเบียง พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 130.0 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 4-5 คน พื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ย 18.5 ตารางเมตร

(4) ห้องแถว ประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, ห้องน้ำ-ส้วม, ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 36.0 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัย 2-3 คน พื้นที่ใช้สอยต่อคนเฉลี่ย 8.4 ตารางเมตร



หมายเหตุ : เครื่องหมาย แสดงว่าเป็นพื้นที่ใช้สอยหลักของหน่วยที่อยู่อาศัย
 แสดงว่าไม่เป็นพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัย





ข. พื้นที่ใช้สอยสามารถจำแนกและเปรียบเทียบได้ 3 ลักษณะตามรูปแบบของที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติของโครงการบ้านเอื้ออาทร

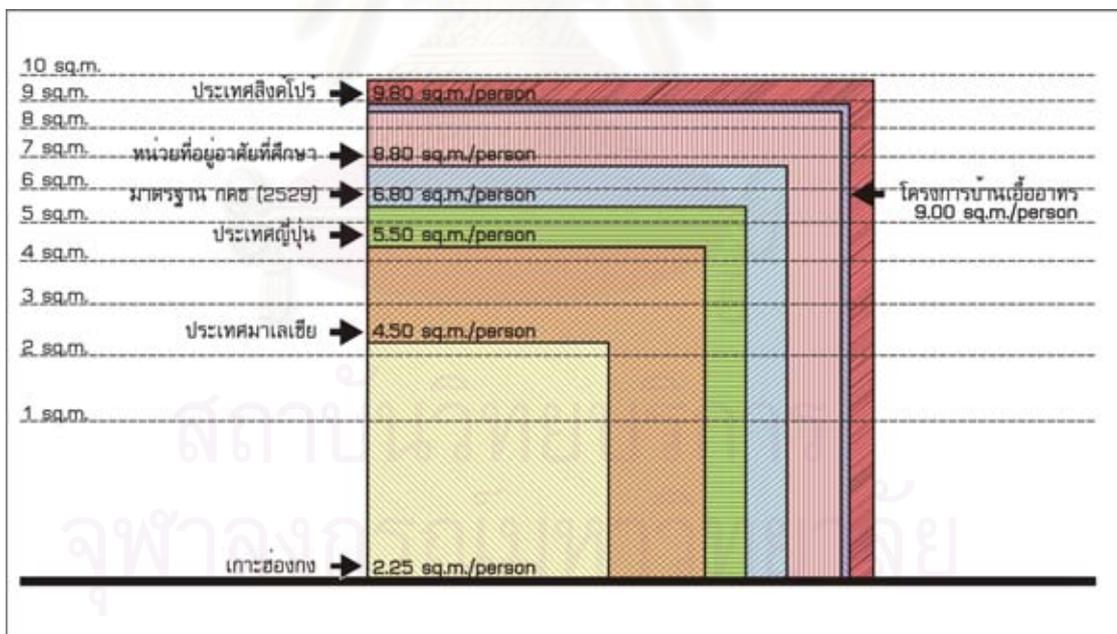
(1) ห้องแถวมีพื้นที่ใช้สอยเทียบเท่าอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น โดยพื้นที่ใช้สอยห้องแถวมีขนาด 36.0 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยจะใกล้เคียงกับอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 33.0 ตารางเมตร ของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในส่วนขององค์ประกอบพื้นที่ใช้สอยของห้องแถวมีการแบ่งพื้นที่ที่ชัดเจนและเป็นสัดส่วนมากกว่าอาคารชุด

(2) บ้านเดี่ยวชั้นเดียวมีพื้นที่ใช้สอยเทียบเท่าอาคารแนวราบ ประเภทบ้านแถว บ้านเดี่ยวชั้นเดียวที่ศึกษามีขนาดพื้นที่ใช้สอย 43.0 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยจะใกล้เคียงกับบ้านแถวขนาดพื้นที่ใช้สอย 44.0 ตารางเมตร ของโครงการบ้านเอื้ออาทร แต่ในบ้านเดี่ยวชั้นเดียวที่ศึกษายังประกอบด้วยพื้นภายนอกอาคารอีก 2 ส่วนคือ พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย พื้นที่เฉลี่ยที่ 10.5 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของสองประเภทอาคารมีองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกัน ยกเว้นห้องนอนที่สอง แต่มีความแตกต่างกันในเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยในแต่ละองค์ประกอบ ซึ่งในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีการแบ่งพื้นที่ที่ชัดเจนและเป็นสัดส่วนมากกว่า

(3) บ้านเดี่ยวสองชั้นมีพื้นที่ใช้สอยเทียบเท่ากับอาคารแนวราบ ประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น บ้านเดี่ยวสองชั้นที่ศึกษามีขนาดพื้นที่ใช้สอย 55.0 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยจะใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวสองชั้น ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอย 50.0 ตารางเมตร ของโครงการบ้านเอื้ออาทร แต่ในบ้านเดี่ยวสองชั้นที่ศึกษายังประกอบด้วยพื้นภายนอกอาคารอีก 2 ส่วนคือ พื้นที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัยและทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย เมื่อเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพของสองประเภทอาคารมีองค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกัน แต่มีความแตกต่างกันในเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยในแต่ละองค์ประกอบ ซึ่งในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษามีการแบ่งพื้นที่ที่ชัดเจนและเป็นสัดส่วนมากกว่า

ค. พื้นที่ใช้สอยต่อคนของ 3 ประเภทอาคารที่ศึกษา คือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียวบ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว)ที่ 8.80 ตารางเมตรต่อคน เมื่อเทียบกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยของกรมเคหะแห่งชาติ, โครงการบ้านเอื้ออาทรและมาตรฐานที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ พบว่า พื้นที่ใช้สอยต่อคนมีพื้นที่ใช้สอยต่อคนใกล้เคียงกับโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ 9.00 ตารางเมตรต่อคน

แผนภูมิ 7.1 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อคนที่ศึกษากับในแต่ละมาตรฐานที่อยู่อาศัย

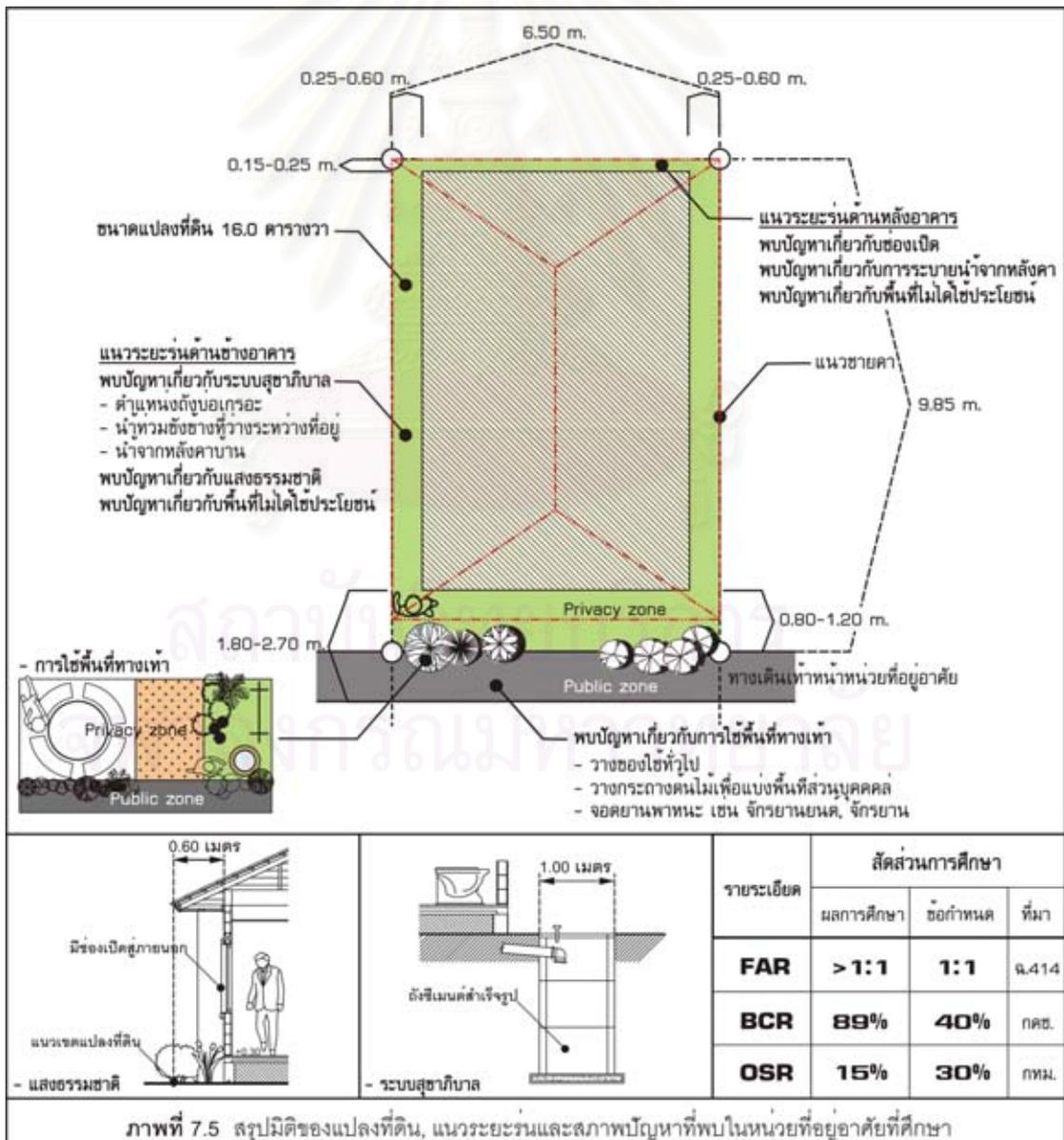


ข้อสรุปเกี่ยวกับขนาดและมิติของพื้นที่ใช้สอย มิติของพื้นที่ใช้สอยเป็นสิ่งที่บ่งชี้ถึงรูปแบบของที่พักอาศัย ซึ่งสามารถจำแนกได้ 2 รูปแบบคือ ห้องพักอาศัย (Area of room) หรืออาคารพักอาศัยรวม และหน่วยพักอาศัย (Housing units) และยังเป็นสิ่งบ่งชี้ถึงความหนาแน่นของครัวเรือน, ความเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย (องค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละหน่วย), ต้นทุนของค่าก่อสร้าง รวมถึงคุณภาพชีวิตและวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย

3. ระยะและแนวรั้วอาคาร

ก. หน่วยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีแนวระยะรั้วด้านหน้าอยู่ระหว่าง 0.80-1.20 เมตร หน้าแปลงที่ดินส่วนใหญ่ติดกับทางเดินของชุมชนที่มีมิติทางกว้างของทางเท้าที่ 1.00-1.50 เมตร ส่วนด้านข้างอาคารของบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้นส่วนใหญ่มีแนวระยะรั้วอยู่ที่ 0.25-0.60 เมตร ด้านหลังอาคารมีระยะแนวรั้วอาคารอยู่ระหว่าง 0.15-0.25 เมตร ส่วนใหญ่อาคารจะก่อสร้างไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่กำหนดไว้ และอาคารส่วนใหญ่ไม่แสดงแนวเขตแปลงที่ดินที่ชัดเจน

ข. ระยะยื่นของชายคากับแนวเขตแปลงที่ดิน จะมีระยะที่ใกล้เคียงกันซึ่งระยะรั้วด้านข้างของอาคารจึงมีปัญหาเรื่องการระบายน้ำฝนจากหลังคา และแสงธรรมชาติที่ผ่านเข้าสู่ภายในของอาคาร



ค. บ่อเกรอะสำหรับรองรับสิ่งปฏิกูลภายในหน่วยที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะอยู่ภายในห้องน้ำ-ส้วม ทำให้เป็นอุปสรรคกับการให้บริการ(ดูดส้วม) ซึ่งบางส่วนของหน่วยที่อยู่อาศัยได้มีการฝังถังป้อนซีเมนต์ไว้ภายนอก ซึ่งต้องมีแนวระยะเว้นเพื่อให้ฝังถังป้อนซีเมนต์มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80-1.00 เมตร

ง. อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยต่อขนาดแปลงที่ดิน(FAR) ส่วนใหญ่มีอัตราส่วนเกินกว่ามาตรฐานที่มีการกำหนดไว้ อาจเนื่องจากขนาดแปลงที่ดินเฉลี่ยที่ 16.0 ตารางวา แต่มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่สูงเกินกว่ามาตรฐาน ซึ่งทำให้มีผลกับพื้นที่ที่ถูกปกคลุม(BCR) อาคารที่ศึกษาจะปกคลุมถึงร้อยละ 89-99 ของแปลงที่ดิน ซึ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ที่ ร้อยละ 40 ของแปลงที่ดิน ในอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อแปลงที่ดิน (OSR) ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะมีพื้นที่เปิดโล่งเฉลี่ยร้อยละ 15 ส่วนของพื้นที่ของแปลงที่ดิน ซึ่งต่ำกว่าตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดที่ว่างเว้นไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่แปลงที่ดิน ส่วนใหญ่ความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับพื้นที่ใช้สอยไม่ถูกต้องข้อกำหนดตามกฎหมาย ระเบียบ

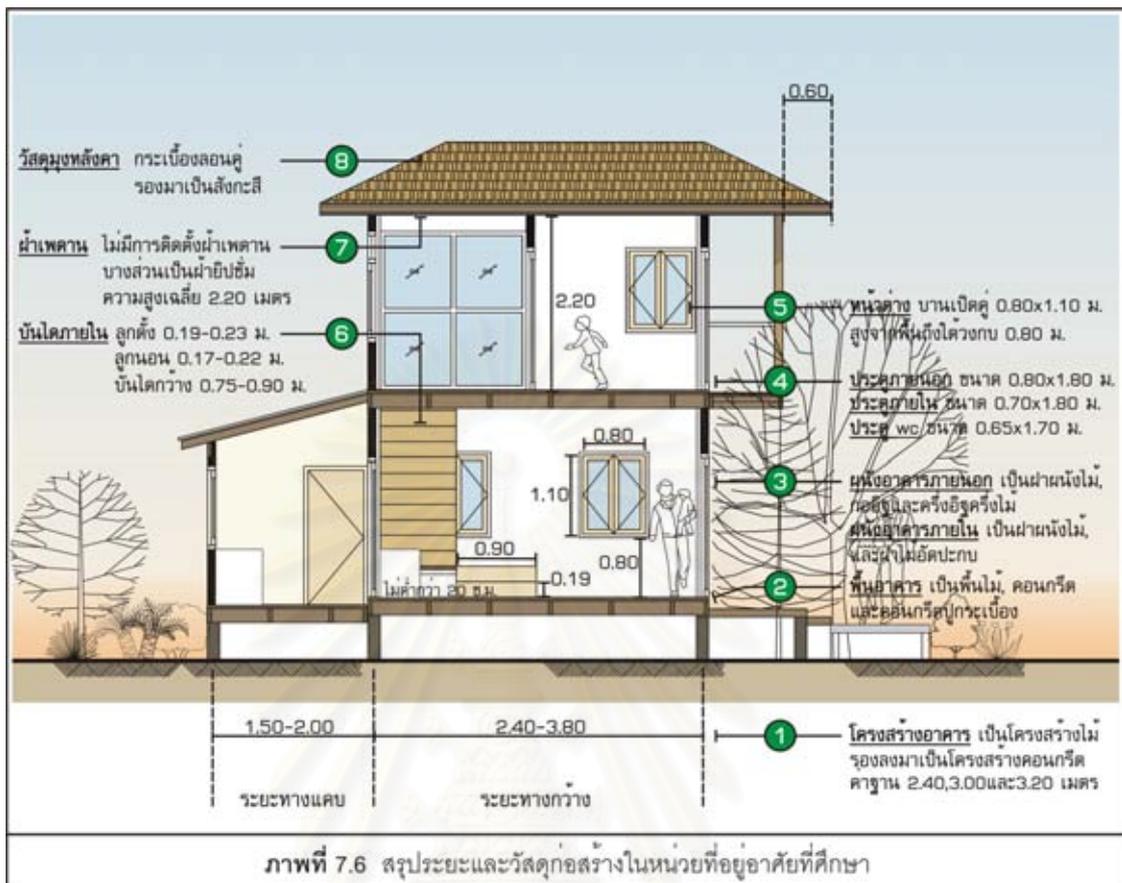
ข้อสรุปเกี่ยวกับระยะและแนวรั้วอาคาร ระยะและแนวรั้วอาคารเป็นสิ่งที่บ่งชี้ถึงพื้นที่ใช้สอย, ระบบสุขาภิบาล, ปริมาตรของการระบายอากาศ, อัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยของอาคารต่อแปลงที่ดิน(FAR), พื้นที่ที่ถูกปกคลุม(BCR), อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อแปลงที่ดิน (OSR)และคุณภาพกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

4. ระยะและวัสดุก่อสร้าง

ก. โครงสร้างหลักส่วนใหญ่ของ 3 ประเภทอาคาร (บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถว) ชั้นล่างส่วนใหญ่เป็นโครงสร้างไม้เป็นส่วนใหญ่ รองมาเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนชั้นที่บนส่วนใหญ่เป็นโครงสร้างไม้ ระยะเสาจากศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาขึ้นอยู่กับวัสดุของโครงสร้างอาคาร ระยะทางแคบมีระยะ 1.50-2.50 เมตร ระยะทางกว้างมีระยะ 2.40-3.80 เมตร มีค่าฐานนิยมของระยะโครงสร้างเสา คือ 2.00, 2.40, 3.00 และ 3.20 เมตร

ข. พื้นของอาคาร ส่วนใหญ่พื้นชั้นล่างเป็นพื้นไม้ รองลงมาเป็นพื้นคอนกรีตและคอนกรีตปูกระเบื้อง ชั้นที่สองส่วนใหญ่เป็นพื้นไม้ ระดับความสูงจากระดับดินถึงพื้นที่ชั้นล่างของพื้นไม้จะสูง 0.20 เมตร แต่ถ้าเป็นคอนกรีตหรือคอนกรีตจะสูงกว่าระดับพื้นไม้

ค. ผนังอาคาร ผนังภายนอกชั้นล่างส่วนใหญ่เป็นฝาผนังไม้ รองมาเป็นผนังก่ออิฐและผนังครึ่งอิฐครึ่งไม้ ส่วนผนังภายนอกชั้นบนส่วนใหญ่ผนังฝาไม้ ผนังภายในอาคารส่วนใหญ่จะใช้ฝาผนังกรุไม้อัดประกบและฝาผนังไม้ ความหนาของผนังภายนอก 10 เซนติเมตร และผนังภายในมีความหนา 8.5-10 เซนติเมตร



ง. ประตู ประตูเปิดสู่ภายนอกส่วนใหญ่เป็นบานเปิดเดี่ยว ขนาดบาน 0.80x1.80 เมตร ประตูภายในเป็นบานเปิดเดี่ยว ขนาดบาน 0.70x1.80 เมตร และประตูห้องน้ำ-ส้วมเป็นบานเปิดเดี่ยว ขนาดบาน 0.65x1.70 เมตร ซึ่งแตกต่างจากมาตรฐานการเคหะแห่งชาติที่กำหนด ความสูงบานอยู่ที่ 2.00 เมตร บานเปิดสู่ภายนอกกว้าง 0.90 เมตร, บานภายในกว้าง 0.80 เมตรและห้องน้ำ-ส้วมกว้าง 0.60 เมตร ในห้องตลาดมีจำนวน 2 มาตรฐานคือ ความสูง 1.80, 2.00 เมตร แต่ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาใช้มาตรฐานต่ำสุดที่ 1.80 เมตร

จ. หน้าต่าง ส่วนใหญ่จะใช้บานหน้าต่างอยู่ 3 ลักษณะบานคือ บานเปิดคู่, บานเปิดเดี่ยวและบานเกล็ดสำเร็จรูป ซึ่งในแต่ละลักษณะบานมีการใช้ที่แตกต่างกัน บานเกล็ดสำเร็จรูป จะใช้กันในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ไม่มีที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย ขนาดบานที่ใช้คือ 0.80x1.10 เมตร ซึ่งระดับความสูงจากพื้นถึงใต้วงกบไม่ต่ำกว่า 0.80 เมตร ถ้ามีช่องแสงกระจกบนบานหน้าต่างจะมีความสูง 0.35 เมตร ความสูงบานรวมวงกบสุทธิ 1.50 เมตร วัสดุของบานและวงกบส่วนใหญ่เป็นวัสดุไม้(ยกเว้นบานเกล็ดสำเร็จรูป)

ฉ. บันได บันไดภายในส่วนใหญ่มีความสูงลูกตั้ง 0.20-0.23 เมตร ค่าฐานนิยมคือ 0.19 เมตร ส่วนลูกนอนมีความกว้าง 0.17-0.22 เมตร ค่าฐานนิยมคือ 0.20 เมตร ความ

กว้างบันไดภายในมีขนาด 0.75-0.90 เมตร มีค่าฐานนิยม 0.90 เมตร ส่วนใหญ่ของหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีผู้สูงอายุอยู่อาศัยจะใช้พื้นที่เฉพาะพื้นที่ชั้นล่าง ลูกตั้งและลูกนอนที่มีความสูงเกินค่าฐานนิยมจะต้องใช้ความระวังมากกว่าปกติในการใช้

บันไดภายนอกมีความสูงของลูกตั้ง 0.19-0.25 เมตร ค่าฐานนิยมคือ 0.15 เมตร ความกว้างของลูกนอน 0.20-0.26 เมตร ค่าฐานนิยมคือ 0.30-0.40 เมตร ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับบันไดภายในลูกตั้งจะต่ำกว่าภายใน ส่วนลูกนอนจะกว้างมากกว่าภายใน

ข. ฝ้าเพดาน ส่วนใหญ่ไม่มีการติดตั้งฝ้าเพดาน บางส่วนติดตั้งฝ้ากระเบื้องแผ่นเรียบ ระดับความสูงของจุดต่ำสุดมีค่าเฉลี่ยและค่าฐานนิยมคือ 2.20 เมตร

ข. วัสดุผนังหลังคา วัสดุผนังส่วนใหญ่เป็นกระเบื้องลอนคู่ มีระยะยื่นของชายคาต่ำที่สุดที่ 0.60 เมตร

5. ลักษณะอื่นๆขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย

ก. ลักษณะของที่นอน ส่วนใหญ่ห้องนอนแรกเป็นที่นอนคู่(ไม่มีเตียง) มีลักษณะอยู่กับที่ไม่มีการเก็บหรือเคลื่อนย้าย ส่วนของห้องนอนที่สองเป็นที่นอนเตียงเดี่ยว ที่มีลักษณะเป็นที่นอนแบบปิกนิก, แบบพับเก็บหรือเป็นที่นอนเดี่ยวอยู่กับที่

ข. ลักษณะของห้องน้ำ-ส้วม ส่วนใหญ่เป็นห้องน้ำ-ส้วมร่วมกัน ในแต่ละหน่วยมีห้องน้ำ-ส้วมเพียงหนึ่งห้อง ส่วนใหญ่เป็นโถส้วมนั่งยอง รองมาเป็นโถนั่งราบแบบราดน้ำเอง ซึ่งในหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีผู้สูงอายุหรือผู้ตั้งครรภภายหลังจากปรับปรุงห้องน้ำ-ส้วม จะมีการเปลี่ยนโถส้วมเป็นโถนั่งราบแบบราดน้ำเอง อาจมีสาเหตุจากวัย, สภาวะและวัฒนธรรมที่เปลี่ยนแปลง

ค. ลักษณะของการปรุงอาหาร ส่วนใหญ่ในครัวเรือนมีการประกอบอาหารทานกันเอง โดยใช้เตาแก๊สแบบหัวจ่ายเดี่ยวและเตาแก๊สปิกนิก(สำหรับห้องแถว)ในการปรุงอาหาร ซึ่งในบางหน่วยที่อยู่อาศัยใช้ทั้งเตาแก๊สและเตาถ่านในการประกอบอาหาร

ง. ลักษณะของพื้นที่ทานอาหาร ส่วนใหญ่จะนั่งทานบนพื้น มีผู้ทานอาหารเฉลี่ย 1-4 คนต่อมื้อ แต่ส่วนใหญ่ต่างคนต่างทาน รองมาเป็นการนั่งทานบนโต๊ะเดี่ยวที่สามารถพับเก็บได้

จ. ลักษณะพื้นที่ซักล้าง ส่วนใหญ่ใช้การซักด้วยเครื่องซักผ้าแบบฝาบน รองมาเป็นซักด้วยมือ ตำแหน่งของเครื่องซักผ้าส่วนใหญ่อยู่บริเวณโถงทางเดินและพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร พื้นที่ใช้สอยในส่วนพื้นที่ซักล้างยังมีการใช้พื้นที่ตากผ้าและซักล้างบางส่วน

ฉ. น้ำดื่ม-น้ำใช้ ส่วนใหญ่ติดตั้งเครื่องกรองน้ำประปาไว้ประจำในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย ตำแหน่งเครื่องกรองน้ำส่วนใหญ่อยู่บริเวณพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร รองมาเป็นการซื้อน้ำดื่มและน้ำประปาดื่ม ตามลำดับ

ข. ตำแหน่งของหัวจ่ายน้ำใช้ ส่วนใหญ่มีหัวจ่ายน้ำใช้ 5-6 จุด คือ ภายในของอาคารประกอบด้วย พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร 2 จุด และห้องน้ำ-ส้วม 2 จุด ภายนอกอาคารบริเวณพื้นที่เฉลียงหน้าบ้านหรือพื้นที่สวนซักล้าง

ช. สาธารณูปโภคภายใน ส่วนใหญ่มีมิเตอร์ไฟฟ้าเป็นของตนเอง รongมาเป็นการฟ่วง 2-3 หลังคาเรือนต่อมิเตอร์ มิเตอร์ไฟฟ้าขนาด 5(15A) น้ำประปาส่วนใหญ่มิเตอร์เป็นของตนเอง ถ้ามีการฟ่วงจะฟ่วง 2-3 หลังคาเรือนต่อมิเตอร์ ปริมาณขยะมูลฝอยเฉลี่ย 0.65 ลิตรต่อวันต่อครัวเรือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเศษอาหารและถุงพลาสติก

ฅ. ลักษณะของยานพาหนะ ส่วนใหญ่จะใช้รถจักรยานยนต์และรถเข็นขายของ ส่วนใหญ่จอดรถไว้บริเวณทางเท้าหน้าบ้าน, เฉลียงหน้าบ้านและที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ คือ 1.00x2.00 เมตร ส่วนพื้นที่จอดรถเข็นขายของขนาดใหญ่สุด คือ 0.90x2.45 เมตร

ฉ. การป้องกันแสง ส่วนใหญ่มีการติดตั้งกันสาดถาวรเพื่อป้องกันแสง รongลงมา เป็นกันสาดที่ทำด้วยวัสดุไม่ถาวรและกันสาดสำเร็จรูป ซึ่งบางส่วนใช้วิธีปลูกต้นไม้เพื่อลดแสง

ฎ. การป้องกันแมลง ส่วนใหญ่นอนกางมุ้งนอนและมีการติดมุ้งลวดบางห้อง

ฏ. การป้องกันทรัพย์สิน มีสัดส่วนของการติดเหล็กดัดและไม่ติดที่ใกล้เคียง แต่เมื่อศึกษาถึงประเภทอาคาร พบว่า บ้านเดี่ยวชั้นเดียวส่วนใหญ่จะไม่ติดเหล็กดัด บ้านเดี่ยวสองชั้นและห้องแถวส่วนใหญ่จะติดเหล็กดัด รั้วบ้านหรือการแบ่งแนวเขตแปลงที่ดินไม่มีการก่อสร้างแนวกำแพงถาวร ส่วนใหญ่แบ่งโดยถนนทางเดิน, แนวชายคาและปลูกต้นไม้

ฐ. ช่องเปิดและการระบายอากาศ ส่วนใหญ่ผนังมีการตีเว้นแนวเพื่อการระบายอากาศ รongมาเป็นแสงจากช่องหน้าต่างกระจกและบล็อกช่องลม บางส่วนติดตั้งกระเบื้องหลังคาแบบใสเพื่อให้แสงผ่านลงมาจากหลังคา บางหน่วยที่อยู่อาศัยที่ติดตั้งพัดลมดูดอากาศจะติดตั้งไว้บริเวณพื้นที่ส่วนปรุงอาหารเป็นส่วนใหญ่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6. ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอย

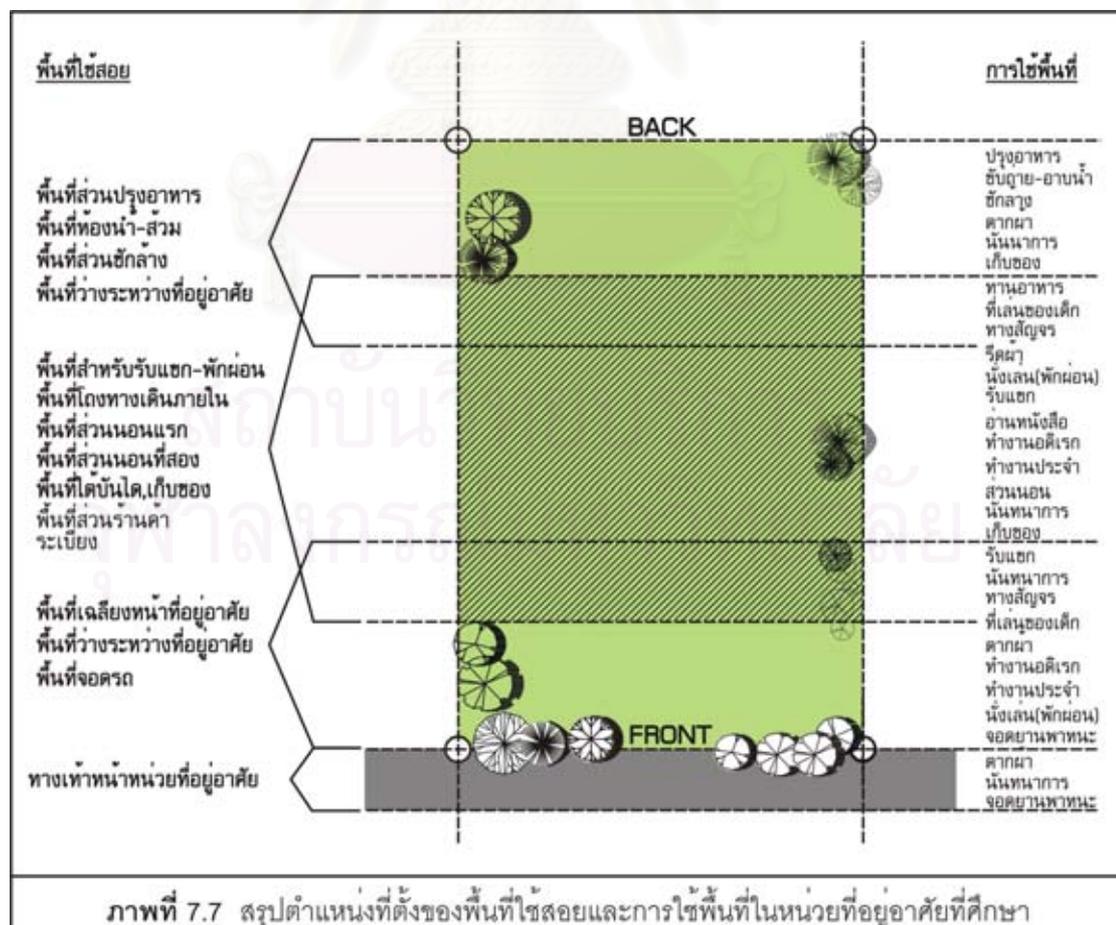
พื้นที่ใช้สอยของอาคารมีตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยและการใช้พื้นที่ใกล้เคียงกัน โดยสามารถจำแนกตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอยได้เป็น 4 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ

ก. พื้นที่ส่วนสาธารณะ ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยหลัก คือ ทางเข้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่ตากผ้า, นันทนาการและจอดยานพาหนะ

ข. พื้นที่กึ่งสาธารณะ เป็นพื้นที่ทางสังคมเพื่อพบปะพูดคุยกับเพื่อนบ้าน หรือทำกิจกรรมร่วมกับเพื่อนบ้าน สามารถมองเห็นได้จากภายนอกแนวเขตแปลงที่ดิน ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่เฉลียงหน้าบ้านและที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย บางส่วนที่พื้นที่จอดรถ

ค. พื้นที่ส่วนตัว เป็นพื้นที่ปิดมีการใช้พื้นที่เฉพาะบุคคลในครัวเรือนเป็นส่วนใหญ่ ไม่สามารถมองเห็นจากภายนอกได้โดยตรง(ยกเว้นส่วนร้านค้า) ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยหลักคือพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, โถงทางเดิน, พื้นที่ส่วนนอนและพื้นที่ได้บันไดหรือห้องเก็บของ

ง. พื้นที่กึ่งส่วนตัว ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม, พื้นที่ส่วนซักล้างและที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่ปรุงอาหาร, ซักถ่าย, อาบน้ำ, ซักล้าง, ตากผ้า, นันทนาการและเก็บของ



7. การจัดเครื่องเรือนภายในหน่วยที่อยู่อาศัย

ก. การจัดเครื่องเรือนภายในหน่วยที่อยู่อาศัยมีสัมพันธ์กับการใช้พื้นที่ ซึ่งเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษากับมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ การจัดเครื่องเรือนและเครื่องเรือนมีความแตกต่างกันบางส่วน

ข. ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างช่องเปิด(หน้าต่าง)กับเครื่องเรือน บางหน่วยที่อยู่อาศัยมีการจัดเครื่องเรือนไม่สอดคล้องกับตัวหน่วยที่อยู่อาศัย คือ เครื่องเรือนที่มีความสูงเกินระดับช่องเปิดจะบดบังช่องเปิดทำให้ไม่สามารถเปิดช่องเปิดนั้นได้ ส่วนใหญ่ที่พบปัญหาเรื่องช่องเปิดส่วนใหญ่ตำแหน่งของช่องเปิดจะอยู่กึ่งกลางผนัง ทำให้เป็นอุปสรรคกับการจัดเครื่องเรือน

ค. ส่วนใหญ่พฤติกรรมการใช้พื้นที่เพื่อการเก็บของจะมีการเก็บของไว้บริเวณที่สูงเหนือระดับศีรษะ เช่น บนตู้เสื้อผ้า, ชั้นวางของที่ติดกับผนัง, พื้นที่ใต้บันได, บริเวณฝาเพดานและบริเวณบนฝ้าเพดานห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่เก็บของของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาจะไม่มีพื้นที่ใช้สอยที่เฉพาะเจาะจง จากการศึกษาพบว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่เพื่อการเก็บของที่สูงเป็นลำดับต้นๆ

ง. เครื่องเรือนภายในพื้นที่รับแขก-พักผ่อน ประกอบด้วย ตู้เย็น, ชั้นวางของ, ชั้นวางโทรทัศน์หรือตู้โชว์วางโทรทัศน์, ที่นอนแบบพับเก็บ, ตู้เสื้อผ้า, ตู้เตี้ยใส่เสื้อผ้า, ชุดรับแขก, ชุดโต๊ะทำงาน, ตู้เก็บของและชั้นวางรองเท้า

จ. เครื่องเรือนภายในพื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน ประกอบด้วย ภาชนะใส่ต้นไม้, ม้านั่งหินสำเสร็จรูป, ราวตากผ้า, ภาชนะกักเก็บน้ำ, ชั้นสำหรับใส่รองเท้า, ยานพาหนะและชั้นวางของ

ฉ. เครื่องเรือนภายในพื้นที่โถงทางเดินภายใน ประกอบด้วย ชั้นวางของ, เครื่องซักผ้า, ตู้เสื้อผ้า, ราวแขวนผ้า, ตู้เก็บของ

ช. เครื่องเรือนภายในห้องนอนแรก ประกอบด้วย ที่นอนเตียงคู่, ที่นอนแบบพับ, ตู้เสื้อผ้า, ราวแขวนผ้า, ชั้นวางของ, ตู้เตี้ยใส่เสื้อผ้า, ชั้นวางโทรทัศน์

ซ. เครื่องเรือนภายในห้องนอนต่อไป ประกอบด้วย ที่นอนเตียงคู่(บางส่วนเป็นที่นอนนอนเดี่ยว), ตู้เสื้อผ้า, ราวแขวนผ้า, ชั้นวางของ, ตู้เตี้ยใส่เสื้อผ้า, ชั้นวางโทรทัศน์

ฅ. เครื่องเรือนภายในพื้นที่ส่วนซักล้าง ประกอบด้วย ภาชนะกักเก็บน้ำ, หัวจ่ายน้ำใช้, ราวผ้า, ชั้นวางของและภาชนะใส่ต้นไม้

ญ. เครื่องเรือนภายในพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ประกอบด้วย เตาแก๊ส, ตู้สำหรับใส่อาหาร, ชั้นสำหรับวางคว่ำจาน, ชั้นวางของ, ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้, อ่างล้างจาน, ตู้เย็น(บางส่วน), ตู้ลอยใส่ของ, เครื่องกรองน้ำประปาและเครื่องซักผ้า

ฎ. เครื่องเรือนภายในห้องน้ำ-ส้วม ประกอบด้วย โถส้วม, ภาชนะกักเก็บน้ำอาบ, ภาชนะกักเก็บน้ำราดส้วม, ชั้นวางของและตำแหน่งหัวจ่ายน้ำใช้

7.2 ข้อสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ

ก. ข้อสรุปเกี่ยวกับด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย

1. เพศ สัดส่วนระหว่างเพศชายและเพศหญิงในหน่วยที่อยู่อาศัยศึกษามีสัดส่วน 45 : 55 เพศหญิงจะสูงกว่าเพศชาย มีความสอดคล้องกับสัดส่วนของกรุงเทพมหานคร

2. ช่วงอายุ ส่วนใหญ่ช่วงอายุเป็นวัยทำงาน ช่วงอายุระหว่าง 26-60 ปี รองมาเป็นช่วงวัยเรียน ช่วงอายุระหว่าง 5-25 ปี

3. ความหนาแน่นครัวเรือน ขนาดครัวเรือนส่วนบุคคลเฉลี่ย 4.5 คน เมื่อนำสัดส่วนช่วงอายุมาเปรียบเทียบพบว่าในแต่ละครัวเรือนประกอบด้วย วัยเด็ก : วัยเรียน : วัยทำงาน : ผู้สูงอายุ สัดส่วนคือ 0.5 : 1.5 : 2 : 0.5 คน ในครัวเรือนจะประกอบด้วยวัยทำงาน 2 คน

4. โรคประจำตัวของผู้อยู่อาศัย ผู้ที่อาศัยส่วนใหญ่จะไม่มีโรคประจำตัว ผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 31 ปีจะเริ่มเกิดโรคประจำตัวคือ โรคความดัน, โรคปวดข้อเข่าและโรคหัวใจ บางส่วนของผู้อยู่อาศัยเป็นโรคภูมิแพ้ ปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้สูงอายุ คือ ผู้สูงอายุจะอยู่อาศัยเฉพาะชั้นล่างและในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ปรับปรุงห้องน้ำ-ส้วม จะเปลี่ยนโถส้วมเป็นนั่งราบบแบบราดน้ำ และมีฝักบัวอาบน้ำ เพื่อไม่ให้เป็นการอุปสรรคในการใช้งานสำหรับผู้สูงอายุและผู้ที่ตั้งครรภ์

5. สรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัย ช่วงอายุระหว่าง 20-49 ปี เพศชายส่วนสูงเฉลี่ย 163.3 เซนติเมตร ช่วงไหล่ 47.0 เซนติเมตร เพศหญิงส่วนสูงเฉลี่ย 156.2 เซนติเมตร ช่วงไหล่ 38.5 เซนติเมตร สำหรับผู้สูงอายุ(เพศหญิง) ส่วนสูง 151.7 เซนติเมตร ช่วงไหล่ 38.5 เซนติเมตร เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนอายุกับความสูง พบว่าผู้สูงอายุส่วนสูงจะลดต่ำลง ส่วนสูงเฉลี่ยมีความใกล้เคียงกับงานวิจัยที่มีการสำรวจ ส่วนต่าง ± 2.5 เซนติเมตร บางหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีความสูงของความสูงบานประตูและฝ้าเพดานที่ต่ำกว่าสัดส่วนสรีระของผู้อยู่อาศัยเฉลี่ยต้องก้มตัวในการใช้พื้นที่และตั้งอระมัดระวังในการใช้พื้นที่ ส่วนช่วงไหล่ส่วนใหญ่จะไม่พบปัญหาการใช้พื้นที่ภายใน แต่จะพบข้อจำกัดในการใช้พื้นที่ในส่วนโถงทางเดินภายในคือ ไม่สามารถเดินสวนทางพร้อมกันได้

ข. ข้อสรุปเกี่ยวกับด้านเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย

1. ระดับรายได้ครัวเรือน ระดับรายได้เฉลี่ย 17,987 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ซึ่งสูงเกินกว่า 10,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ของระดับรายได้การเคหะแห่งชาติที่กำหนดระดับรายได้ของครัวเรือนที่อยู่ในชุมชนแออัดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ครัวเรือนที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวสองชั้นมีระดับรายได้ครัวเรือนสูงสุดที่ 22,475 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน รองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวและบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ตามลำดับ ระดับรายได้ครัวเรือนอยู่ในประเภท ก. เช่าซื้อ ยกเว้นห้องแถวอยู่ในระดับรายได้ประเภท ก.เช่า ของแผนงานการเคหะแห่งชาติ เมื่อ

เปรียบเทียบระดับรายได้ของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง พบว่า ระดับรายได้ครัวเรือนทุกประเภท อาคารสูงเกิน ระดับ 3 คือ เกิน 9,000 บาทต่อเดือน สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงนอกชุมชนได้ ระดับรายได้ครัวเรือนของบ้านเดี่ยวสองชั้นและบ้านเดี่ยวชั้นเดียวสูงเกินกว่ารูปแบบที่พักอาศัยของโครงการบ้านเอื้ออาทรในแนวราบที่ 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน

2. ระดับรายได้แต่ละอาชีพ ในแต่ละครัวเรือนต้องมีระดับรายได้สูงเกิน 9,000 บาทต่อครัวเรือนถึงจะสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกลงนอกชุมชนได้ มีความสัมพันธ์กับการประกอบอาชีพ ผู้ที่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท, รับราชการ, รัฐวิสาหกิจและเป็นเจ้าของกิจการ มีระดับรายได้บุคคลสูงเกิน 9,000 บาทต่อเดือน แต่ผู้ที่ประกอบอาชีพประเภทลูกจ้าง, รับจ้างทั่วไป ขับรถรับจ้าง, รับงานมาทำที่บ้าน, ค้าขายในและนอกที่อยู่อาศัย ระดับรายได้บุคคลต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นอาชีพที่เป็นส่วนใหญ่ของผู้ที่อยู่อาศัยในหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา ดังนั้น ในครัวเรือนต้องมีผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า 2 คนต่อครัวเรือน ส่วนของผู้ที่มีรายได้บุคคลสูงเกิน 9,000 บาทต่อเดือน ในครัวเรือนต้องมีผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่าหนึ่งคน

3. ระดับรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัย ในแต่ละครัวเรือนจ่ายค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยร้อยละ 27.3 ของระดับรายได้ โดยจ่ายค่าที่อยู่อาศัยสูงสุด รองลงมาค่าไฟฟ้า, ค่าประปา, ค่าโทรศัพท์และค่าเก็บขยะ ความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติที่กำหนดไว้ร้อยละ 25-30 ของระดับรายได้ต่อเดือน ค่าเฉลี่ยของกรุงเทพมหานครที่จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่ 17.5 ของระดับรายได้ต่อเดือน รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษาอยู่ในเกณฑ์ที่ของการเคหะชาติที่ได้กำหนดไว้ ห้องแถวจ่ายค่าที่อยู่อาศัยสูงสุดที่ ร้อยละ 35.0 ของระดับรายได้ต่อเดือน บ้านเดี่ยวสองชั้นมีจ่ายต่ำที่สุดที่ร้อยละ 16 ของระดับรายได้ต่อเดือน เพราะส่วนใหญ่เป็นเจ้าของและเป็นผู้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยเอง โดยรายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยที่ร้อยละ 16.2 ของระดับครัวเรือน รายจ่ายค่าที่อยู่อาศัยสูงกว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรที่จ่ายร้อยละ 10 ของรายได้ ดังนั้นจึงมีส่วนต่างของรายจ่ายที่ร้อยละ 6.2 ของระดับรายได้ครัวเรือน

ข้อสรุปเกี่ยวกับลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ เป็นสิ่งที่บ่งชี้ถึง ความหนาแน่นครัวเรือน, ความสัมพันธ์ของครัวเรือนส่วนบุคคล, องค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย, ขนาดพื้นที่ใช้สอย, การประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัย, ระดับรายได้ครัวเรือน, ความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย, สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย

7.3 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษาและแนวทางในการกำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาการใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร สามารถเสนอแนะและแนวทางในการกำหนดมาตรฐานขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

ก. ควรปรับเปลี่ยนกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2529 ให้สอดคล้องกับรูปแบบทางเลือกที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบัน ตามการออกแบบโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยควรคำนึงถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัยหลักในแต่ละประเภทอาคาร รวมถึงการปรับมาตรฐานที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย

ข. ควรกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยเป็น 2 มาตรฐานคือ มาตรฐานห้องพักอาศัย (Area of room) ที่อยู่ในอาคารที่พักอาศัยรวม และ มาตรฐานหน่วยที่พักอาศัย (Housing units) หรือมาตรฐานที่พักอาศัยแนวราบ ปัจจัยที่เป็นสิ่งบ่งชี้ในการกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยควรกำหนดตาม ความหนาแน่นของครัวเรือน, ระดับรายได้ครัวเรือนและทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ตามผลการศึกษขนาดของพื้นที่ใช้สอยเปลี่ยนแปลงตามความหนาแน่นครัวเรือนและพบว่ามาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นและประเทศมาเลเซียก็มีการแบ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยเป็นหลายระดับเช่นกัน

ค. แนวทางในการกำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่ควรต้องคำนึงถึงในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 4 ปัจจัยหลัก คือ

1. คุณลักษณะการอยู่อาศัยและผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย ความหนาแน่นครัวเรือน, ช่วงอายุ, อาชีพ, วิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย, ระดับรายได้ครัวเรือนและความสามารถในการจ่าย

2. คุณลักษณะของหน่วยที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย สิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัย, ประเภทอาคาร, พื้นที่ใช้สอย(การแบ่งพื้นที่ใช้สอย), มิติพื้นที่ใช้สอย, มิติแปลงที่ดิน, ระยะและวัสดุก่อสร้าง, ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอย, การจัดพื้นที่ภายใน(เครื่องเรือน) และระบบสาธารณูปโภคภายในหน่วยที่อยู่อาศัย

3. คุณภาพทางกายภาพหน่วยที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย การระบายอากาศ, ช่องแสงธรรมชาติ, ความปลอดภัยทางชีวิต, ความปลอดภัยทรัพย์สิน, ระยะร่นของอาคาร และความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับแปลงที่ดิน

4. คุณภาพทางสังคมในชุมชน ประกอบด้วย การบริการทางสังคม, การเข้าถึงหน่วยที่อยู่อาศัย, สภาพแวดล้อมชุมชนและความปลอดภัยทางสังคม

ง. มาตรฐานห้องพักอาศัย(Area of room) ที่อยู่ในอาคารที่พักอาศัยรวม

เป็นการกำหนดเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยและองค์ประกอบหลักในแต่ละห้องพักอาศัย ในแต่ละมาตรฐานห้องพักอาศัยควรประกอบด้วย 7 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน พื้นที่โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ระเบียง, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ส่วนซักล้างและพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม จำแนกมาตรฐานห้องพักอาศัยตามความหนาแน่นครัวเรือน โดยกำหนดความหนาแน่นครัวเรือนเริ่มต้นที่ 2 คน ต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 27.0 ตารางเมตร และกำหนดความหนาแน่นครัวเรือนสูงสุดที่ 4 คน จำแนกมาตรฐานห้องพักอาศัยเป็น 3 มาตรฐานห้องพักอาศัย ประกอบด้วย

1. ห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน กำหนดความหนาแน่นครัวเรือนที่ 2 คนต่อห้องพักอาศัย เหมาะกับครัวเรือนคู่สมรสหรือสามี-ภรรยา ระดับรายได้ครัวเรือนควรไม่ต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือน ในแต่ละห้องพักอาศัยควรประกอบด้วย 7 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ระเบียง, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ส่วนซักล้างและพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่ควรต่ำกว่า 27.0 ตารางเมตร ในกรณีที่ครัวเรือนมีสมาชิกในครัวเรือนเพิ่มขึ้นแต่ไม่ควรเกิน 3 คนหรือคู่สมรสที่มีบุตร 1 คน ควรให้นอนแยกห้องจากพ่อ-แม่ โดยควรจัดพื้นที่ส่วนนอนภายในพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนและควรจัดพื้นที่ส่วนนอนให้เป็นสัดส่วน

2. ห้องพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน กำหนดความหนาแน่นครัวเรือนที่ 3 คนต่อห้องพักอาศัย เหมาะกับครัวเรือนคู่สมรสที่มีบุตร 1 คน ระดับรายได้ครัวเรือนควรไม่ต่ำกว่า 12,000 บาทต่อเดือน ในแต่ละห้องพักอาศัยควรประกอบด้วย 8 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ระเบียง, พื้นที่ส่วนนอนแรก, พื้นที่ส่วนนอนที่สอง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ส่วนซักล้างและพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม ต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่ควรต่ำกว่า 36.0 ตารางเมตร ในกรณีที่ครัวเรือนมีสมาชิกในครัวเรือนเพิ่มขึ้นแต่ไม่ควรเกิน 4 คนหรือคู่สมรสที่มีบุตร 2 คน ควรให้พี่และน้องเพศเดียวกันนอนรวมกัน โดยควรเปลี่ยนเตียงนอนเป็นเตียงสองชั้น ส่วนพี่และน้องต่างเพศนอนแยกห้องโดยควรจัดพื้นที่ส่วนนอนภายในพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน และควรจัดพื้นที่ส่วนนอนให้เป็นสัดส่วน

3. ห้องพักอาศัยแบบ 3 ห้องนอน กำหนดความหนาแน่นครัวเรือนที่ 4 คนต่อห้องพักอาศัย เหมาะกับครัวเรือนคู่สมรสที่มีบุตร 2 คนหรือมีผู้สูงอายุ ระดับรายได้ครัวเรือนควรไม่ต่ำกว่า 15,000 บาทต่อเดือน ในแต่ละห้องพักอาศัยควรประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอยหลักคือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ระเบียง, พื้นที่ส่วนนอนแรก, พื้นที่ส่วนนอน

ที่สอง, พื้นที่ส่วนนอนที่สาม, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ส่วนซักล้างและพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม ต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่ควรต่ำกว่า 45.0 ตารางเมตร ในกรณีที่ครัวเรือนมีสมาชิกในครัวเรือนเพิ่มขึ้นแต่ไม่ควรเกิน 5 คนหรือคู่สมรสที่มีบุตรหรือผู้สูงอายุ ควรจัดห้องนอนที่สองให้ผู้สูงอายุนอนและควรให้ที่และนั่งพิเศษเดียวกันนอนรวมกัน โดยควรเปลี่ยนเตียงนอนเป็นเตียงสองชั้น ส่วนที่และนั่งต่างเพศนอนแยกห้องโดยควรจัดพื้นที่ส่วนนอนภายในพื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อนให้เป็นสัดส่วน ในการจัดพื้นที่ส่วนนอนทั้ง 3 ห้องนอน ควรจัดตามความเหมาะสมของในแต่ละครัวเรือนแล้วแต่กรณี

ตารางที่ 7.1 ขนาดพื้นที่ใช้สอยและองค์ประกอบหลักของแต่ละมาตรฐานห้องพักอาศัย

มาตรฐานห้องพักอาศัย	แบบ 1 ห้องนอน	แบบ 2 ห้องนอน	แบบ 3 ห้องนอน
	(One-bedroom)	(Two-bedroom)	(Three-bedroom)
ความหนาแน่นครัวเรือน (คน)	2	3	4
ความหนาแน่นไม่ควรเกิน (คน)	3	4	5
ระดับรายได้ของครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	<9,000	<12,000	<15,000
ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	>27.0	>36.0	>45.0
องค์ประกอบพื้นที่ใช้สอย (พื้นที่)	7	8	9
ควรประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอย			
- พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน	●	●	●
- พื้นที่โถงทางเดินภายใน	●	●	●
- พื้นที่ระเบียง	●	●	●
- พื้นที่ส่วนนอนแรก	●	●	●
- พื้นที่ส่วนนอนที่สอง		●	●
- พื้นที่ส่วนนอนที่สาม			●
- พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร	●	●	●
- พื้นที่ส่วนซักล้าง	●	●	●
- พื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม	●	●	●

๑. มาตรฐานหน่วยที่พักอาศัย(Housing units) หรือมาตรฐานที่พักอาศัยแนวราบ

เป็นการกำหนดเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยและองค์ประกอบหลักในแต่ละหน่วยที่พักอาศัย ในแต่ละมาตรฐานหน่วยที่พักอาศัย พื้นที่ใช้สอยภายในควรประกอบด้วย 7 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหารและพื้นที่ห้องน้ำ-ส้วม จำแนกมาตรฐานหน่วยที่พักอาศัยตามความหนาแน่นครัวเรือน โดยกำหนดความหนาแน่นครัวเรือนเริ่มต้นที่ 3 คน และกำหนดความ

หนาแน่นครัวเรือนสูงสุดที่ 6 คน จำแนกมาตรฐานหน่วยที่พักอาศัยตามประเภทของอาคารเป็น 3 ประเภทอาคาร ประกอบด้วย

1. บ้านแถวสองชั้น

- ก. พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครัวเรือนไม่เกิน 4 คนต่อครัวเรือน
- ข. ในแต่ละหน่วยต้องประกอบด้วย 8 พื้นที่ใช้สอยหลัก คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่โถงทางเดินภายใน, พื้นที่สวนนอนแรก, พื้นที่สวนนอนที่สอง, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหารและห้องน้ำ-ส้วม ต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 48.0 ตร.ม.
- ค. ขนาดแปลงที่ดินประมาณ 16-25 ตารางวา มีความกว้างของแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ระยะแนวร่นอาคาร(Set back) ตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่กำหนดไว้ ซึ่งรวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับพื้นที่ใช้สอย
- ง. ความหนาแน่นของครัวเรือนเกินมากกว่า 4 คนขึ้นไป ต้องเพิ่มขนาดของพื้นที่ใช้สอยขึ้นตามจำนวนของผู้อยู่อาศัย โดยต้องเพิ่มจำนวนพื้นที่สวนนอน, ห้องน้ำ-ส้วม และพื้นที่สวนปรุงอาหารให้เพียงพอ จะต้องเพิ่มพื้นที่ใช้สอยขึ้นร้อยละ 25 ต่อคน
- จ. ช่องแสงและการระบายอากาศ ควรมีช่องเปิดไม่ต่ำกว่า 20% ของพื้นที่ห้อง
- ฉ. ระดับรายได้ครัวเรือนควรสูงกว่า 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน

2. บ้านแฝดสองชั้น

- ก. พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครัวเรือนไม่เกิน 5 คนต่อครัวเรือน
- ข. ในแต่ละหน่วยต้องประกอบด้วยพื้นที่ 2 พื้นที่ใช้สอยหลัก
 - (1) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ควรประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่โถงทางเดินภายใน, พื้นที่สวนนอนแรก, พื้นที่สวนนอนที่สอง, พื้นที่สวนซักล้าง, พื้นที่สวนปรุงอาหาร, พื้นที่ใต้บันได(เก็บของ) และห้องน้ำ-ส้วม
 - (2) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ควรประกอบด้วย 1 พื้นที่ใช้สอย คือ ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย
- ค. ควรมีพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 55.0 ตารางเมตรต่อหลังคาเรือน แต่ขนาดของพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการที่ 71.0 ตารางเมตรต่อหลังคาเรือน
- ง. ขนาดแปลงที่ดินประมาณ 16-25 ตารางวา มีความกว้างของแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 6.70 เมตร ระยะแนวร่นอาคาร(Set back) ตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่กำหนดไว้ ซึ่งรวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับพื้นที่ใช้สอย

จ. ความหนาแน่นของครัวเรือนเกินมากกว่า 5 คนขึ้นไป ต้องเพิ่มขนาดของพื้นที่ใช้สอยขึ้นตามจำนวนของผู้อยู่อาศัย โดยต้องเพิ่มจำนวนพื้นที่ส่วนนอน, ห้องน้ำ-ส้วม และพื้นที่ส่วนปรุงอาหารให้เพียงพอ จะต้องเพิ่มพื้นที่ใช้สอยขึ้นร้อยละ 25 ต่อคน

ฉ. ช่องแสงและการระบายอากาศ ควรมีช่องเปิดไม่ต่ำกว่า 20% ของพื้นที่ห้อง

ช. ระดับรายได้ครัวเรือนควรสูงกว่า 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน

3. บ้านเดี่ยวสองชั้น

ก. พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครัวเรือนไม่เกิน 5 คนต่อครัวเรือน

ข. ในแต่ละหน่วยต้องประกอบด้วยพื้นที่ 2 พื้นที่ใช้สอยหลัก

(1) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ควรประกอบด้วย 9 พื้นที่ใช้สอย คือ พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน, พื้นที่เฉลียงหน้าบ้าน, พื้นที่โถงทางเดินภายใน, พื้นที่ส่วนนอนแรก, พื้นที่ส่วนนอนที่สอง, พื้นที่ส่วนซักล้าง, พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร, พื้นที่ใต้บันได(เก็บของ), ห้องน้ำ-ส้วม

(2) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ควรประกอบด้วย 1 พื้นที่ใช้สอย คือ ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย

ค. ควรมีพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 55.0 ตารางเมตรต่อหลังคาเรือน แต่ขนาดของพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการที่ 71.0 ตารางเมตรต่อหลังคาเรือน

ง. ขนาดแปลงที่ดินประมาณ 16-25 ตารางวา มีความกว้างของแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 6.70 เมตร หรือความยาวแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 14.50 เมตร ระยะร่นอาคาร(Set back) ตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ที่กำหนดไว้ ซึ่งรวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดินกับพื้นที่ใช้สอย

จ. ความหนาแน่นของครัวเรือนเกินมากกว่า 5 คนขึ้นไป ต้องเพิ่มขนาดของพื้นที่ใช้สอยขึ้นตามจำนวนของผู้อยู่อาศัย โดยต้องเพิ่มจำนวนพื้นที่ส่วนนอน, ห้องน้ำ-ส้วม และพื้นที่ส่วนปรุงอาหารให้เพียงพอ จะต้องเพิ่มพื้นที่ใช้สอยขึ้นร้อยละ 25 ต่อคน

ฉ. ช่องแสงและการระบายอากาศ ควรมีช่องเปิดไม่ต่ำกว่า 20% ของพื้นที่ห้อง

ช. ระดับรายได้ครัวเรือนควรสูงกว่า 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน

ซ. ระดับความสูงจากระดับพื้นถึงฝ้าเพดาน ส่วนต่ำสุดของเพดานวัดจากพื้นห้อง ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

ฅ. ควรจัดพื้นที่เก็บของให้เป็นสัดส่วน (เฉลียง, ใต้บันไดและส่วนปรุงอาหาร)

ญ. การจัดห้องควรวางตำแหน่งของเครื่องเรือนให้ผู้อยู่อาศัย เช่น เคาน์เตอร์ครัว, ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำ, ตำแหน่งตู้เสื้อผ้า, เครื่องซักผ้า, ตู้เย็น, ตู้ลอยเก็บของ, ชั้นวางรองเท้า เป็นต้น โดยต้องจัดแบ่งแยกพื้นที่ใช้สอยอย่างชัดเจนเพื่อความเป็นสัดส่วนของการใช้พื้นที่

ฎ. ควรจัดให้มีช่องแสงจากหลังคาส่องผ่านเข้ามายังภายในของหน่วยที่อยู่อาศัย
 ฎ. ประตู ควรจัดให้ขนาดของประตูให้มีขนาดที่พอเพียงสำหรับการใช้สอย เช่น การขนย้ายเครื่องเรือนและการบำรุงรักษา

- (1) ประตูภายนอกควรเป็นบานเปิดเดี่ยวไม้ที่กันน้ำได้ ควรมีขนาดไม่ต่ำกว่า 0.80x1.80 เมตร
- (2) ประตูภายในควรเป็นบานเปิดเดี่ยววัสดุไม้อัด ควรมีขนาดไม่ต่ำกว่า 0.70x1.80 เมตร
- (3) ประตูห้องน้ำควรเป็นบานเปิดเดี่ยวไม้หรือหรือพีวีซี ควรมีขนาดไม่ต่ำกว่า 0.70x1.80 เมตร

ฐ. หน้าต่าง ช่องเปิดควรมีขนาดต่ำสุดที่ 0.80x1.10 เมตร ความสูงจากระดับพื้นอาคารถึงใต้วงกบไม่ควรต่ำกว่า 80 เซนติเมตร ลักษณะเป็นบานเปิดหรือบานเกล็ดสำเร็จรูป

ท. บันได ควรอยู่ตั้งด้านทิศตะวันตกหรือด้านที่ไม่สามารถเปิดช่องแสงได้ ความกว้างของบันไดภายในต้องไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร, ลูกตั้งสูงไม่เกิน 19 เซนติเมตรและลูกนอนกว้างไม่ต่ำกว่า 22 เซนติเมตร

ฅ. สาธารณูปโภคภายในหน่วยที่อยู่อาศัย

- (1) ควรติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าขนาด 15(15A) ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย
- (2) ควรติดตั้งมิเตอร์ประปาไว้ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย มีก๊อกน้ำอย่างน้อยควรติดตั้งหัวจ่ายน้ำใช้ดังนี้

(ก) ภายนอกหน่วยที่อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ส่วนซักล้าง

(ข) ภายในหน่วยที่อยู่อาศัยควรติดตั้งไว้ 2 ส่วน คือ พื้นที่ส่วน

ปรุงอาหารควรติดตั้ง 3 จุด ได้แก่ บริเวณเคาน์เตอร์ครัว, บริเวณเครื่องซักผ้าและเครื่องกรองน้ำ
 พื้นที่ห้องน้ำ-ส้วมอย่างน้อย 2 จุด ได้แก่ บริเวณภาชนะเก็บน้ำสำรองใช้และอ่างล้างหน้า

(3) ตำแหน่งของถังบำบัดหรือถังสำรองน้ำใช้ ควรฝังบริเวณด้านหลังของแปลงที่ดินฝังด้านที่ไม่สามารถเปิดช่องแสงได้

ณ. ห้องน้ำ-ส้วม ควรจัดภาชนะเก็บน้ำสำรองใช้ภายในห้องน้ำ-ส้วม โถส้วมควรเป็นโถนั่งราบแบบราดน้ำ โดยควรแยกอ่างล้างหน้าไว้ภายนอกห้องน้ำ เพื่อสามารถเข้าใช้พื้นที่ได้พร้อมกัน หรือเมื่อจำนวนผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่า 5 คน ควรแยกพื้นที่ในส่วนห้องน้ำส้วมเป็น 3 ส่วน คือ พื้นที่อาบน้ำ, ห้องส้วมและอ่างที่ล้างหน้า

ด. สำหรับหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีผู้สูงอายุควรจัดพื้นที่ส่วนนอนไว้ชั้นล่าง อาจเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนและรับแขก



ต. รายละเอียดของข้อเสนอนี้

- (1) ควรมีเว้นแนวร่นอาคารด้านหน้า 3.50 เมตร เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคตเป็นพื้นที่สำรองจอดรถ ทำแนว Slope ไว้เพื่อป้องกันน้ำ พื้นต่างระดับ +15 เซนติเมตร
- (2) ควรทำม้านั่งหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย โดยพื้นที่ใต้ม้านั่งควรก่อบปิดเพื่อทำเป็นชั้นวางรองเท้าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆที่จะเป็นของผู้อยู่อาศัย
- (3) ควรทำบันไดช่วงล่างให้สูงเพื่อใช้พื้นที่ใต้บันไดเป็นพื้นที่เก็บของ โดยเข้า-ออก บริเวณห้องน้ำ-ส้วม และทำเป็นแนวเพื่อทำช่องตู้เสื้อผ้า
- (4) ควรก่อบช่องเพื่อทำตู้เสื้อผ้าไว้แนวเดียวกับบันได เพื่อเป็นราวบันได
- (5) ควรแยกอ่างล้างหน้าออกจากห้องน้ำ-ส้วม
- (6) ควรทำตู้ลอยติดผนัง เพื่อเก็บเครื่องครัวและเป็นตู้ใส่อาหาร
- (7) ควรแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้เป็นสัดส่วน

(8) ควรติดตั้งตำแหน่งของหัวจ่ายน้ำใช้เครื่องซักผ้าฝอยและเครื่องกรองน้ำไว้ในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัย

(9) เมื่อขนาดสมาชิกในครัวเรือนเพิ่มขึ้นควรเพิ่มพื้นที่ใช้สอย โดยใช้พื้นที่ในส่วนซีกล่างในการปรุงอาหารโดยการทำเคาน์เตอร์ครัวเพิ่ม, ขยายพื้นที่ห้องน้ำโดยแยกเป็น 3 ส่วนคือ ห้องอาบน้ำ, ห้องส้วมและอ่างล้างหน้า และเพิ่มพื้นที่ห้องนอนในส่วนพื้นที่สำรอง

(10) ควรฝังถังบำบัดหรือถังสำรองน้ำไว้ฝังที่ไม่สามารถเปิดช่องเปิดได้

(11) ช่องเปิดควรชิดด้านใดด้านหนึ่งเพื่อสะดวกในการจัดเครื่องเรือน

(12) แนวชายคาควรมีระยะยื่นไม่น้อยกว่า 0.60 เมตร

(13) ชั้นบนควรก่อสร้างให้เต็มพื้นที่เพื่อสำรองพื้นที่ไว้เผื่อครัวเรือนขยาย

(14) ควรเปิดช่องแสงจากหลังคาบริเวณพื้นที่โถงบันได

(15) ผนังอาคารชั้นบนควรเป็นวัสดุที่สามารถถอดประกอบได้ เช่น ไม้ฝาหรือวัสดุเทียมไม้ฝาผนัง เพื่อสะดวกในการปรับปรุงอาคาร

(16) ควรแบ่งแยกแนวของแปลงที่ดินด้านหน้าอาคารและด้านข้างให้ชัดเจน โดยที่ด้านหน้าของอาคารควรกั้นพื้นที่แปลงที่ดินด้วยกะบะต้นไม้พุ่มเตี้ย

7.4 ข้อเสนอแนะการทำวิจัยในอนาคต

เพื่อเป็นแนวทางในการทำวิจัยในอนาคต หัวข้อที่ผู้วิจัยใคร่ขอนำเสนอดังนี้

1. ควรมีการศึกษาเขตเมืองชั้นกลางและชานเมืองของกรุงเทพมหานคร เพื่อเปรียบเทียบกับการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัยของเขตเมืองชั้นใน เพื่อหาข้อสรุปสำหรับมาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมของชุมชนในกรุงเทพมหานคร

2. ควรมีการศึกษาชุมชนขนาดเล็กและใหญ่ที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นใน เพื่อเปรียบเทียบกับการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดขนาดกลาง เพื่อหาข้อสรุปสำหรับมาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมของชุมชนในกรุงเทพมหานคร

3. ควรมีการศึกษาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในประเภทอื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย อาคารพาณิชย์(แบ่งเช่าห้อง)อาคารชุดราคาถูก, หอพักและเคหะชุมชน เพื่อเปรียบเทียบกับการหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เพื่อหาข้อสรุปสำหรับมาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมของชุมชนในกรุงเทพมหานคร

4. ควรมีการศึกษารูปแบบที่พักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ ตามโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อเปรียบเทียบกับการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในประเภทอื่นๆ เพื่อหาข้อสรุปสำหรับมาตรฐานหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมของชุมชนในกรุงเทพมหานคร

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- การเคหะแห่งชาติ. กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2529. กรุงเทพมหานคร, 2529.
- การเคหะแห่งชาติ. กองผังเมืองและสิ่งแวดล้อม. ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. แผนการดำเนินงานตามภารกิจหลักของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2546 - 2549. กรุงเทพมหานคร, 2546.
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในทบท. สำหรับการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.
- นลินี ตันธุนิตย์ และคณะ. วิวัฒนาการชุมชนแออัดและองค์ชุมชนแออัดในเมือง กรณีศึกษากรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร, 2541.
- ราชัย บรรพพงศ์. การกำหนดขนาดเริ่มต้นที่เล็กที่สุดของที่อยู่อาศัยโดยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนศิริอำมาตย์ เขตพระนคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544.
- วัน คูชิตา. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อภาวะการเจ็บป่วยของประชากรในชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาสังคมวิทยา บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.
- ศูนย์การก่อสร้างแห่งประเทศไทย. การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยปี ๒๕๒๕. แปลโดยการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2541.
- ศุภชัย ถาวรสุภเจริญ. การใช้พื้นที่อยู่อาศัยของชุมชนที่ถูกรื้อย้ายจากบ้านใต้สะพานในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.
- สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย. สรุปขั้นการออกแบบโครงการต้นแบบที่อยู่อาศัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุด. กรุงเทพมหานคร, 2522.
- สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม. รายงานการสำรวจและวิจัยขนาดโครงสร้างร่างกายคนไทย ระยะที่ 2 : พ.ศ.2529-2533. กรุงเทพมหานคร, 2533.
- สำนักผังเมือง. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงฉบับที่ 414(พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518. กรุงเทพมหานคร, 2542.

- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. รายงานผลเบื้องต้น สัมมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ.2543.
กรุงเทพมหานคร, 2543. แหล่งที่มา : <http://www.bma.go.th>
- สิริลักษณ์ แก้วคงยศ. ชุมชนแออัด ตะกอนบางกอก. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร
: บุรพาสาส์, 2528.
- เสถียร วิชัยลักษณ์. ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรื่องควบคุมการจัดสรรที่ดิน.
กรุงเทพมหานคร : นีติเวช(ม.ป.ป.).
- อุทุมพร(ทองอุไทย) จามรमान. การสู่มัดวอยางทางการศึกษา. พิมพ์ครั้งที่ 2.
กรุงเทพมหานคร : ฟันนี่พับบลิชชิ่ง, 2532.

ภาษาอังกฤษ

- Ghani Salleh and Lee Lik Meng. Low-Cost Housing in Malaysia. Malaysia: Utusan
Publications & Distributors Sdn Bhd, 1997.
- Housing and Development Board (HDB). Annual Report. 1979/80.
- Hong Kong Housing Authority. Living in Harmony. Hong Kong, 1999.
- Hong Kong Housing Authority. The First Two Million. Hong Kong.
- Jaeger, R.M., Sampling in Education and the Social Science. New York: Longman,
1984.
- Nitaya, C. Tung Song Hong: Community Involvement, an Alternative Design and
Policy Implementation Proposal. Netherlands: Rotterdam, 1979.
- Tan Soo Hai and Hamzah Sendut. Public and Private Housing in Malaysia.
Malaysia : Heinemann Educational Books(Asia) LTD.,1997
- The Ministry of Housing and Local Government. Guidelines on The Special Low-
Cost Housing Programmer. Malaysia, 1986.
- Wong K. and Yeh, H.K. Housing a Nation 25 Years of public housing in Singapore.
: Koon wah printing, 1985.
- Wong, S.K. Housing in Hong Kong a multy-disciplinary study. Hong Kong :
Commonwealth Printing Press, 1978.
- Yeh, H.K. Public Housing in Singapore. Singapore: Singapore National Printers,
1975.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถาม

เรื่อง การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร

แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างชุดนี้จัดทำขึ้น เพื่อใช้ในการเก็บข้อมูลประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กรุงเทพมหานคร เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้วิจัยจึงขอความร่วมมือมายังท่าน ได้โปรดพิจารณาและตอบคำถามทุกข้อตามความเป็นจริง และตามความคิดเห็นของท่านให้มากที่สุด เนื่องจากคำตอบของท่านทุกข้อมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการศึกษาวิจัย ทั้งนี้ ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจะไม่มีผลกระทบต่อหน้าที่การงานของท่านแต่อย่างใดทั้งสิ้น

จึงขอขอบคุณทุกท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสำรวจครั้งนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รหัสชุมชน
วันที่สำรวจ / /
ขณะนี้เวลา น. ถึง น.

แบบสำรวจข้อมูลการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เขตเมืองชั้นใน กทม.

ส่วนที่ 1 ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจเกี่ยวกับหน่วยที่อยู่อาศัย

1. ลักษณะของหน่วยที่อยู่อาศัย

1. บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2. บ้านเดี่ยวสองชั้น 3. อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
 4. ห้องแถว 5. อื่นๆ

2. ลักษณะการประกอบอาชีพ ในหน่วยที่อยู่อาศัย นอกหน่วยที่อยู่อาศัย

3. ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือน

ลำดับ	เพศ		ความสัมพันธ์	อายุ	สถานภาพ		ระดับการศึกษา	อาชีพ	รายได้ (บาท/ค.)	สถานที่ทำงาน		โรคประจำตัว
	ช	ญ			โสด	สมรส				นอก	ใน	
1												
2												
3												
4												
5												

4. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

น้ำใช้ บาทต่อเดือน ไฟฟ้า บาทต่อเดือน
น้ำใช้ เป็นของตนเอง เป็นการพ่วง จำนวนบ้านที่มีการพ่วง หลังคาเรือน
ไฟฟ้า เป็นของตนเอง เป็นการพ่วง จำนวนบ้านที่มีการพ่วง หลังคาเรือน
ค่าเก็บขยะ บาทต่อเดือน ค่าโทรศัพท์ บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ บาท
การเก็บเงินออม บาทต่อเดือน เก็บเพื่อ หนี้สินของครัวเรือน บาท

5. สิทธิการครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

1. เป็นเจ้าของ ชื้อมาในราคา บาท ระยะเวลาที่ซื้อ ปี
 2. เป็นการเช่า 2.1 ที่ดิน ราคาเช่า บาทต่อปี
 2.2 ที่อยู่อาศัย ราคาเช่า บาทต่อเดือน
 3. อยู่อาศัยฟรี เป็นที่อยู่อาศัยของ

6. อายุของการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ปี

7. แรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

- สร้างเอง ช่วยกันสร้าง จ้างกรรม. ในชุมชน จ้างกรรม. นอกชุมชน บ้านโครงการ

8. เมื่อที่อยู่อาศัยหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในหน่วยที่อยู่อาศัยชำรุดท่านทำอย่างไร

- ซ่อมเอง ขอความช่วยเหลือจากเพื่อนบ้าน จ้างคนมาซ่อม อื่นๆ

9. สรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัย

คนที่ 1 เพศ.....ช.....ญ อายุ ความสูง..... ซม. ความกว้างของบ่า ซม.
คนที่ 2 เพศ.....ช.....ญ อายุ ความสูง..... ซม. ความกว้างของบ่า ซม.

ส่วนที่ 2 ทศนคติเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย

1. ทศนคติด้านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย

รายละเอียด	พอเพียง	ควรปรับปรุง	ไม่พอเพียง	รายละเอียด / เหตุผลประกอบ
ขนาดแปลงที่ดิน				
การเข้าถึงหน่วยที่อยู่อาศัย				
ระยะร่น, ระยะห่างระหว่างอาคาร				
ขนาดขององค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย				
- ห้องนอน 1 (นอน.....คน)				
- ห้องนอน 2 (นอน.....คน)				
- ห้องพักผ่อน-รับแขก				
- ห้องครัว				
- ห้องน้ำ-ส้วม				
- ห้องซักล้าง				
- ห้องเก็บของ				
- ห้องอื่นๆ				
แสงสว่างธรรมชาติในหน่วยที่อยู่อาศัย				
ความร้อนในหน่วยที่อยู่อาศัย				
การถ่ายเทอากาศในหน่วยที่อยู่อาศัย				
ความปลอดภัยด้านชีวิต				
ความปลอดภัยด้านทรัพย์สิน				
ระบบไฟฟ้าในหน่วยที่อยู่อาศัย				
ระบบน้ำใช้ในหน่วยที่อยู่อาศัย				
ระบบกำจัดขยะมูลฝอย				
การป้องกันเสียง, กลิ่น, สิ่งรบกวนต่างๆ				

2. ท่านต้องการต่อเติมหรือย้ายหน่วยที่อยู่อาศัยหรือไม่

2.1 ท่านต้องการต่อเติมหน่วยที่อยู่อาศัย

1. ต้องการ เพราะ

2. ไม่ต้องการ เพราะ

2.2 ท่านต้องการย้ายที่อยู่อาศัย

1. ต้องการ เพราะ

2. ไม่ต้องการ เพราะ

3. ท่านพอใจในหน่วยที่อยู่อาศัยท่านในปัจจุบันหรือไม่

1. พอใจ เพราะ

2. ไม่พอใจ เพราะ

4. ท่านรู้สึกมีมั่นคงในหน่วยที่อยู่อาศัยแค่ไหน

1. มากที่สุด 2. มาก 3. ปานกลาง 4. น้อย 5. น้อยที่สุด

5. ปัญหาอื่น ๆ ด้านที่อยู่อาศัย

.....

ส่วนที่ 3 พื้นที่ใช้สอยและสภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

1. วัสดุที่ใช้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย

1.1 วัสดุที่ใช้ทำโครงสร้างบ้าน

ชั้นล่าง ไม้ คอนกรีต อื่นๆ

ชั้นบน ไม้ คอนกรีต อื่นๆ

1.2 ผนังของหน่วยที่อยู่อาศัย

ชั้นล่างภายนอก ไม้ ก่ออิฐ ผสมไม้กับก่ออิฐ แผ่นเรียบ
 สังกะสี อื่นๆ โดยมีขนาดกว้าง ซม.

ชั้นบนภายนอก ไม้ ก่ออิฐ ผสมไม้กับก่ออิฐ แผ่นเรียบ
 สังกะสี อื่นๆ โดยมีขนาดกว้าง ซม.

ผนังภายใน ไม้ ก่ออิฐ ผสมไม้กับก่ออิฐ แผ่นเรียบ
 สังกะสี อื่นๆ โดยมีขนาดกว้าง ซม.

1.3 วัสดุพื้น

ชั้นล่าง คอนกรีต คอนกรีตปูกระเบื้อง พื้นไม้
 อื่นๆ โดยมีความสูงจากระดับดิน ซม.

ชั้นบน คอนกรีต พื้นไม้ อื่นๆ

1.4 วัสดุผนังหลังคา

กระเบื้อง สังกะสี เป็นดาดฟ้าที่อยู่ อื่นๆ

ระยะจากผนังถึงชายคา ซม.

1.5 ทางเดินติดต่อภายใน กว้าง ซม.

1.6 ลักษณะและขนาดของบานหน้าต่างหรือช่องแสง

ลักษณะบาน บานเปิดเดี่ยว บานเปิดคู่ บานกระทุ้ง
 บานเสียม บานเกล็ด อื่นๆ

วัสดุของบาน บานไม้ทั้งบาน บานไม้ช่องกระจก บานไม้แบบเสียม
 บานไม้กรุสังกะสี บานไม้กรุแผ่นเรียบ เกล็ดสำเร็จรูป
 อื่นๆ

ช่องเปิดอื่นๆ มีจากผนังตีเว้น มีจากบล็อกร้าว แสงบนหน้าต่าง
 บล็อกช่องลม อื่นๆ ไม่มี

การป้องกันแสง กันสาดสำเร็จรูป ปลุกต้นไม้ ผ้าใบกันแดด
 วัสดุไม่ถาวร การยื่นกันสาดถาวร อื่นๆ

ไม่มี

การป้องกันแมลง ติดมุ้งลวดทั้งหลัง ติดบางห้อง กางมุ้ง
 อื่นๆ ไม่มี

เหล็กตัด มีติดตั้งพร้อมก่อสร้าง มีติดหลังก่อสร้าง ไม่มี

การระบายอากาศโดยวิธีกล มีบริเวณ ไม่มี

ขนาดของหน้าต่าง กว้าง ซม. สูง ซม. จำนวน บาน
 ความสูงจากพื้นถึงยอดหน้าต่าง ซม.

1.7 ลักษณะและขนาดของบานประตู

ลักษณะบานภายนอก บานไม้ บานแผ่นเรียบ บานสังกะสี
 บานเหล็ก บานพีวีซี อื่นๆ.....

ลักษณะบานภายใน บานไม้ บานแผ่นเรียบ บานสังกะสี
 บานพีวีซี บานผ้าเลื่อน อื่นๆ.....

ลักษณะบานห้องน้ำ บานพีวีซี บานไม้ บานแผ่นเรียบ
 บานสังกะสี อื่นๆ.....

ขนาดของประตู ภายนอก กว้าง ซม. สูง ซม.
 ภายใน กว้าง ซม. สูง ซม.
 ห้องน้ำ-ส้วม กว้าง ซม. สูง ซม.
 ความสูงจากพื้นถึงยอดประตู ซม.

1.8 บันได ภายใน ซม. ภายนอก ซม.
 ลูกตั้งสูง..... ซม. ลูกนอนกว้าง..... ซม.

1.9 ฝ้าเพดาน มีวัสดุยิปซัม มีวัสดุไม้ มีวัสดุ.....
 ไม่มี ความสูงจากจุดต่ำสุด..... เมตร

1.10 การชำระสิ่งปฏิกูล บ่อเกราะบ่อซึม ลงแม่น้ำลำคลอง อื่นๆ.....

1.11 การระบายน้ำทิ้ง ลงท่อสาธารณะ ลงพื้นที่สาธารณะ อื่นๆ.....

1.12 ประเภทหลอดไฟแสงสว่าง

ภายในที่อยู่อาศัย ฟลูออเรสเซนต์สั้น ฟลูออเรสเซนต์ยาว หลอดแรงเทียน
 หลอดตะเกียบ โดยจำนวน หลอด

ภายนอกที่อยู่อาศัย ฟลูออเรสเซนต์สั้น ฟลูออเรสเซนต์ยาว หลอดแรงเทียน
 หลอดตะเกียบ ไม่มี โดยจำนวน..... หลอด

1.13 น้ำดื่ม ชีอน้ำถัง น้ำกรองจากน้ำประปา น้ำฝน
 น้ำประปาต้ม อื่นๆ.....

1.14 ยานพาหนะ รถเข็นขายของ จักรยาน จักรยานยนต์
 รถยนต์ อื่นๆ..... ไม่มี

ขนาดพื้นที่จอดรถ กว้าง ซม. ยาว..... ซม.

2. สภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

2.1 สภาพที่อยู่อาศัย สภาพดี สภาพค่อนข้างดี สภาพปานกลาง
 สภาพทรุดโทรม สภาพชำรุด

2.2 การจัดพื้นที่ภายใน เป็นระเบียบมาก เป็นระเบียบ เป็นระเบียบปานกลาง
 เป็นระเบียบน้อย เป็นระเบียบน้อยที่สุด

2.3 ระยะร่นตัวอาคาร ด้านหน้า เมตร ด้านหลัง เมตร
 ด้านซ้าย เมตร ด้านขวา เมตร

2.4 ขนาดแปลงที่ดิน กว้าง เมตร ยาว เมตร พื้นที่รวม.....ตารางวา

2.5 ลักษณะห้องนอน

ที่นอนห้องนอนแรก ที่นอน ที่นอนปิกนิก ที่นอนแบบพับ
 นอนเดี่ยว อื่นๆ.....

ที่นอนห้องนอนต่อมา ที่นอน ที่นอนปิกนิก ที่นอนแบบพับ
 นอนเดี่ยว อื่นๆ.....

2.6 ลักษณะของห้องน้ำ

ห้องน้ำ-ส้วมรวม ห้องน้ำ-ส้วมแยก
 มีห้องส้วม แต่อาบน้ำใช้ร่วมกับกิจกรรมอื่น ใช้ร่วมเพื่อนบ้าน

จำนวนก๊อกภายในห้องน้ำ ก๊อก

จำนวนก๊อกภายในที่อยู่อาศัย ก๊อก ภายนอกจำนวน.....ก๊อก

ลักษณะคอห่าน นั่งยอง นั่งราบ อื่นๆ

2.7 ลักษณะของครัว

เต่าแก๊ส เต่าปิกนิก เต่าถ่าน
 เต่าไมโคเวฟ อื่นๆ..... ไม่มี

2.8 ลักษณะการรับประทานอาหาร

นั่งโต๊ะอาหาร นั่งทานกับพื้น

นั่งโต๊ะเตี้ย อื่นๆ.....

จำนวนผู้ทานอาหารเฉลี่ย คนต่อมื้อ

2.9 ลักษณะใช้พื้นที่ซักล้าง (ซักผ้า)

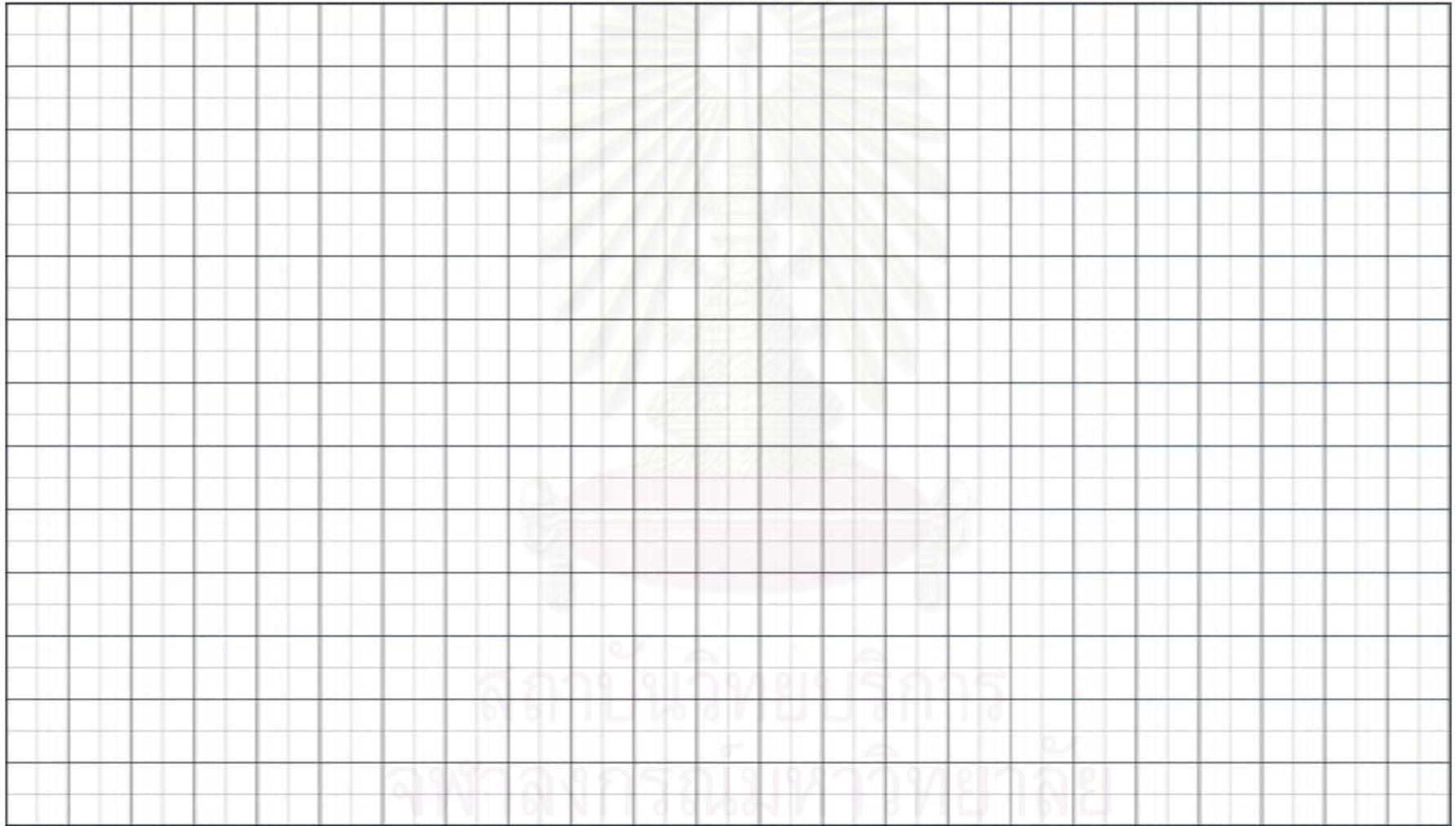
ซักด้วยมือ ซักเครื่องที่บ้าน ซักเครื่องที่ร้าน

จ้างร้านซักรีด อื่นๆ.....

ส่วนที่ 4 อุปกรณ์เครื่องเรือนจำแนกตามพื้นที่ใช้สอย

องค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย	พื้นที่ใช้สอย	เครื่องเรือน																หมายเหตุ	
		ที่นอนเดี่ยว/เตียง	ที่นอนเตียง/เตียงเดี่ยว	โต๊ะนั่งเล่น	โต๊ะเขียนโต๊ะ	ตู้เสื้อผ้า	ราวแขวนเสื้อผ้า	ตู้เสื้อผ้า											
1	ห้องนอนแรก																		
2	ห้องนอนต่อไป																		
3	ห้องนั่ง-สวน																		
4	ห้องสวน																		
5	สวนนากาฮาม																		
6	พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน																		
7	พื้นที่สวนปรุงอาหาร																		
8	พื้นที่รับประทานอาหาร																		
9	พื้นที่อ่านหนังสือ																		
10	พื้นที่โคบินได																		
11	เครื่องนากาฮาม																		
12	หลังคากระเบื้อง																		
13	พื้นที่สวนซีกกลาง																		
14	พื้นที่สวนกับรอง																		
15	โถงทางเดินภายในที่อยู่																		
16	ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย																		
17	ทางเท้าหน้าที่อยู่อาศัย																		
18	พื้นที่จอดรถ																		
19	อื่นๆ.....																		

ส่วนที่ 6 ผังแสดงมิติของพื้นที่ใช้สอยและหน่วยที่อยู่อาศัย



สถาบันวิทยบริการ
จางาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข.

ลักษณะทางกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัย

ผลจากการสำรวจโดยใช้เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย แบบสำรวจทางกายภาพ โดยการวัดขนาดของพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา สามารถจำแนกออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ

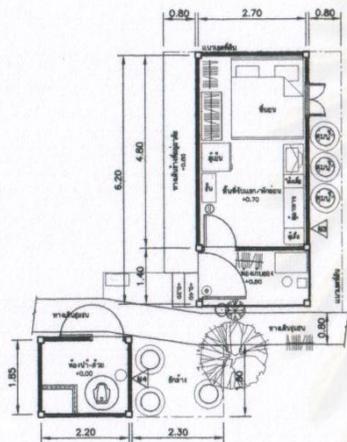
1. การจดบันทึกด้วยการ Sketch plan เป็นการจดบันทึกตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ใช้สอย ซึ่งรวมถึงการวัดขนาดด้วยตลับเมตร โดยทำการวัด 3 มิติ คือ มิติทางกว้าง, มิติทางยาวและ มิติทางสูง โดยจำแนกตามข้อมูลตามองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัยที่ตั้งไว้ในขอบเขตในการศึกษา
2. การบันทึกด้วยภาพถ่าย เป็นการบันทึกด้วยภาพถ่ายสภาพทางกายภาพทั้งภายในและภายนอกของหน่วยที่อยู่อาศัยนั้น โดยเน้นหนักสภาพภายใน(การใช้พื้นที่และตำแหน่งเครื่องเรือน) ซึ่งขนาดกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจมีทั้งสิ้น 64 หลังคาเรือน ตั้งอยู่ใน 5 ชุมชน จำแนกประเภทอาคารออกเป็น 4 ประเภทอาคารคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว, บ้านเดี่ยวสองชั้น, ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์และห้องแถว ตามสัดส่วนดังนี้

ตารางที่ 1 สัดส่วนของแบบสำรวจทางกายภาพจำแนกตามประเภทอาคาร

รายชื่อชุมชน	จำนวนแบบ สัมภาษณ์	ประเภทของอาคารที่ศึกษา (หน่วย)			
		บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวสองชั้น	พาณิชย์, ตึกแถว	ห้องแถว
ชุมชนหลัง ร.ร.สารพัดช่างธนบุรี	8	2	2	2	2
ชุมชนชอยใจ	8	2	2	2	2
ชุมชนบ้านปูน	16	4	4	4	4
ชุมชนบ้านแบบ	16	4	4	4	4
ชุมชนพารมวัฒนา	16	4	4	4	4
รวม	64	16	16	16	16

จากการศึกษาหน่วยที่อยู่อาศัยทั้ง 64 หลังคาเรือน ได้ทำการสรุปสาระสำคัญขององค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยในแต่ละหน่วยที่อยู่อาศัยไว้ รวมถึงสรีระทางร่างกายของผู้อยู่อาศัย โดยจำแนกการนำเสนอตามประเภทอาคาร และได้เรียงลำดับตามขนาดของพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดไป ถึงพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (บ้านเดี่ยวชั้นเดียว คูภาพที่ 1-16, บ้านเดี่ยวสองชั้น คูภาพที่ 17-32, อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว คูภาพที่ 33,48 และห้องแถว คูภาพที่ 49-64)

หมายเหตุ : จากการสำรวจทางด้านกายภาพของหน่วยที่อยู่อาศัยบางส่วน มีข้อจำกัดทางด้านการบันทึกด้วยภาพถ่ายภายในหน่วยที่อยู่อาศัย จึงไม่สามารถนำเสนอข้อมูลด้วยภาพได้



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

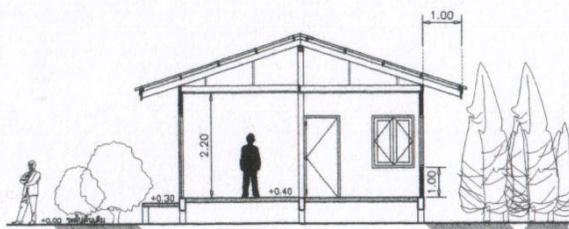


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ ห้องนอนที่ 1

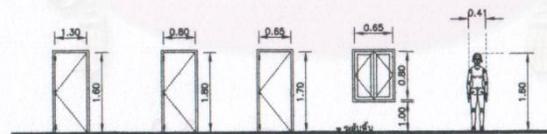


■ ห้องเก็บของ ■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ ที่ปลั๊กปลั๊ก

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



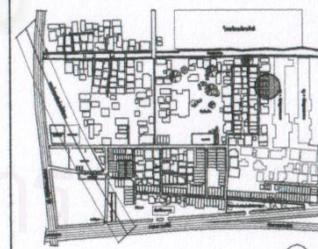
รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูภายใน ประตูห้องน้ำ-ส้วม บานหน้าต่าง สี่เหลี่ยมผู้อยู่อาศัย

แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสี่เหลี่ยมผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านแบบ เสดสัทธา

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

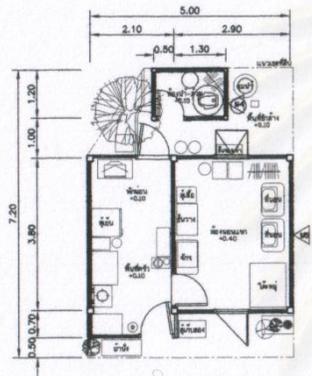
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	13,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	30 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้แผ่นเรียบ
ขนาดแปลงที่ดิน	9.76 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	24.65 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 1 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 1 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

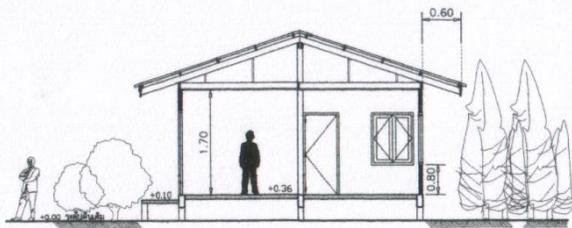


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นส่วนปรุงอาหาร

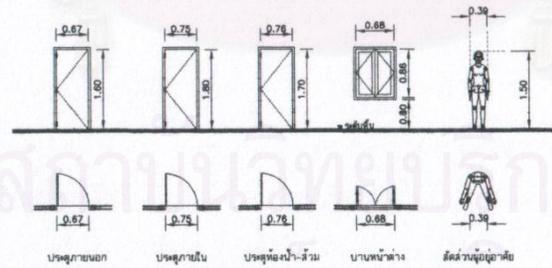


■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ พื้นส่วนซักล้าง ■ ทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

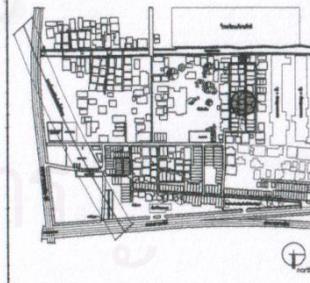


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ คู่มือบ้านแบบ เขตสาทร

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

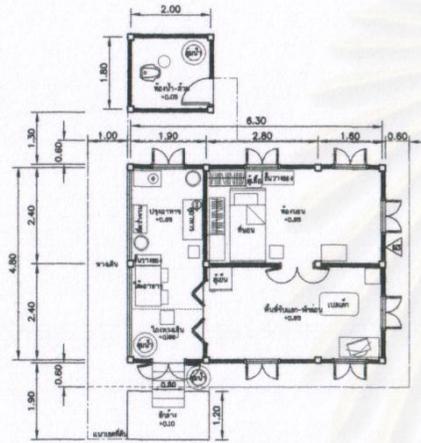
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	4,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	52 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้แบบเรียบง่าย
ขนาดแปลงที่ดิน	8.91 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	34.37 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 2 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 2 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



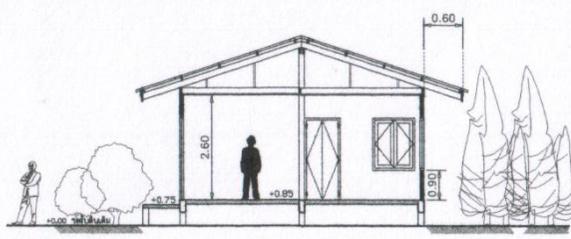
■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ ส่วนบุรุษอาหร



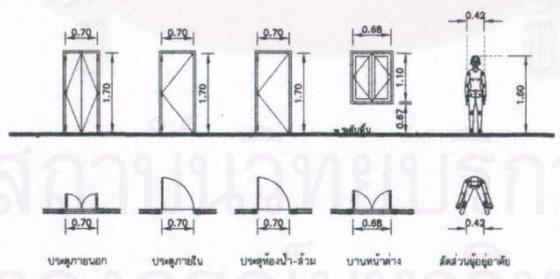
■ บ่อน้ำ-ลำ ■ พื้นที่ส่วนกลาง ■ ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

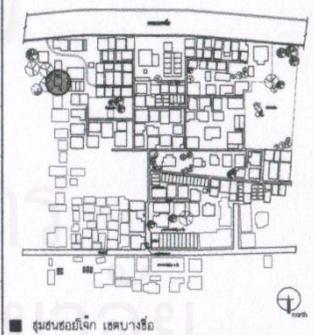
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

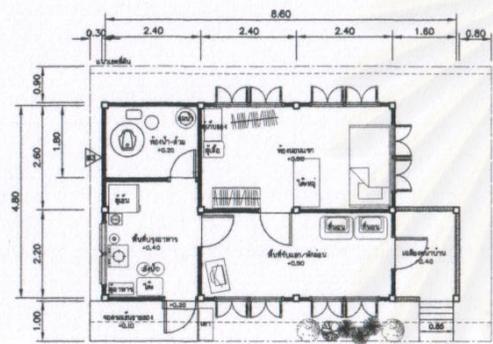


ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	9,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	3 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	15.03 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	39.13 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 4 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 2 ของชุมชนซอยจึก



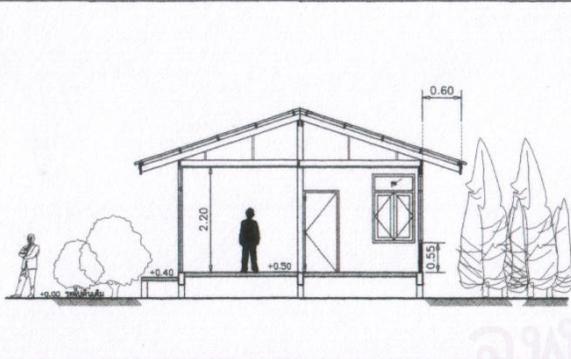
แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



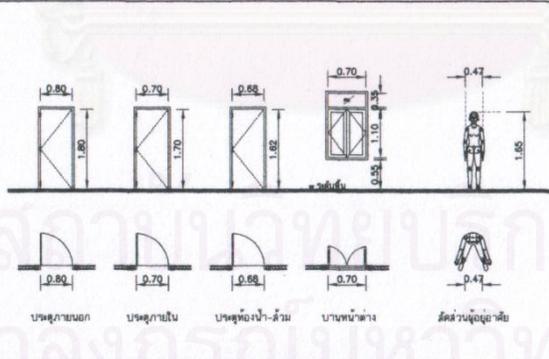
■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร (1)
 ■ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร (2) ■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ ที่วางระหว่างที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

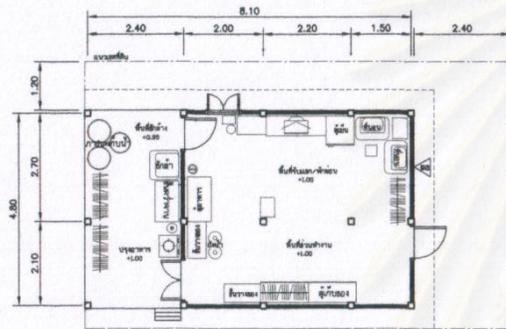
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	4,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	20 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	17.21 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	40.14 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 5 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 1 ของชุมชนบ้านปูน

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



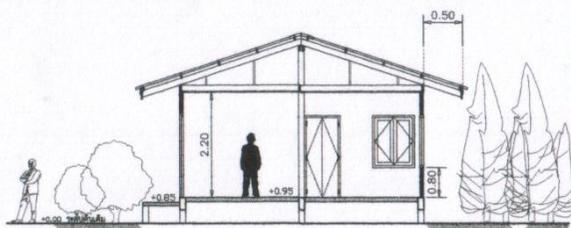
■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ ห้องส่วนประกอบอาหาร



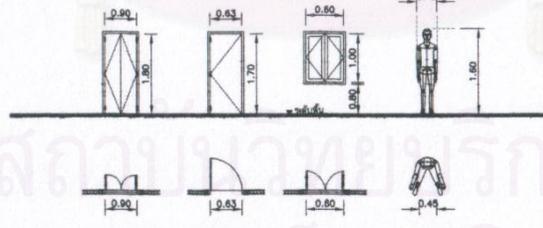
■ ห้องนั่ง-ส้วม ■ พื้นชั้นล่างยกสูง ■ ที่วางรหว่างที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

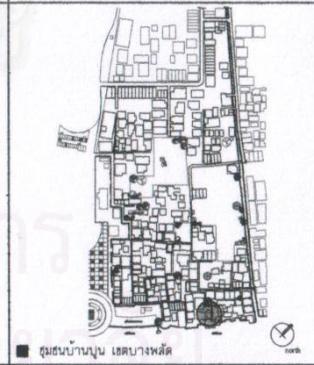
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลัดล้นผู้อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

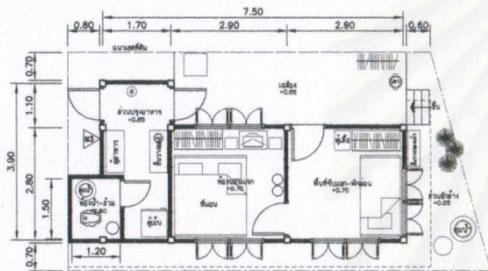
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	6 คน
รายได้ครัวเรือน	40,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	1 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้ยกพื้นสูง
ขนาดแปลงที่ดิน	17.70 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	40.84 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 8 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 2 ของชุมชนบ้านปูน

มาตรฐาน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

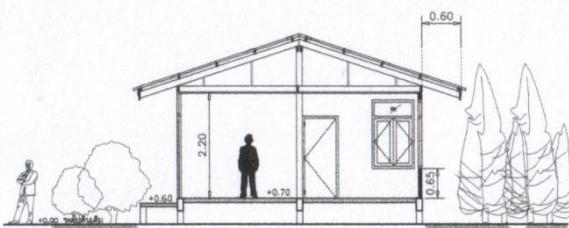


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นในส่วนบุรุษอาหาร

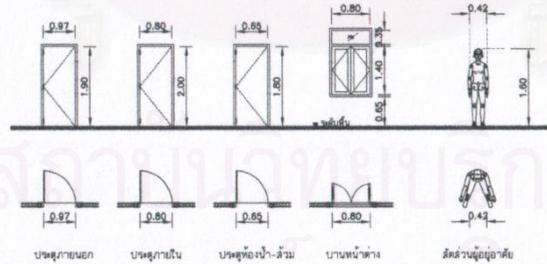


■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ พื้นในส่วนซักล้าง ■ ห้องนอนแรก

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยศึกษา

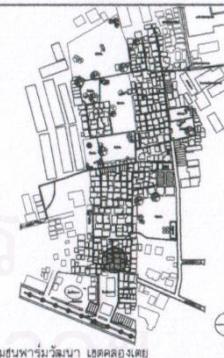


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูภายใน ประตูห้องน้ำ-ส้วม บานหน้าต่าง สัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



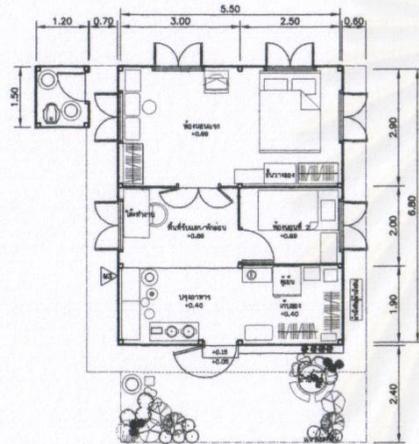
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	7,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	4 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	13.35 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	40.87 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 7 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 1 ของชุมชนพาร์มวิลบา

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนชั้นสอง

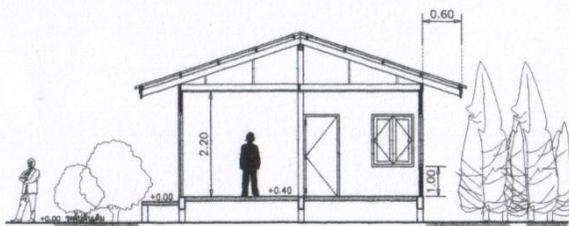


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นี่ส่วนประกอบอาหาร

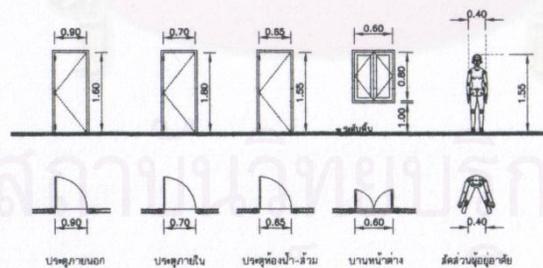


■ ห้องน้ำ-ล้าง ■ พื้นี่ส่วนซักล้าง ■ พื้นี่ตั้งเตียงหน้าบ้าน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

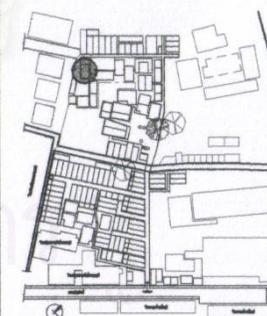


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และฝักบัวผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ศูนย์หลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

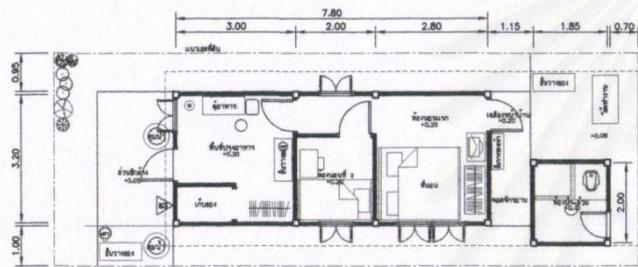
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	7,500 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	23 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	6.53 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	41.45 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 8 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 1 ของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี

มาตราส่วน 1 : 200

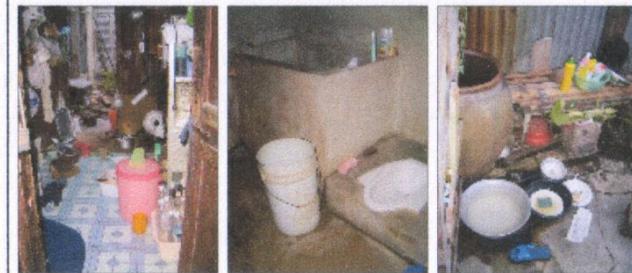




แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

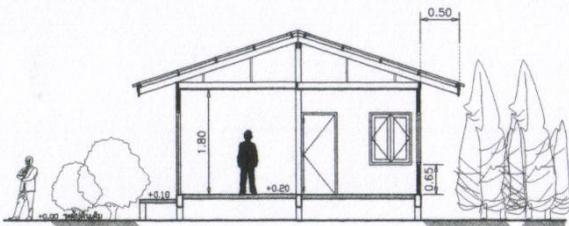


■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นที่ส่วนนอน

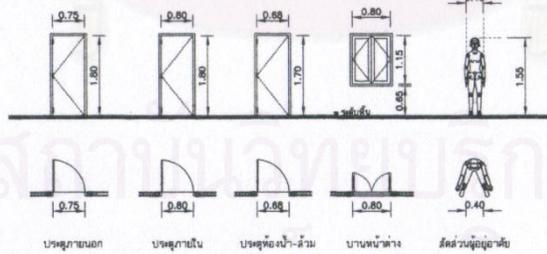


■ พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ■ ห้องน้ำ-ล้าง ■ พื้นที่ส่วนซักล้าง

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูภายใน ประตูห้องน้ำ-ล้าง ประตูซักล้าง สัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนพาร่มวัฒนา เขตคลองเตย

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

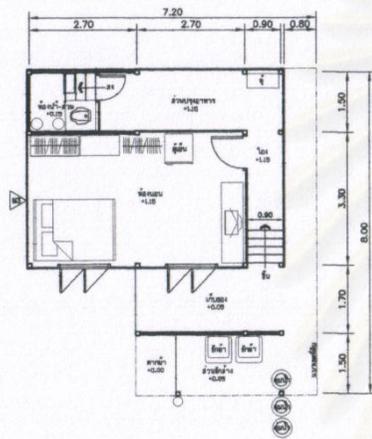
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	8,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	10 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	19.41 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	42.80 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 9 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 2 ของชุมชนพาร่มวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

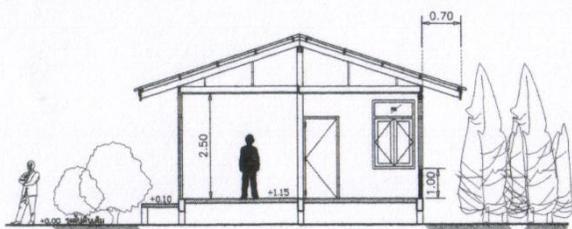


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ โถงทางเดินภายใน ■ ส่วนเก็บของ-จอดรถ

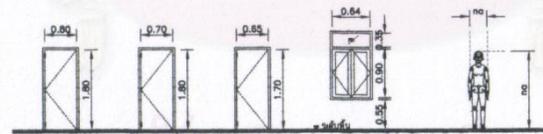


■ พื้นผิวลวดลาย ■ พื้นติดผนังหน่วยที่อยู่อาศัย ■ พื้นติดฝ้า

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



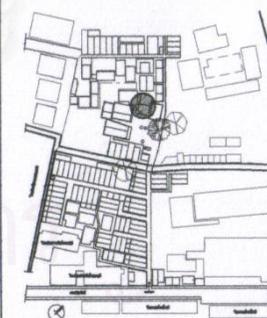
รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูภายใน ประตูห้องน้ำ-ครัว บานหน้าต่าง สัดลวดลาย

แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดลวดลาย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

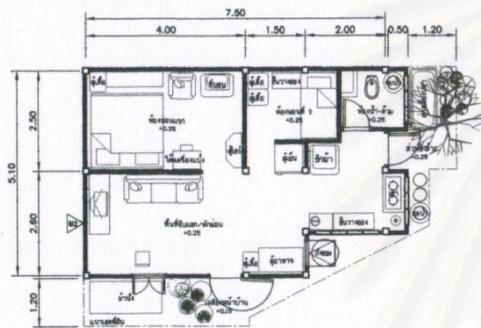
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	8,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	60 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	12.59 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	43.76 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 10 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 2 ของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี

มาตราส่วน 1 : 200



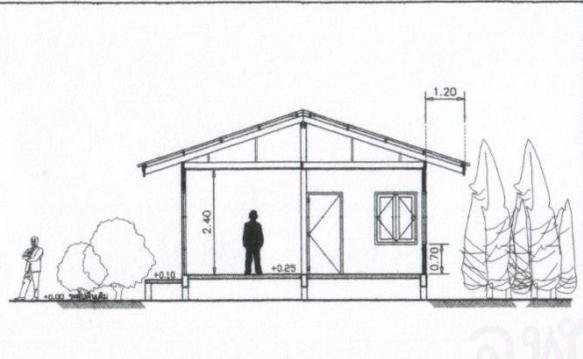


แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

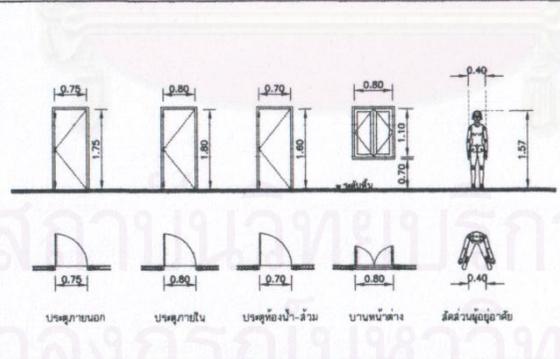


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ ห้องนอนที่ 2
 ■ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ■ ห้องน้ำ-ตัว ■ พื้นที่เตียงหน้าบ้าน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

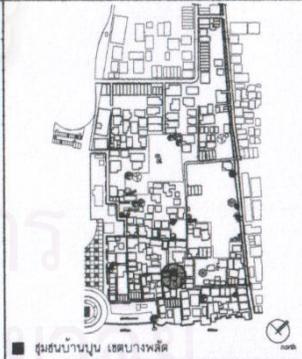


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลัดล้นผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



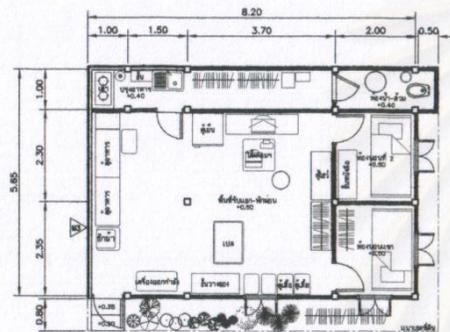
■ ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	30,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	40 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	12.88 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	48.16 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 11 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 3 ของชุมชนบ้านปูน

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนชั้นในล่าง

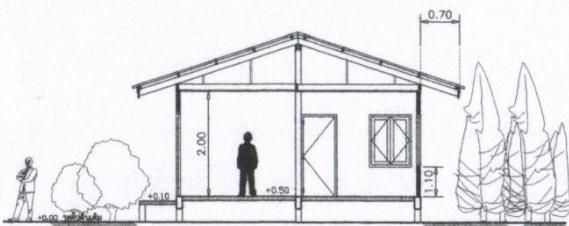


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นในส่วนปรุงอาหาร

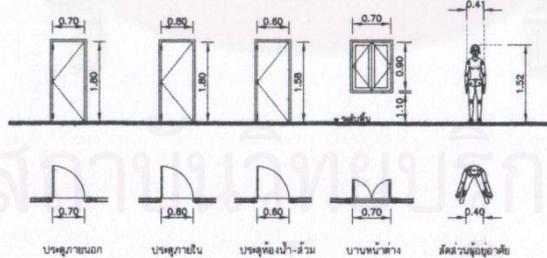


■ โถงทางเดินภายในหน่วยที่อยู่อาศัย ■ ลักษณะบานหน้าต่าง ■ ที่วางระวางที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

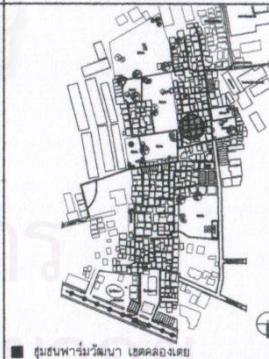


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

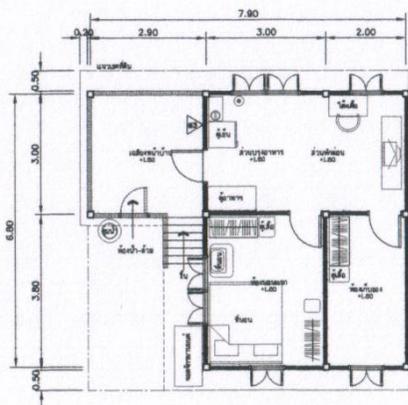
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	7 คน
รายได้ครัวเรือน	57,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	24 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	14.48 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	48.57 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

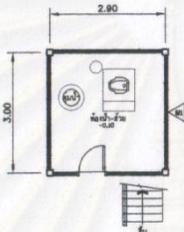
ภาพที่ 12 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 3 ของชุมชนพาร่มวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นบน



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

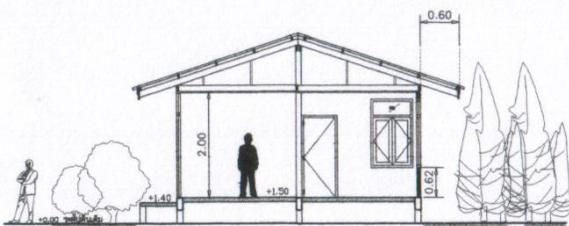


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ บันไดภายนอกหน่วยที่อยู่อาศัย

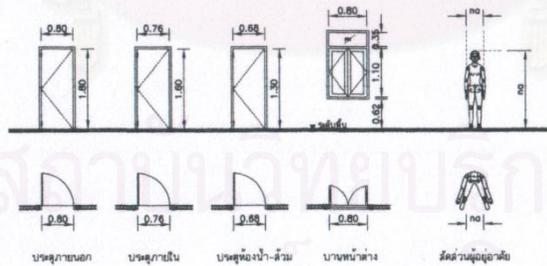


■ ห้องน้ำ-ครัว ■ พื้นที่ส่วนซักล้าง ■ เติมสูงหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลัดล้นผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

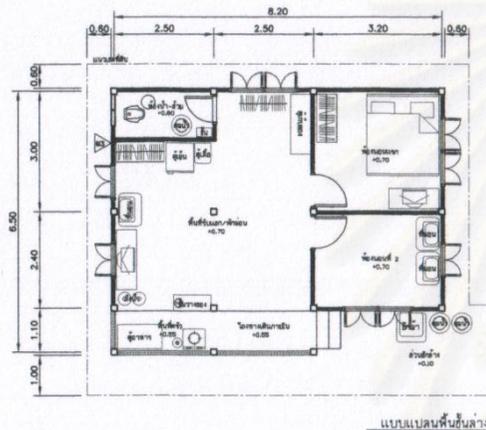
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	8,500 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	1 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	16.19 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	57.42 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 13 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 4 ของชุมชนพาร์มวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200



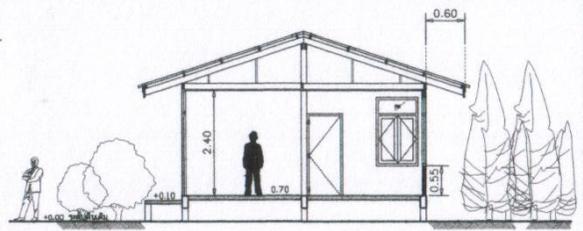


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ ทางเข้าหลัก ■ พื้นในส่วนซักล้าง

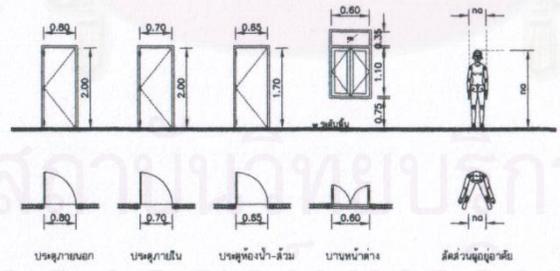
■ ที่ว่างระหว่างผู้อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

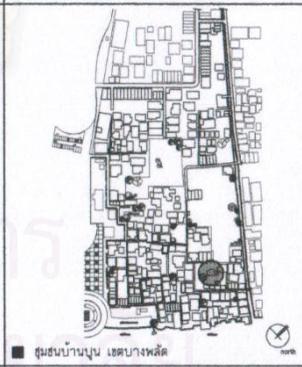
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

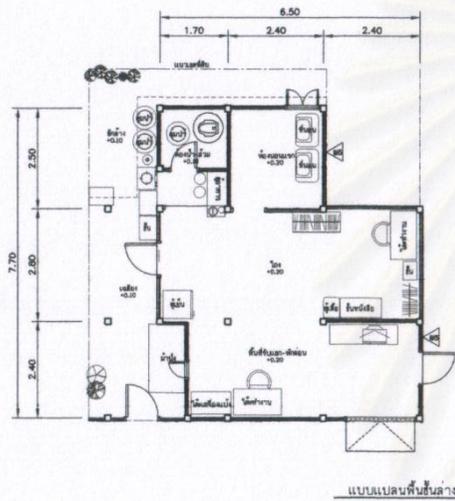
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	6 คน
รายได้ครัวเรือน	8,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	อยู่ฟรี
อายุการอยู่อาศัย	30 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	19.97 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	59.48 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 14 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 4 ของชุมชนบ้านปูน

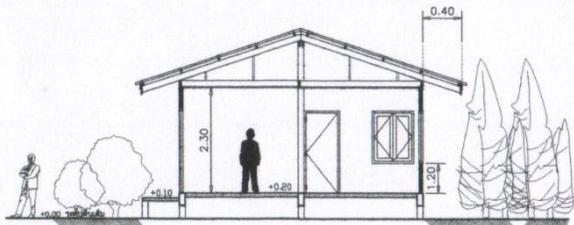
มาตราส่วน 1 : 200



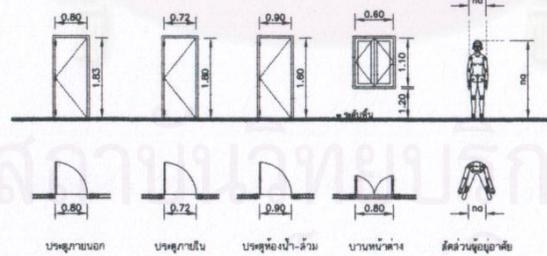


แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

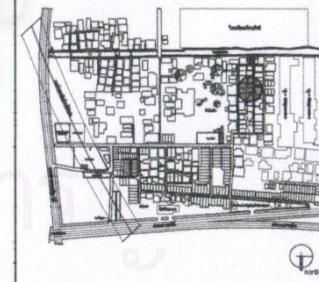
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลวดลวดหนาม



■ ชุมชนบ้านแบบ เดลลาคาร

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

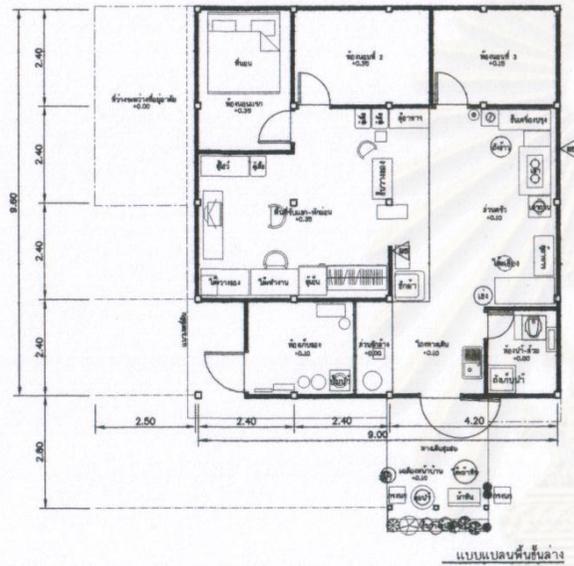
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	3,300 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	80 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้แผ่นเรียบ
ขนาดแปลงที่ดิน	16.28 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	59.74 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 15 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 3 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นที่ชั้นล่าง

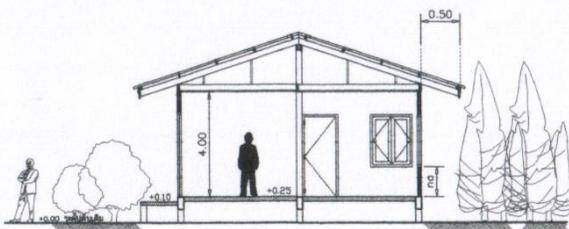


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นที่ส่วนประกอบอาหาร

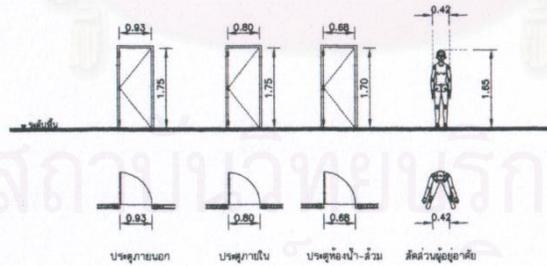


■ ห้องนอน-ตัวม ■ พื้นที่เตียงหน้าบ้าน ■ พื้นที่วางระหว่งที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



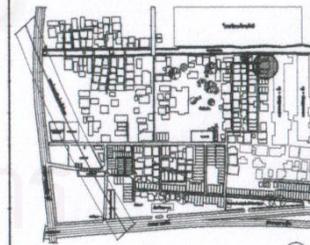
รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูภายใน ประตูห้องนอน-ตัวม สัดส่วนผู้อยู่อาศัย

แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

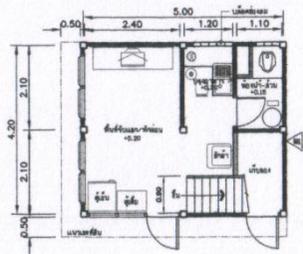
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
ผู้อยู่อาศัย	7 คน
รายได้ครัวเรือน	31,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	50 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้เนื้อเรียบ
ขนาดแปลงที่ดิน	28.63 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	97.60 ตร.เมตร

รายละเอียดคหน่วยที่อยู่อาศัย

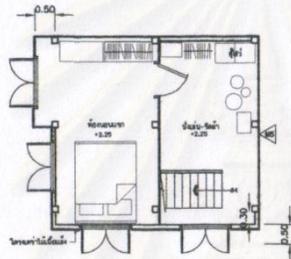
ภาพที่ 16 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหลังที่ 4 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน



■ พื้นี่ส่วนรับประทานอาหาร



■ ห้องน้ำ-ล้าง



■ ห้องทางเดินภายในที่อยู่อาศัย

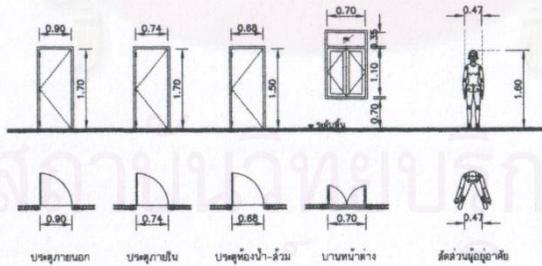


■ ทางที่หน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ศูนย์หลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

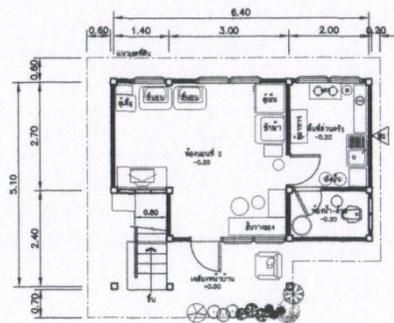
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	13,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	20 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	6.85 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	48.80 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

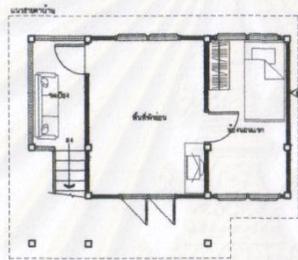
ภาพที่ 17 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 1 ของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน

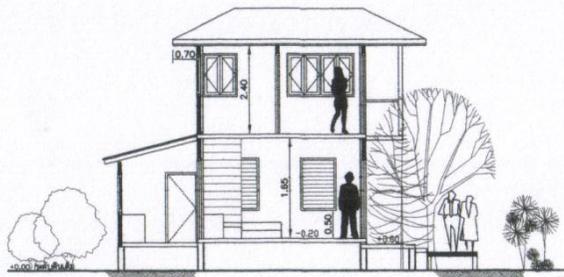


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ ห้องนอนที่ 2

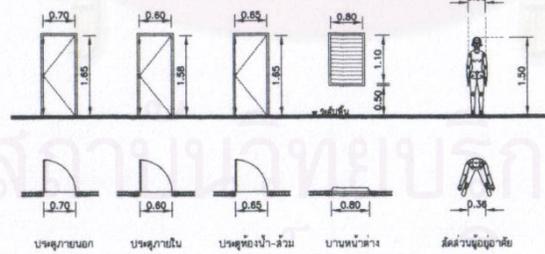


■ บันไดภายนอกหน่วยที่อยู่อาศัย ■ พื้นที่ใช้สอยหน้าบ้าน ■ ที่ว่างระหว่างที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

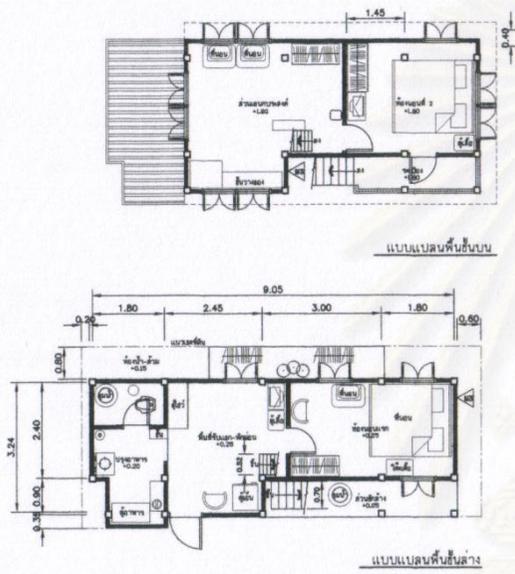
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	16,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	20 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	11.13 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	55.56 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 18 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 1 ของชุมชนบ้านปูน

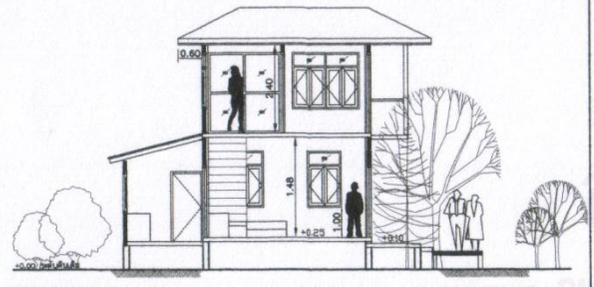
มาตราส่วน 1 : 200



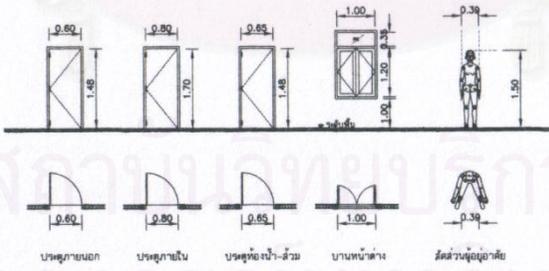


แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

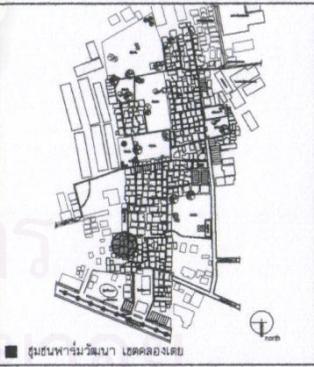
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และส้วมผู้อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

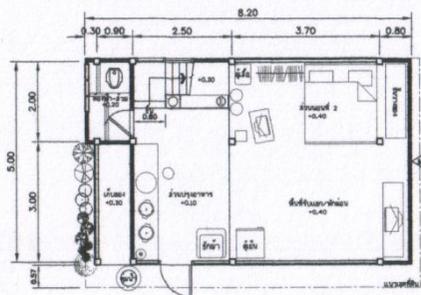
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	28,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	40 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	10.77 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	58.83 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

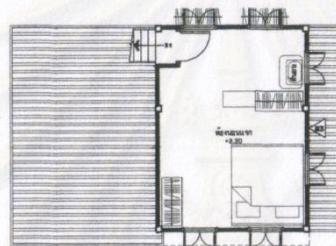
ภาพที่ 19 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 1 ของชุมชนพาร์มวิลบา

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นที่ล่าง



แบบแปลนพื้นที่บน



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร

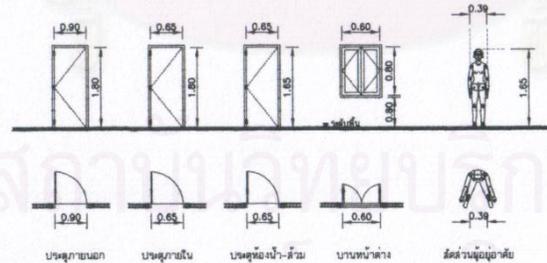


■ พื้นที่ส่วนเก็บของ ■ พื้นที่ส่วนซักล้าง ■ หน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

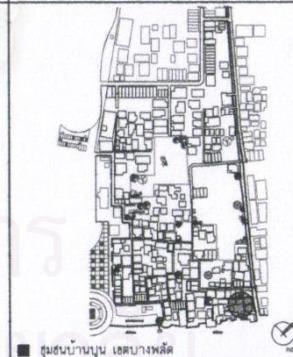


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

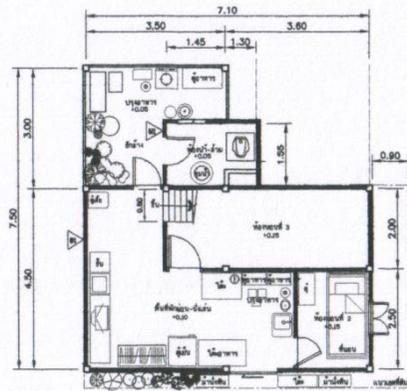
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	15,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	20 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	12.01 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	61.37 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

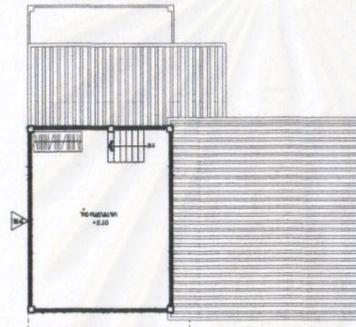
ภาพที่ 20 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 2 ของชุมชนบ้านบุ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นส่วนปรุงอาหาร

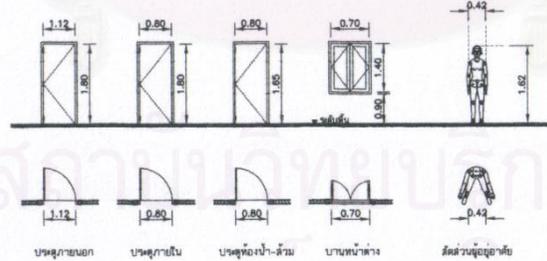


■ ห้องนอน-ตัวม ■ โถงทางเดินภายใน ■ ทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

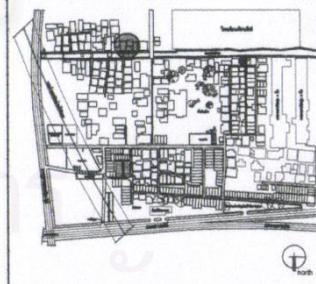


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

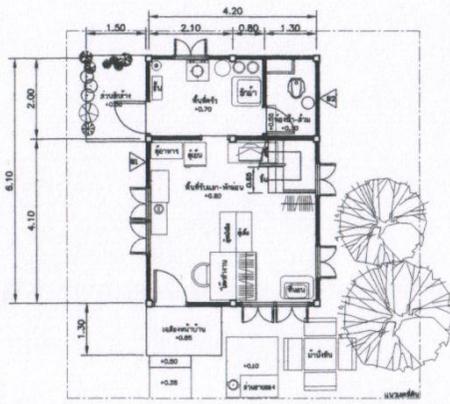
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	7 คน
รายได้ครัวเรือน	18,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	58 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้ปลั๊กกะสี
ขนาดแปลงที่ดิน	13.35 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	82.85 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

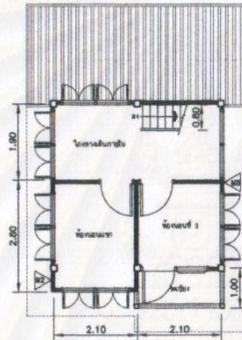
ภาพที่ 21 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 1 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นกลาง



แบบแปลนพื้นชั้นบน



■ สภาทหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก



■ สภาทหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน



■ ส่วนบุจอาพร



■ ห้องน้ำ-ล้าง



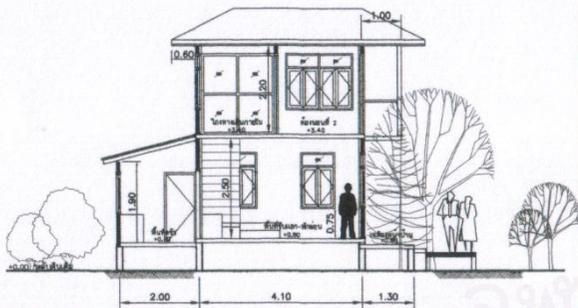
■ พื้นที่ส่วนซักล้าง



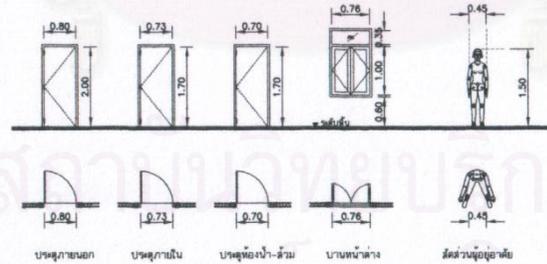
■ เฉากงหน้าบ้าน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

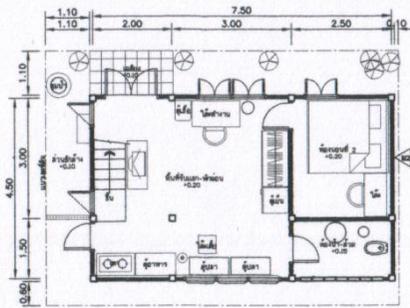
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	13,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	15 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	20.24 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	66.15 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

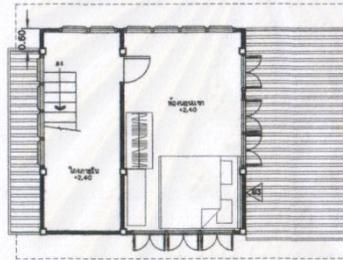
ภาพที่ 23 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 1 ของชุมชนซอยจึก

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน



■ พื้นในส่วนปรุงอาหาร



■ ห้องน้ำ-ตัวม



■ เจริญหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

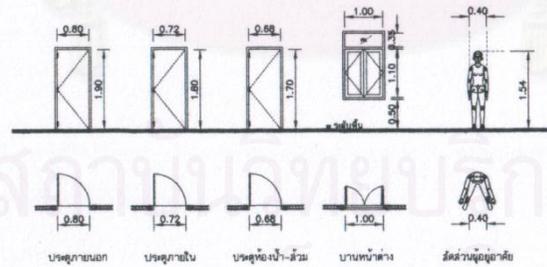


■ พื้นในส่วนพักผ่อน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยศึกษา

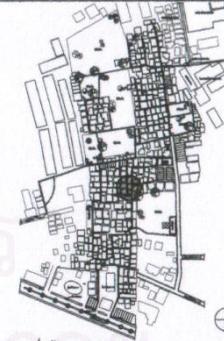


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ศูนย์พาร์มวัฒนา เขตคลองเตย

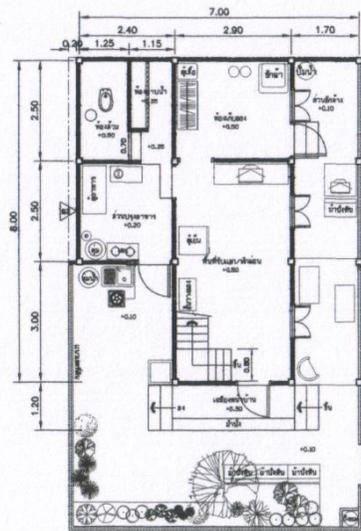
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	15,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	25 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งไม้ครึ่งคอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	14.04 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	68.38 ตร.เมตร

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

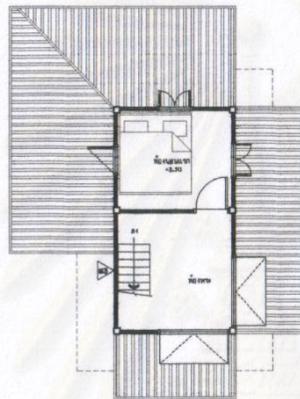
รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 24 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 3 ของชุมชนพาร์มวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนชั้นชั้นล่าง



แบบแปลนชั้นชั้นบน



■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก



■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน



■ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร



■ ห้องอาบน้ำ

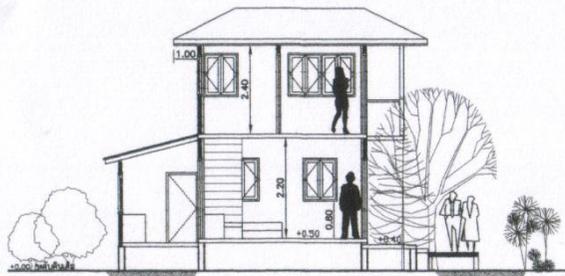


■ พื้นที่ส่วนนั่งเล่น

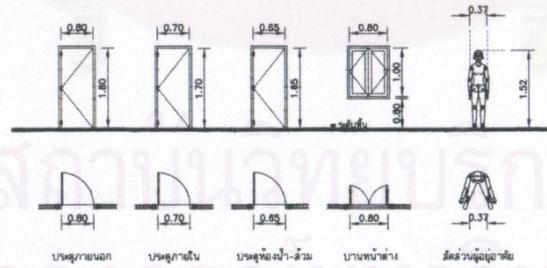


■ ที่วางรหวางที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และส้วมร่วมอยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ศูนย์บ้านปูน เขตบางพลัด

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

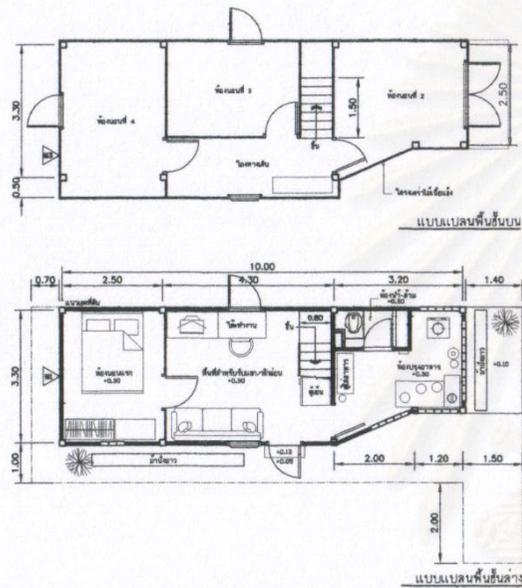
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	16,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	29 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	21.63 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	73.65 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 25 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 3 ของชุมชนบ้านปูน

มาตราส่วน 1 : 200





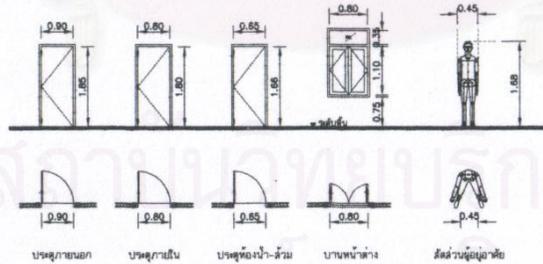
■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร
 ■ พื้นที่รับประทานอาหาร ■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ เฉลียงหน้าบ้าน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

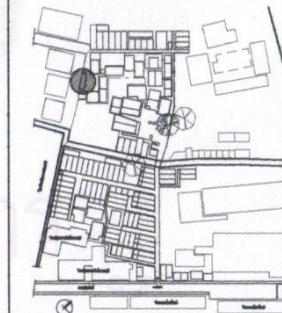
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดล้นผู้อยู่อาศัย



■ ศูนย์หลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

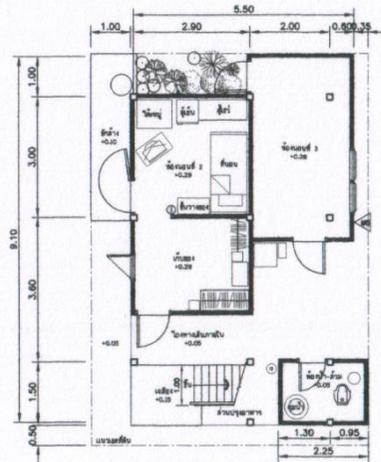
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	24,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	75 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	14.17 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	73.94 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

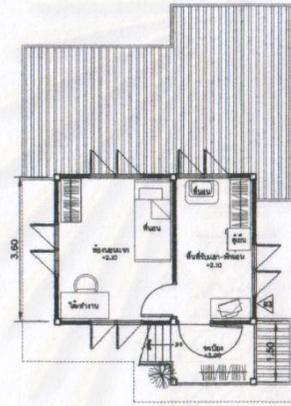
ภาพที่ 26 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 2 ของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนชั้นกลาง



แบบแปลนพื้นชั้นบน

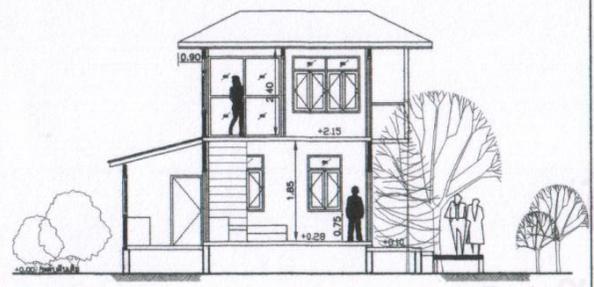


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ บันไดภายนอกอาคาร

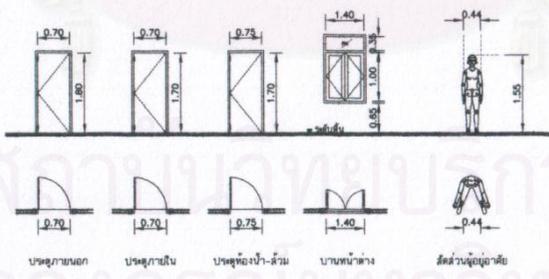


■ ห้องน้ำ-ตัวม ■ พื้นชั้นล่าง ■ พื้นที่ว่างหลังบ้าน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ศูนย์ข้อมูลฯ เขตบางซื่อ

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

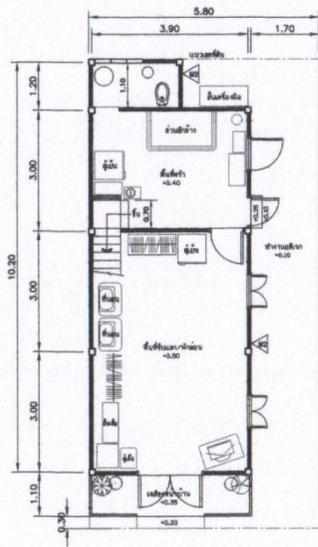
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	9,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	15 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	16.87 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	76.73 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

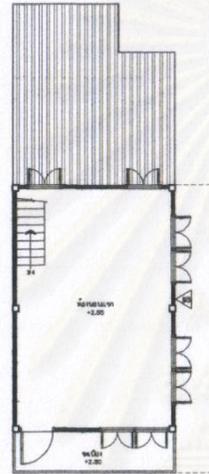
ภาพที่ 27 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 2 ของชุมชนซอยจิ้ง

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นกลาง



แบบแปลนพื้นชั้นบน



■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ โถงทางเดินภายในที่อยู่อาศัย

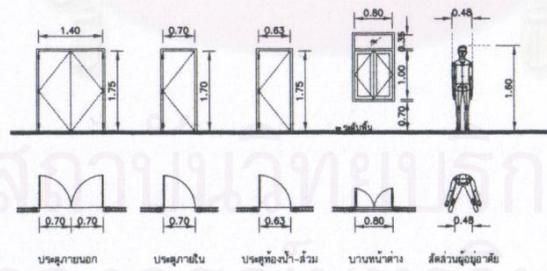


■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ พื้นที่ส่วนซักล้าง ■ ที่วางรหวางที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

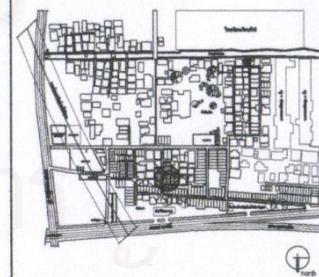


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูภายใน ประตูห้องน้ำ-ส้วม บานหน้าต่าง ส้วมผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร

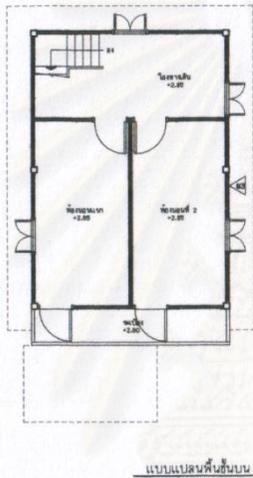
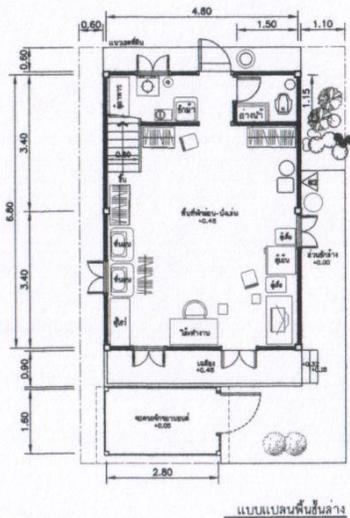
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	8 คน
รายได้ครัวเรือน	30,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	20 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	18.78 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	84.04 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

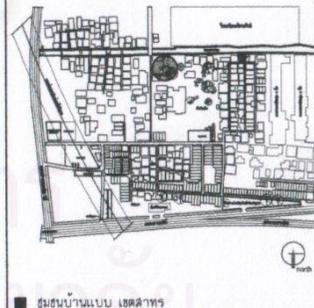
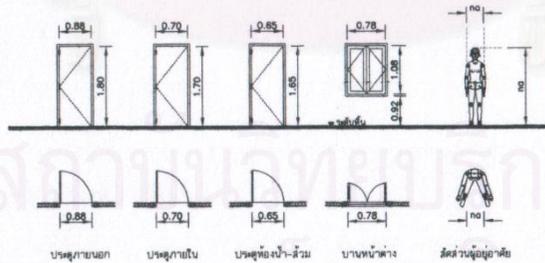
ภาพที่ 28 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 2 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	7 คน
รายได้ครัวเรือน	14,500 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	40 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	17.22 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	87.51 ตร.เมตร

รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย

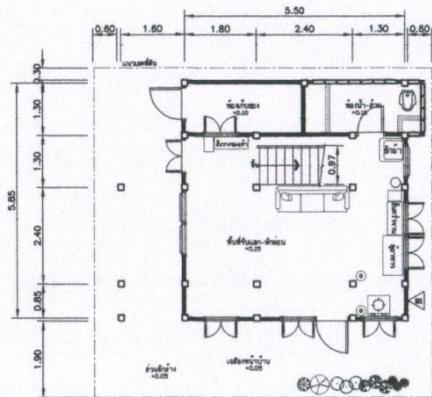
แบบขยายประตู-หน้าต่าง และส้วมผู้สูงอายุ

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

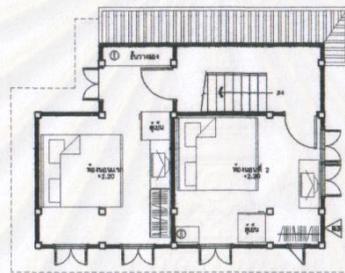
รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 29 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 3 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน



■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นในส่วนปรุงอาหาร

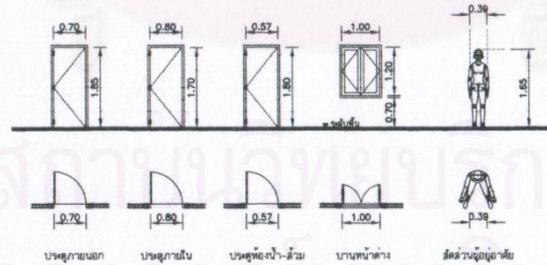


■ พื้นในส่วนปรุงอาหาร ■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ เจริญหน้าบ้าน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนพาร่มวัฒนา เขตคลองเตย

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

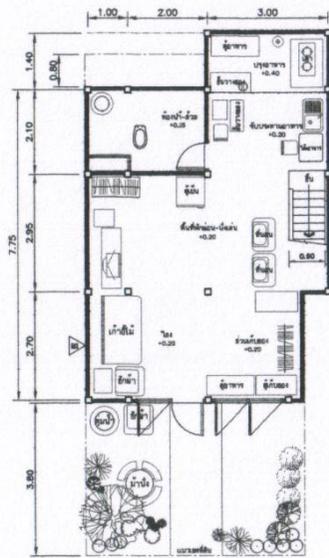
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	๘ คน
รายได้ครัวเรือน	27,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	4 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	17.32 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	92.26 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

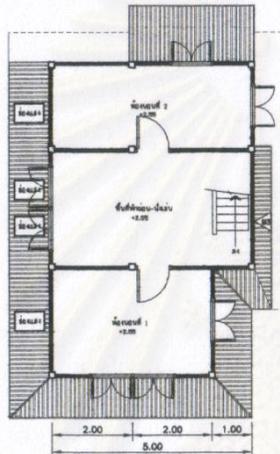
ภาพที่ 30 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 4 ของชุมชนพาร่มวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน

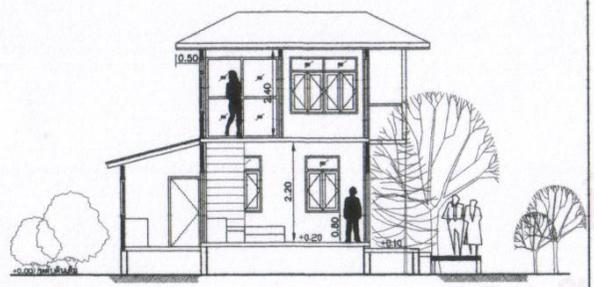


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

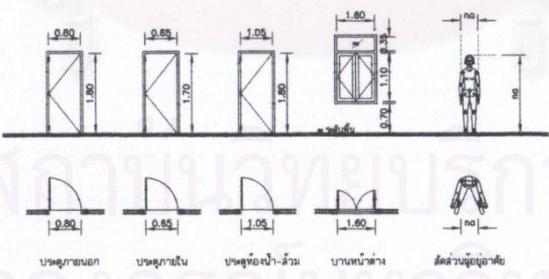


■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ พื้นที่วางระหว่งที่อยู่อาศัย ■ ช่องแสงจากหลังคา

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

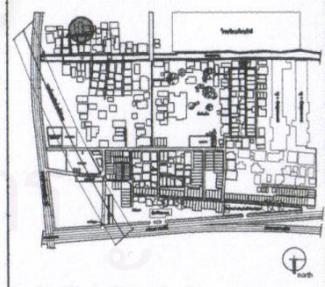


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



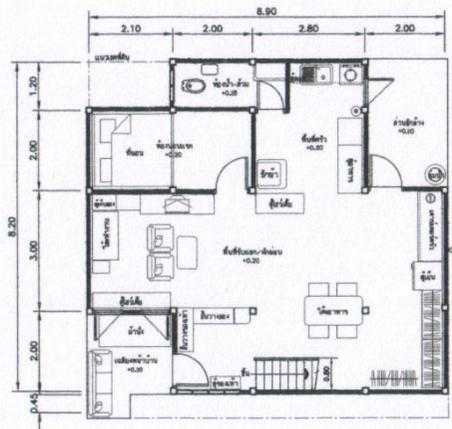
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	๘ คน
รายได้ครัวเรือน	19,500 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	50 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	18.55 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	98.88 ตร.เมตร

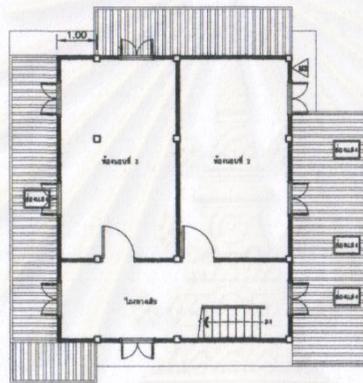
รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 31 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 4 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน



■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก



■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน



■ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร



■ ห้องแสงจากหน้าต่าง



■ พื้นที่รับประทานอาหาร



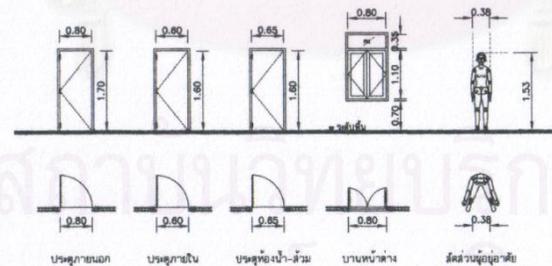
■ เติมน้ำบ้าน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยอยู่อาศัยที่ศึกษา

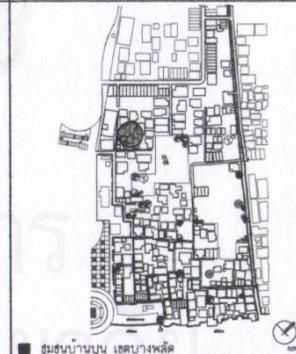
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยอยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยอยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยอยู่อาศัย

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	บ้านเดี่ยวสองชั้น
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	84,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	15 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	19.82 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	115.7 ตร.เมตร

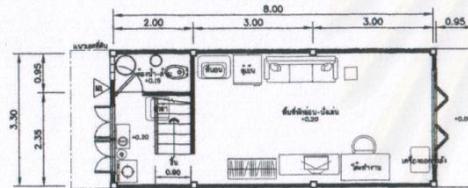
รายละเอียดหน่วยอยู่อาศัย

ภาพที่ 32 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นหลังที่ 4 ของชุมชนบ้านปูน

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนพื้นชั้นบน



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

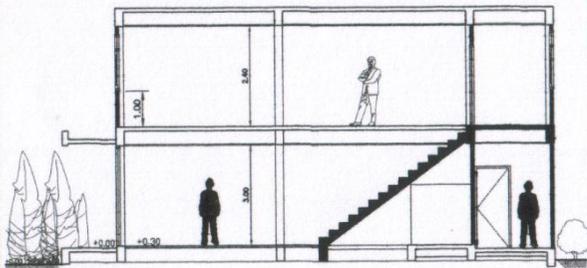


■ ภาพหน้าที่ยู่ออาศัยภายนอก ■ ทางเท้าหน้าที่ยู่ออาศัย ■ ด้านหลังอาคาร

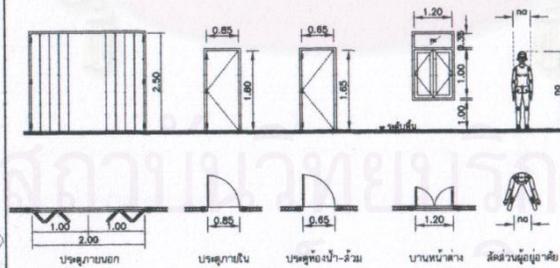


■ บ้านประตูหน้าที่ยู่ออาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

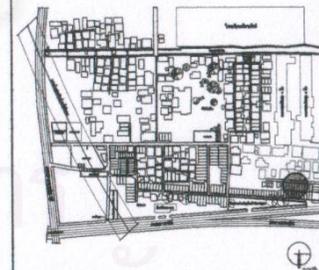


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านแบบ เขตฉะเชิงเทรา

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

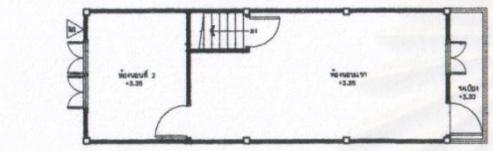
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	26,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	1 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	8.83 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	65.89 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

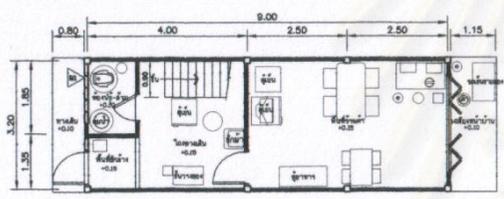
ภาพที่ 34 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 1 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นบน



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

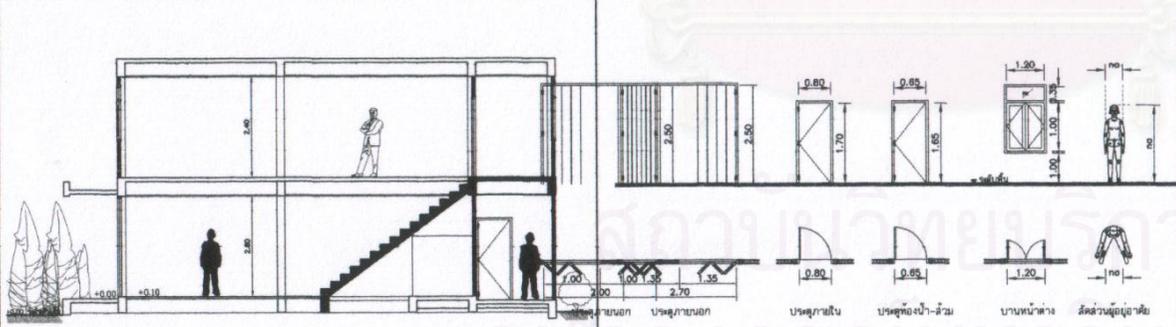


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ พื้นส่วนร้านค้า 1 ■ พื้นส่วนร้านค้า 2



■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ พื้นส่วนซักล้าง ■ ระเบียงของหน่วยที่อยู่อาศัย

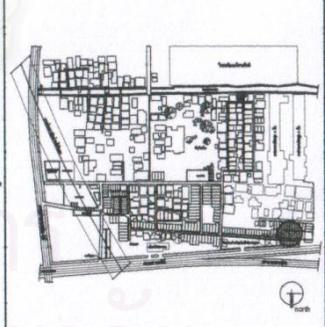
แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	16,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	4 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	9.29 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	68.25 ตร.เมตร

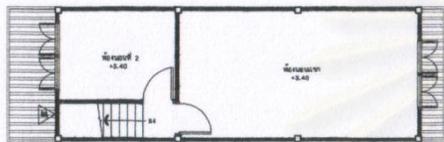
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

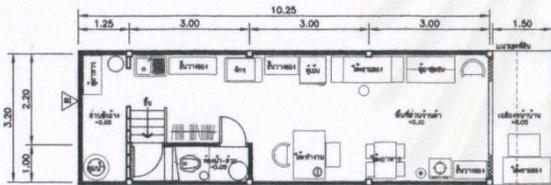
ภาพที่ 35 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 2 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นบน



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

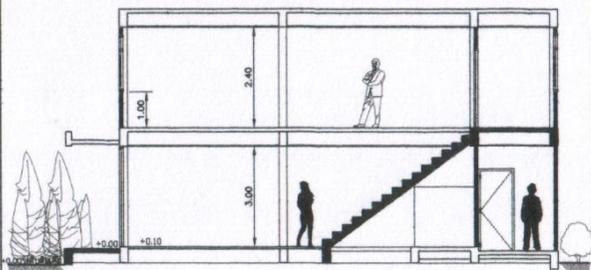


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (1) ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (2)

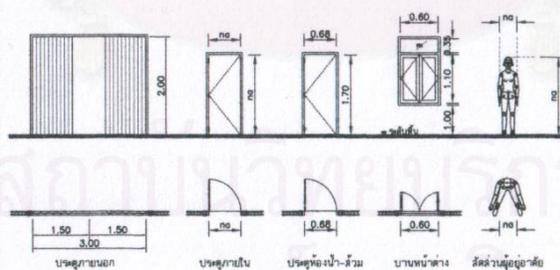


■ พื้นส่วนร้านค้า ■ พื้นทำงาน ■ เสาียงหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ศูนย์พารามวิวัฒนา เขตคลองเตย

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

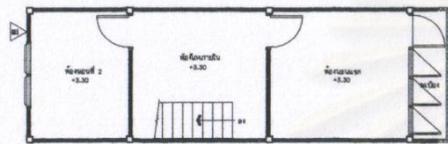
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	21,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	25 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	9.92 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	70.35 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

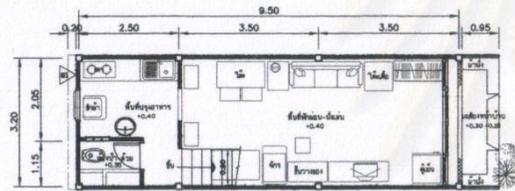
ภาพที่ 36 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 1 ของชุมชนพารามวิวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนชั้นบน



แบบแปลนชั้นกลาง

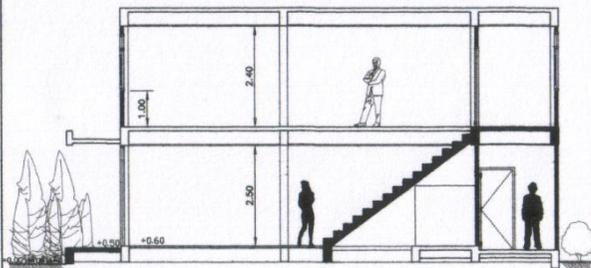


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (1) ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (2)

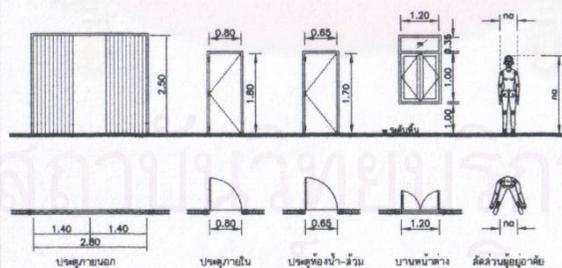


■ ระเบียงของหน่วยที่อยู่อาศัย ■ เติมน้ำหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย ■ ทางสัญจรหน้าที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

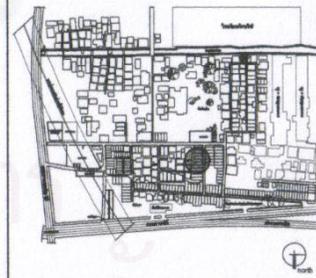


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ คู่มือบ้านแบบ เฮคคาทาร์

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

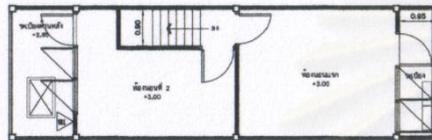
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	22,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	50 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	9.02 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	70.85 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

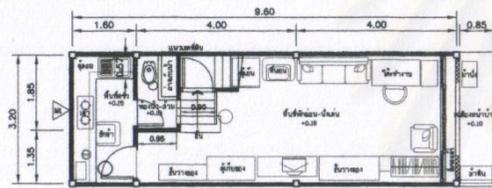
ภาพที่ 37 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 3 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นบน



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง

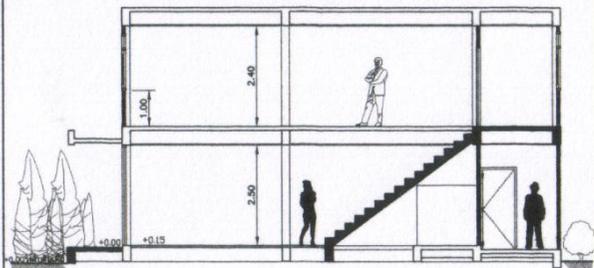


■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นในส่วนบุรุษอาหาร

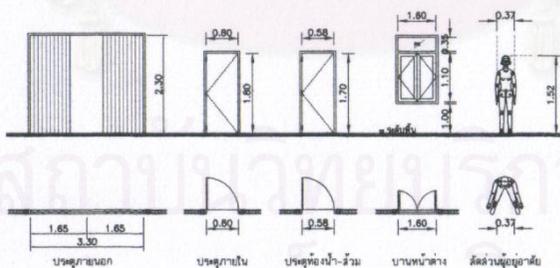


■ ห้องน้ำ-ล้าง ■ ช่องแสงจากหลังคา ■ ทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

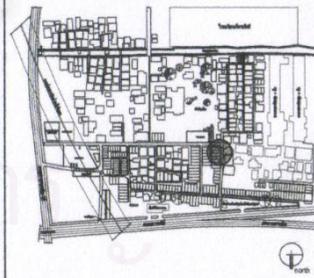


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร

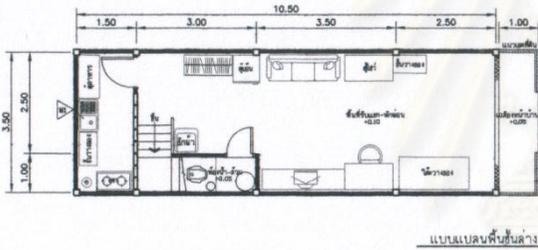
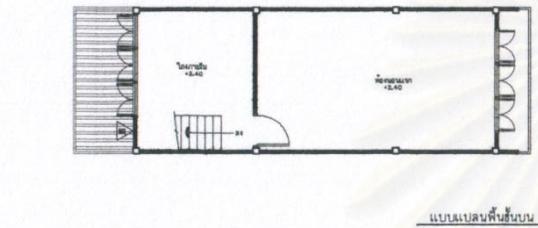
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	42,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	35 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	8.88 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	71.02 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 38 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 4 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200



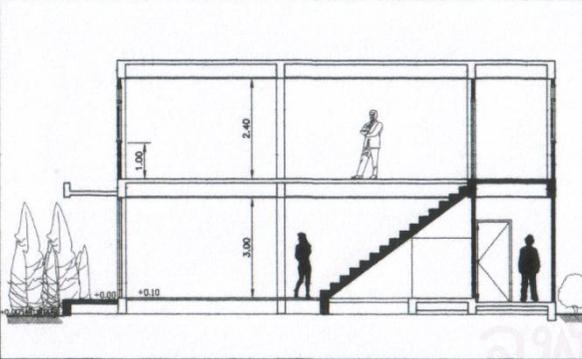
■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ ลักษณะบ้านหน้าต่าง



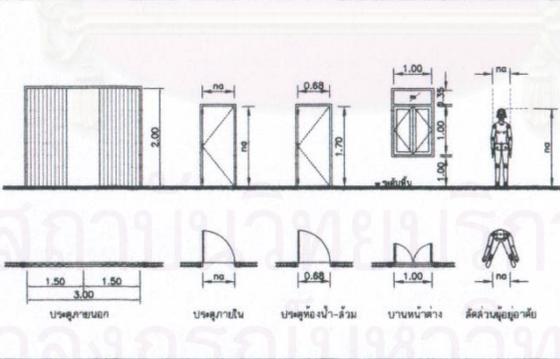
■ เจดียงหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย ■ ทางเข้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย ■ ด้านหลังหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

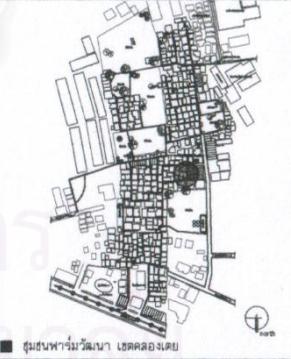
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



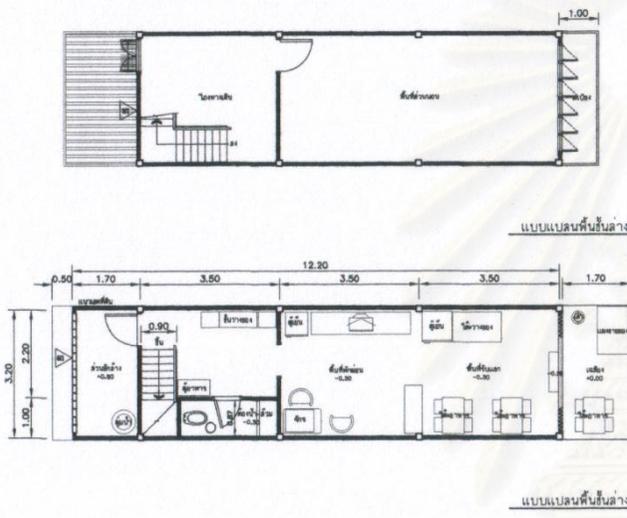
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	18,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	7 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	10.63 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	75.92 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

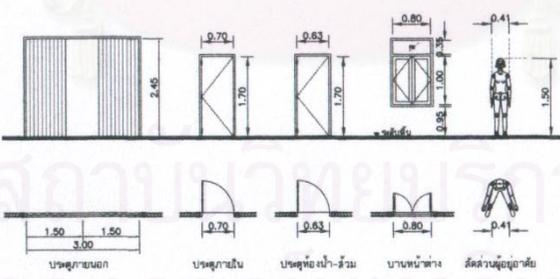
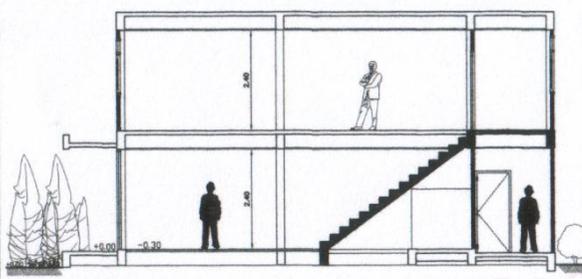
ภาพที่ 39 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 2 ของชุมชนพาร่มวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200	
-------------------	--



แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

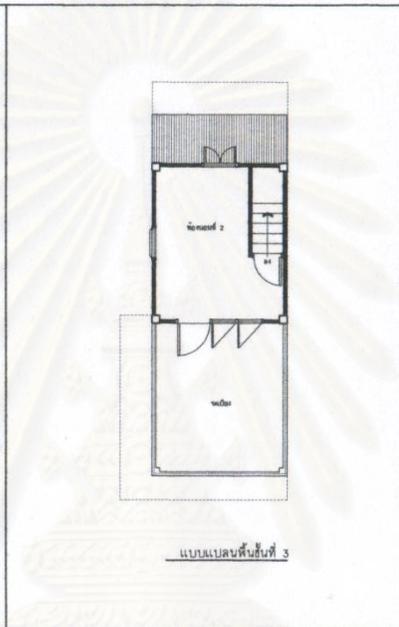
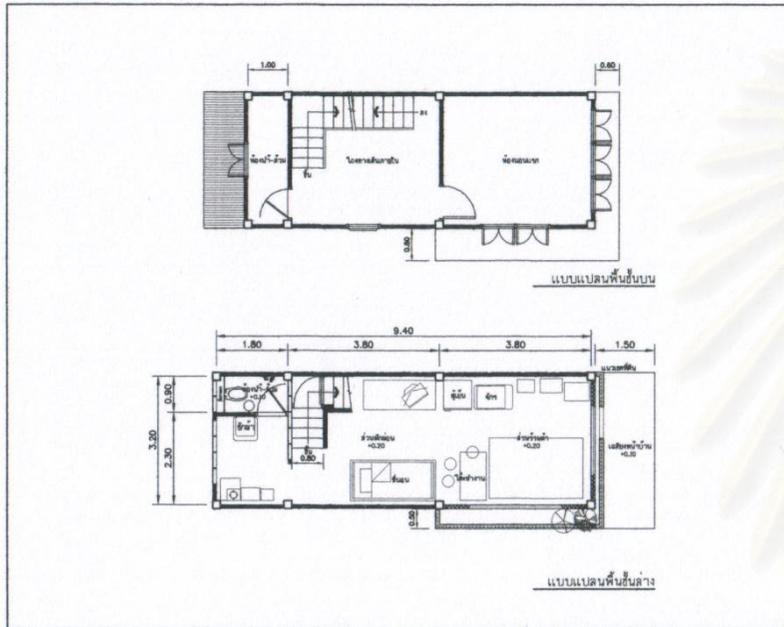
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	17,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	5 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	12.13 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	85.60 ตร.เมตร

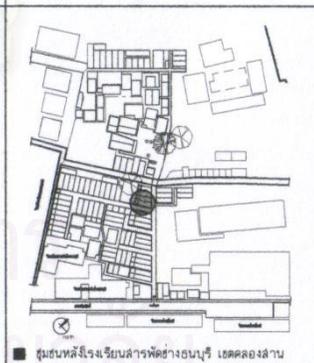
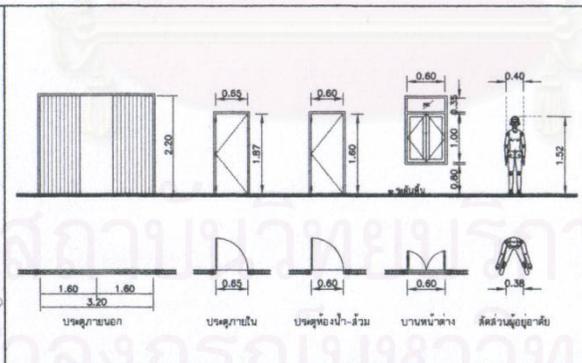
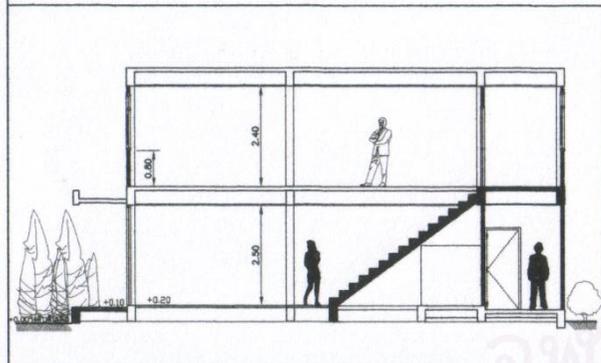
ภาพที่ 40 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 2 ของชุมชนซอยจึก

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย	
มาตราส่วน	1 : 200



แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	39,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่บ้าน
อายุการอยู่อาศัย	24 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	10.12 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	94.45 ตร.เมตร

รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบขยายประตู-หน้าต่าง และคัดส่วนผู้อยู่อาศัย

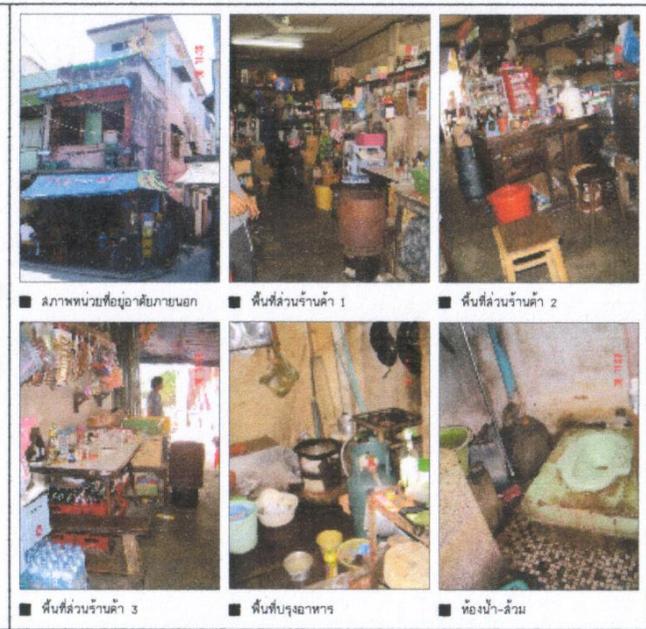
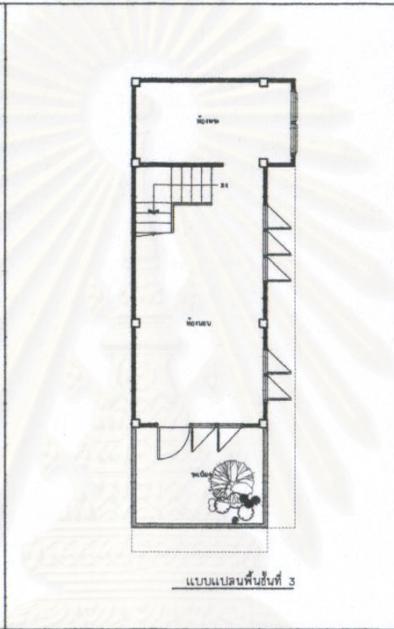
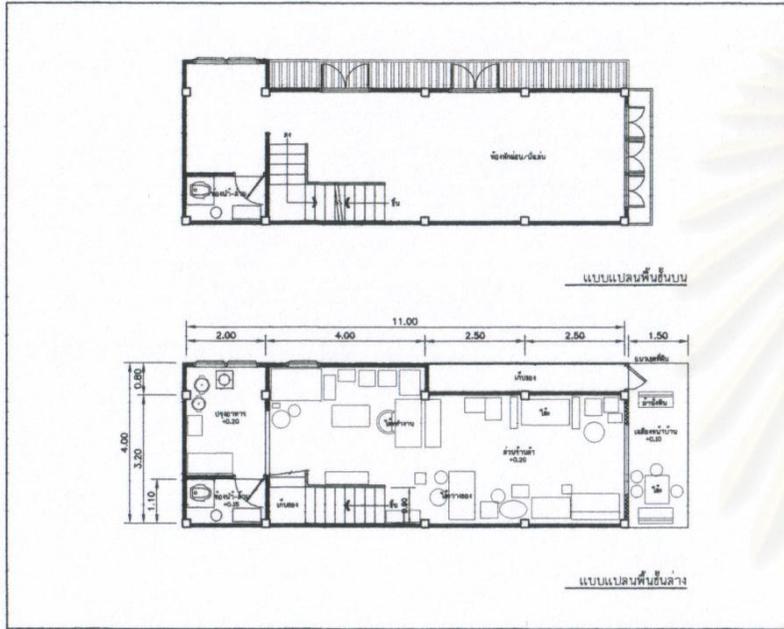
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 41 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 1 ของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี

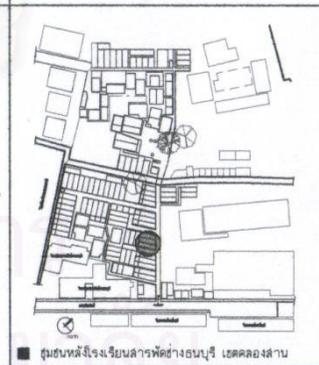
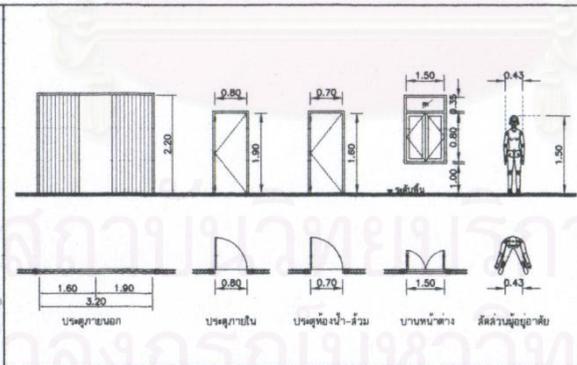
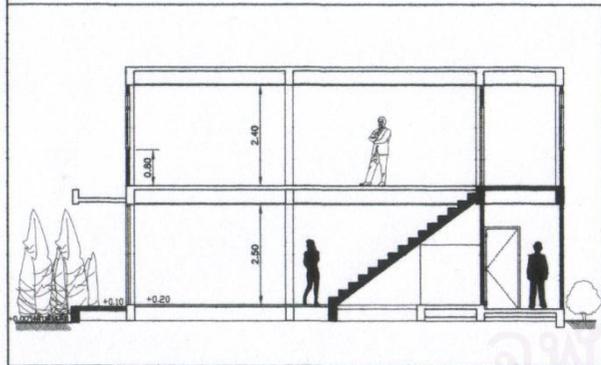
มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	15,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	38 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	13.01 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	113.31 ตร.เมตร

รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย

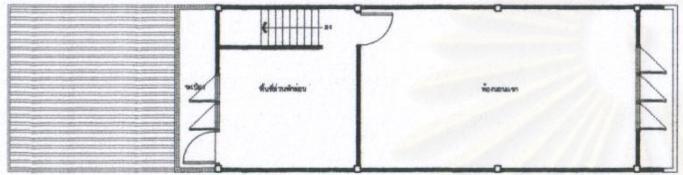
แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลิ้นชักผู้อยู่อาศัย

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

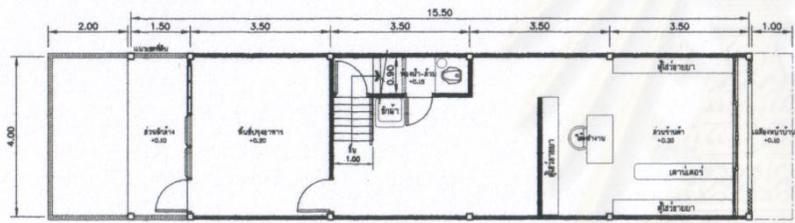
รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 42 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 2 ของชุมชนหลังโรงเรียนลาร์พัดช่างธนบุรี

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนพื้นชั้นบน



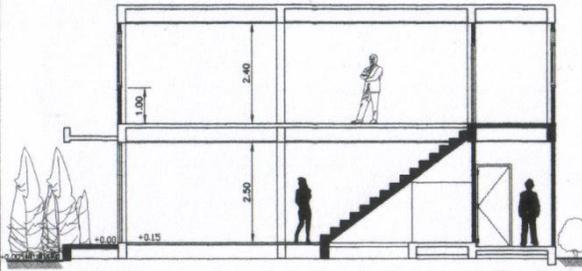
แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



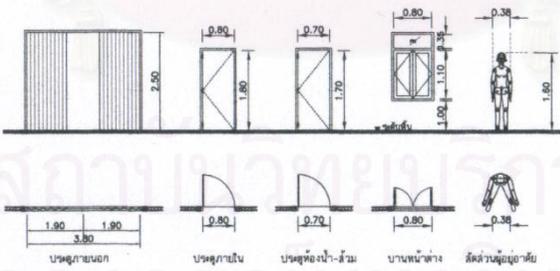
■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก



แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

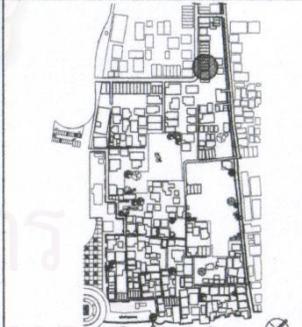


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลัดล้นผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด

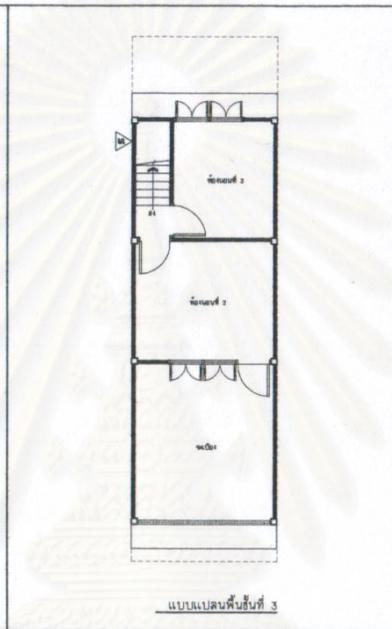
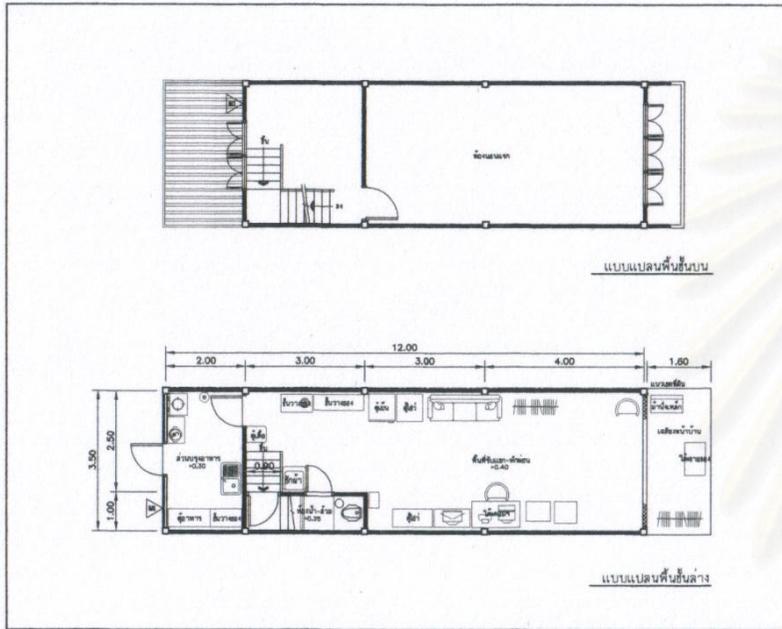
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	10,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	2 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	19.35 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	121.30 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 43 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 1 ของชุมชนบ้านปูน

มาตราส่วน 1 : 200

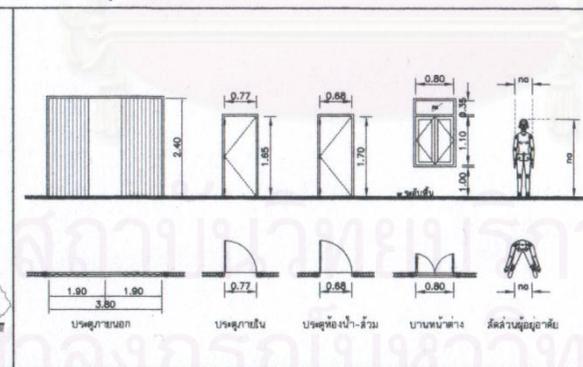
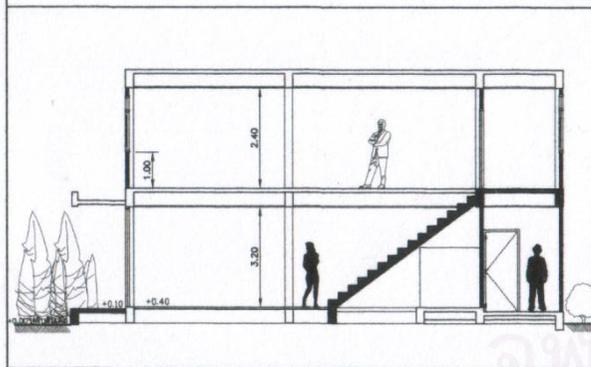




■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (1) ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (2)
 ■ พื้นส่วนปรุงอาหาร ■ เจริญหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย ■ ทางทำหลังหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	9 คน
รายได้ครัวเรือน	21,500 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	31 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	11.63 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	124.28 ตร.เมตร

รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย

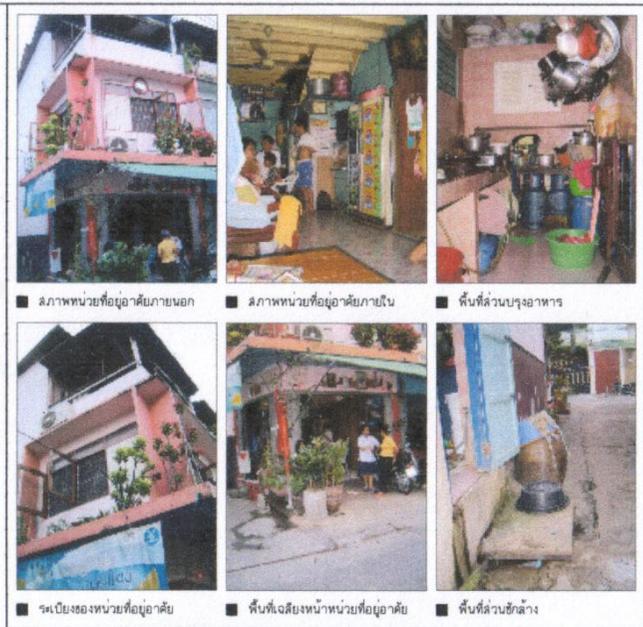
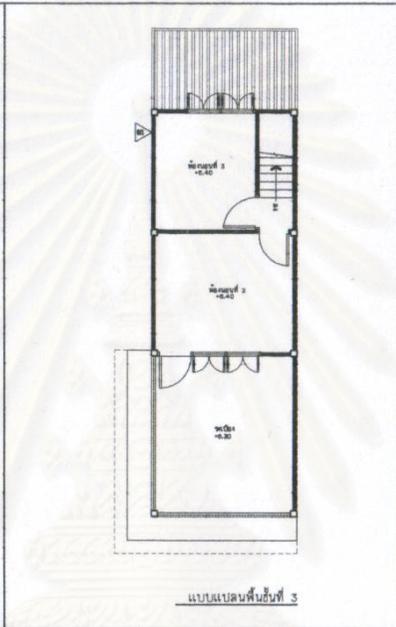
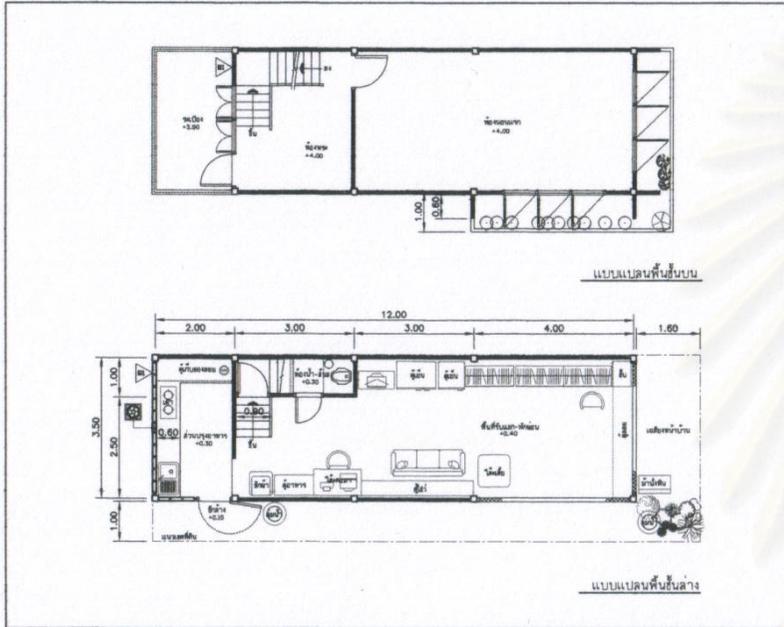
แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

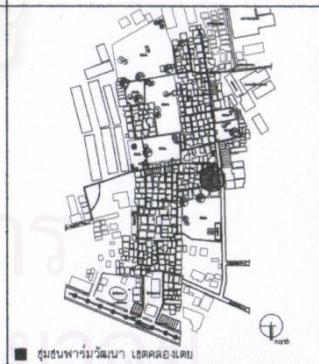
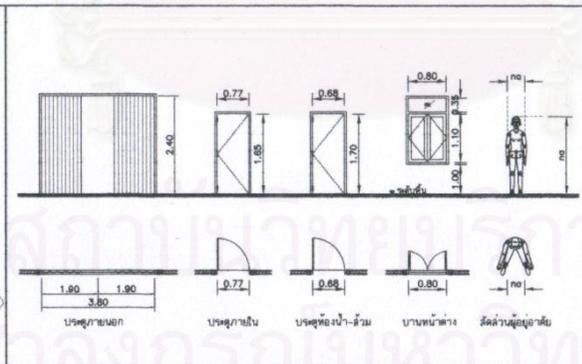
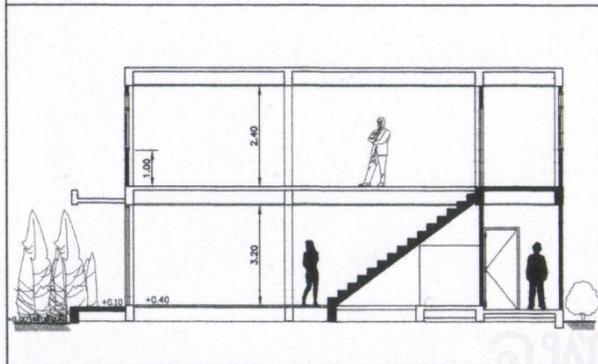
ภาพที่ 44 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 3 ของชุมชนพารมวดีวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

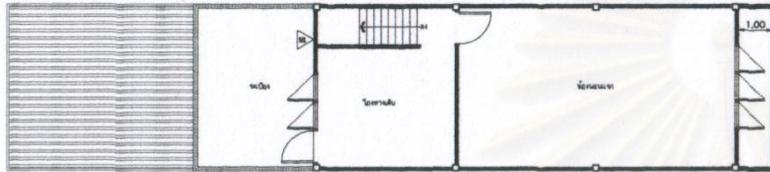
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัย



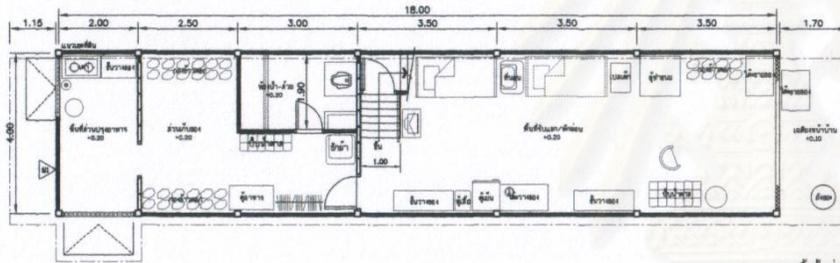
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	7 คน
รายได้ครัวเรือน	9,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	17 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	18.00 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	135.37 ตร.เมตร

ภาพที่ 45 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 4 ของชุมชนพาร์มวัฒนา

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย
มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนพื้นชั้นบน



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



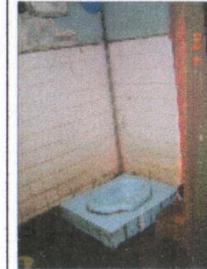
■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน



■ พื้นส่วนประกอบอาหาร



■ ห้องนอน-ตัวม



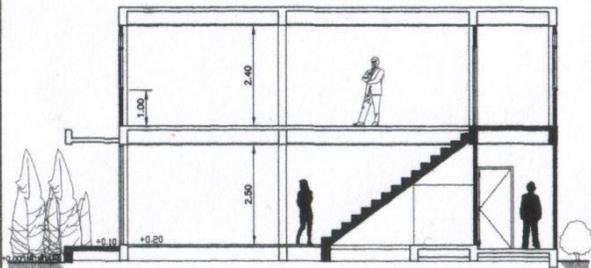
■ พื้นที่พักผ่อน



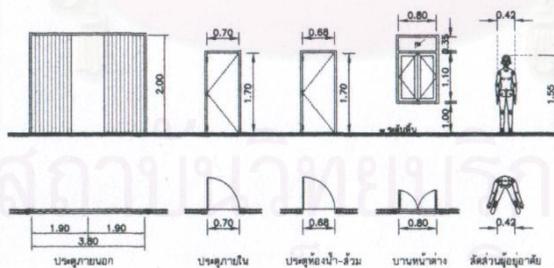
■ เจริญหน้าบ้าน

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

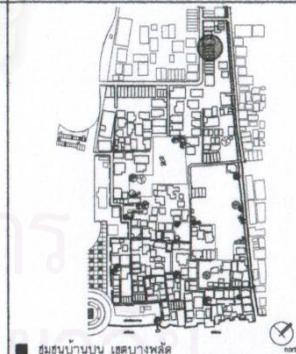
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



■ ศูนย์บ้านปูน เขตบางพลัด

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

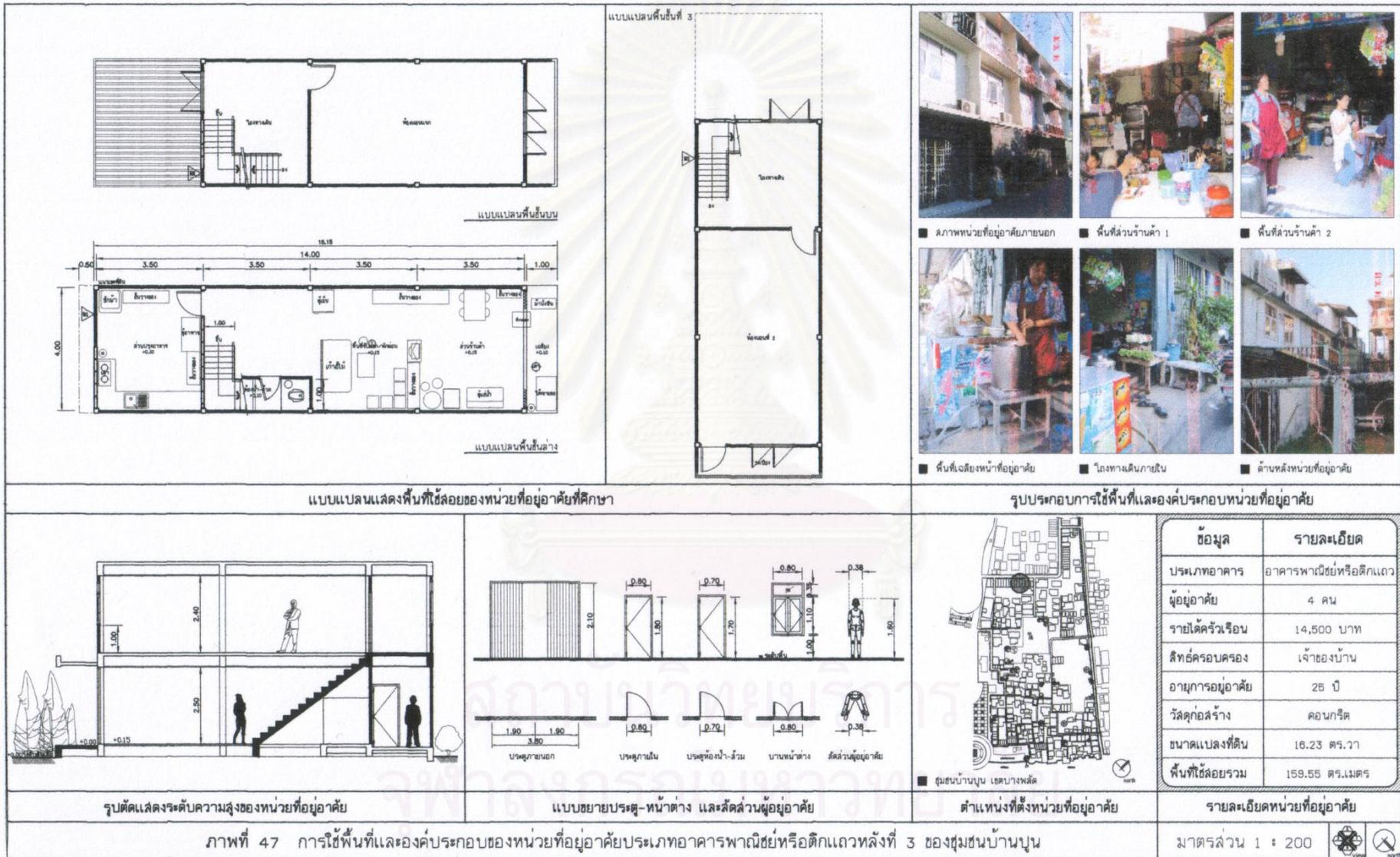
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	7 คน
รายได้ครัวเรือน	35,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	3 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	22.28 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	142.96 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

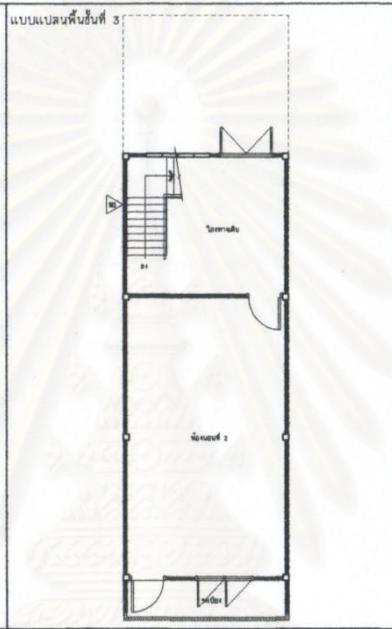
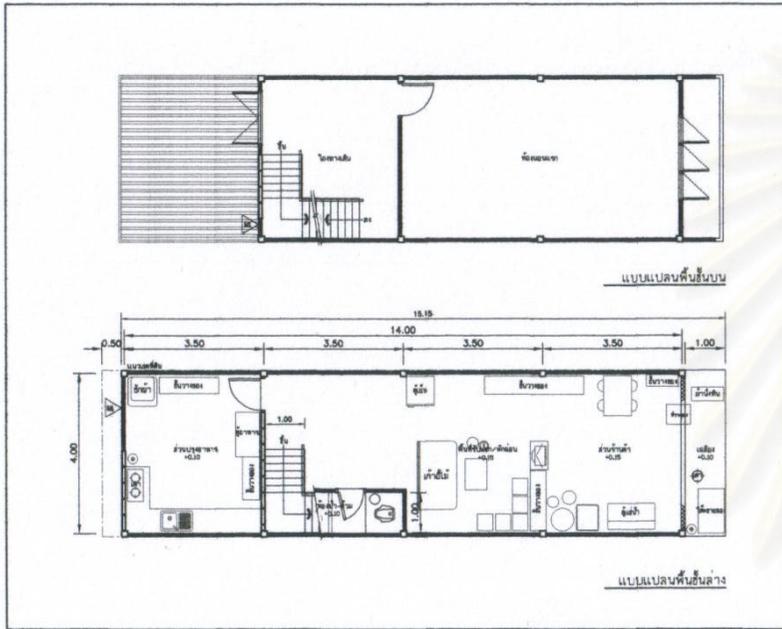
ภาพที่ 46 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 2 ของชุมชนบ้านปูน

มาตราส่วน 1 : 200



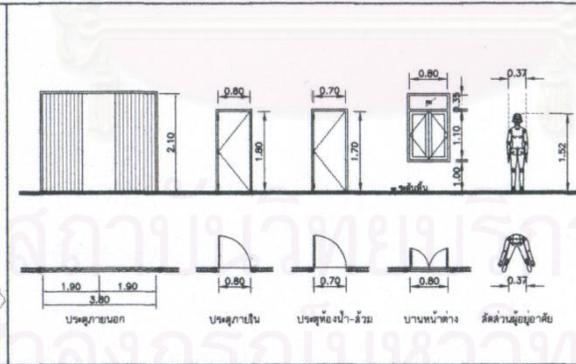
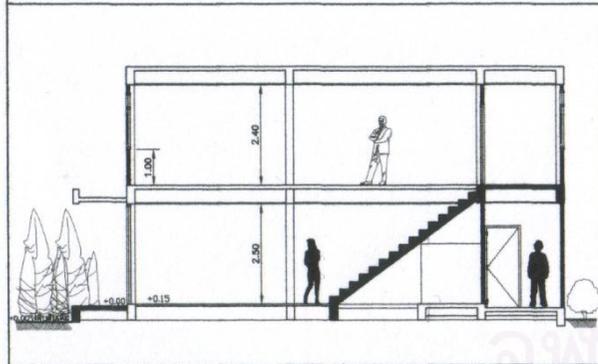


ภาพที่ 47 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 3 ของชุมชนบ้านบุ



แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

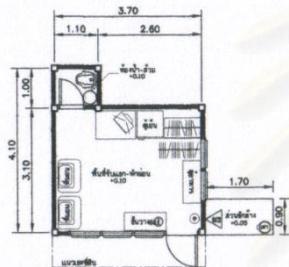
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	12,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เจ้าของบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	3 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	16.23 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	174.10 ตร.เมตร

ภาพที่ 48 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวหลังที่ 4 ของชุมชนบ้านปูน

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย	
มาตราส่วน	1 : 200



แบบแปลนพื้นที่ชั้นล่าง



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก



■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน



■ พื้นในส่วนปรุงอาหาร



■ ห้องน้ำ-ตัว

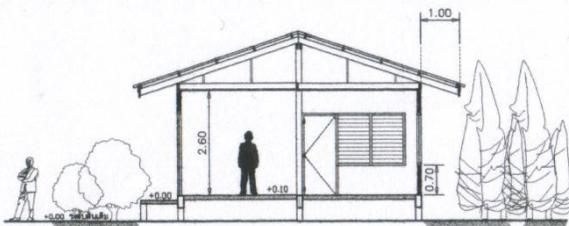


■ พื้นในส่วนนั่งเล่น

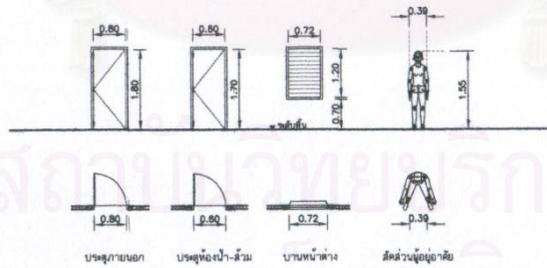


■ ทางเข้าหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

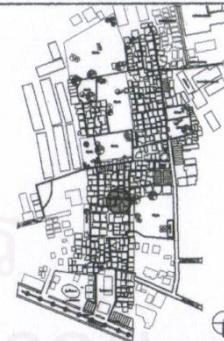


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนพารมวัฒนา เขตคลองเตย

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

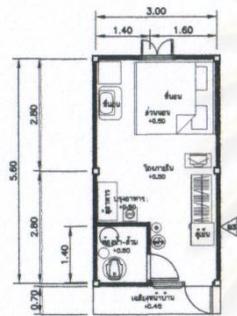
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	12,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	3 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	4.59 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	15.29 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 49 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 1 ของชุมชนพารมวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนที่ขึ้นกลาง



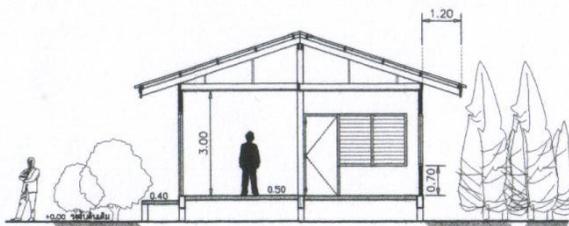
■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ โถงทางเดินภายใน



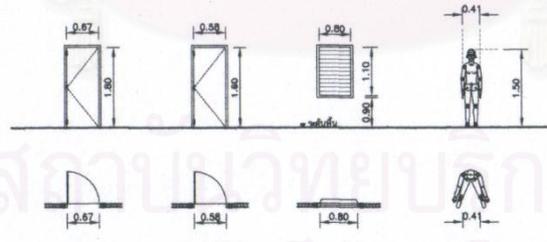
■ พื้นที่ส่วนประกอบอาหาร ■ ห้องน้ำ-ตัวม (1) ■ ห้องน้ำ-ตัวม (2)

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

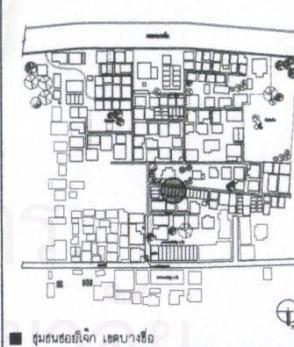
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

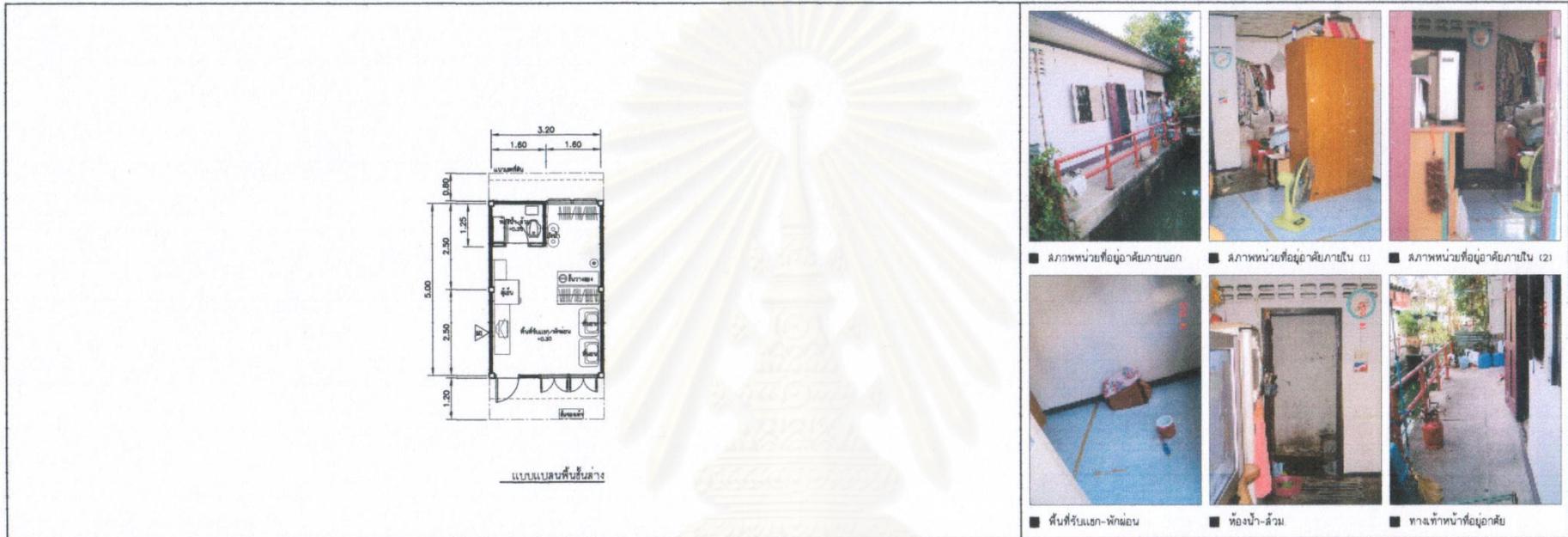
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	8,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	3 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	5.16 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	20.62 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 50 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 1 ของชุมชนซอยจิก

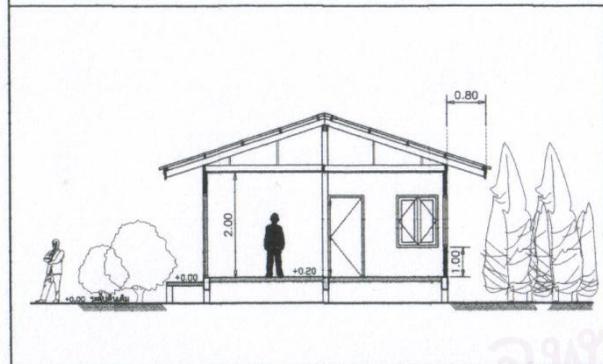
มาตราส่วน 1 : 200



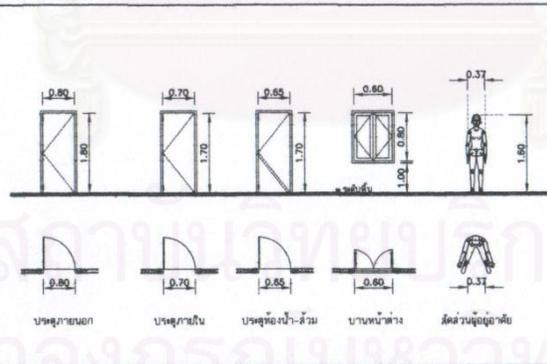


แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยศึกษา

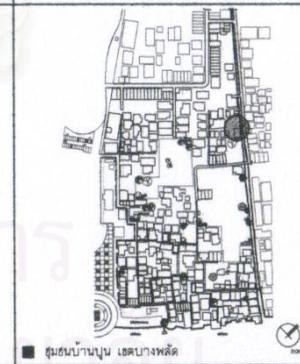
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



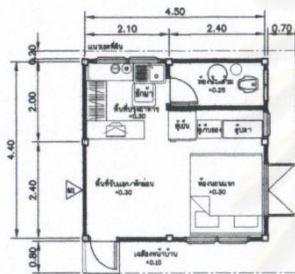
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	20,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	3 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	5.99 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	21.27 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 51 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 1 ของชุมชนบ้านปูน

มาตราส่วน 1 : 200	
-------------------	--



แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



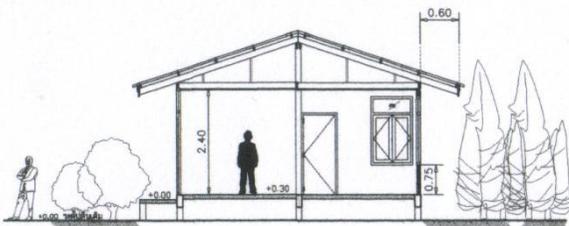
■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นี่ส่วนนอน



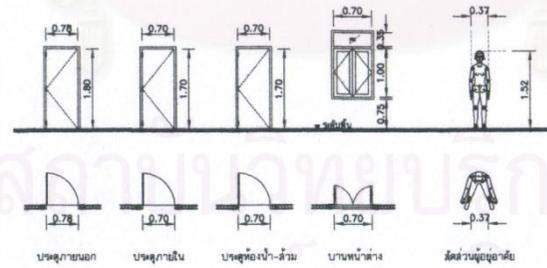
■ พื้นี่ปรุงอาหาร-เก็บของ ■ พื้นี่ส่วนซักล้าง ■ ทางเข้าหน้าที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

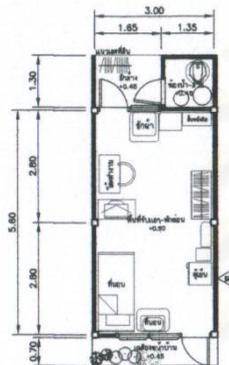
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ทาวน์แถว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	13,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	2 ปี
วัสดุก่อสร้าง	คอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	7.42 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	21.89 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 52 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภททาวน์แถวหลังที่ 2 ของชุมชนบ้านปูน

มาตรฐาน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



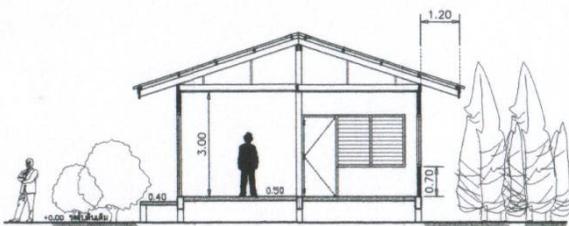
■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ พื้นส่วนทำงาน ■ พื้นสีล้นซีกล่าง



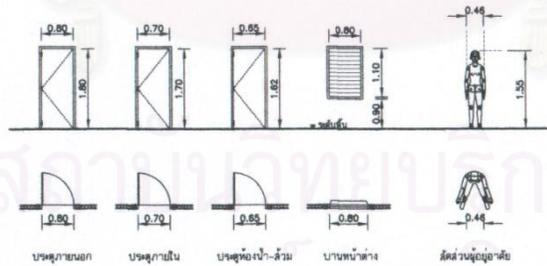
■ ห้องน้ำ-ล้าง ■ เจดียงหน้าบ้าน ■ ทางทำหน้าที่ยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยศึกษา

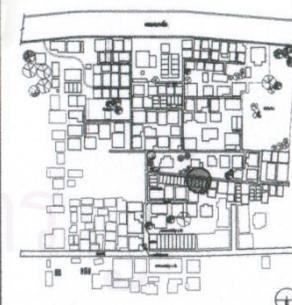
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



บรสุภายนอก บรสุภายใน บรสุห้องน้ำ-ล้าง บานหน้าต่าง สัดส่วนผู้อยู่อาศัย



■ ชุมชนซอยจิก เจดียงซื่อ

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

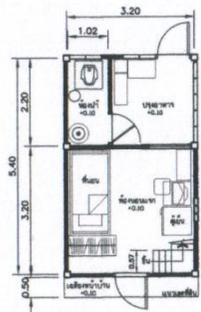
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	10,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	15 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	6.1 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	24.41 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

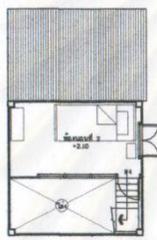
ภาพที่ 54 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 2 ของชุมชนซอยจิก

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน

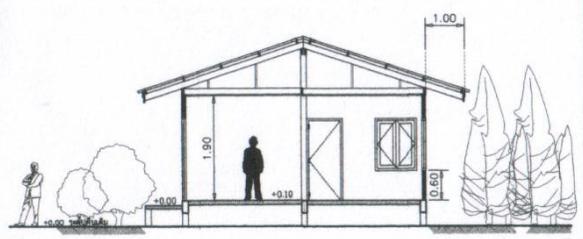


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นที่ส้วบนอน 1

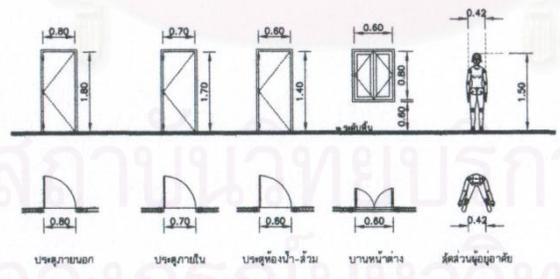


■ พื้นที่คับแคบ ■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ ที่วางระหว่างที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

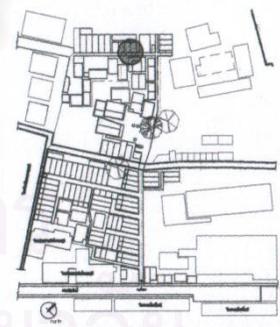


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และลัดล้นผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ศูนย์หลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี เขตคลองสาน

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	3 คน
รายได้ครัวเรือน	8,200 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	47 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	5.08 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	26.73 ตร.เมตร

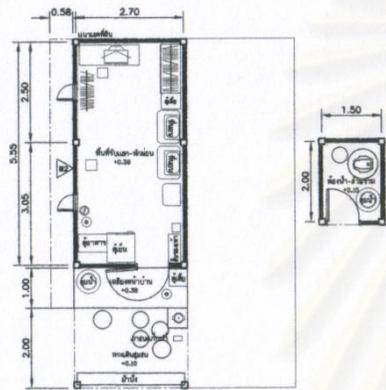
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 56 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 1 ของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นที่ชั้นล่าง

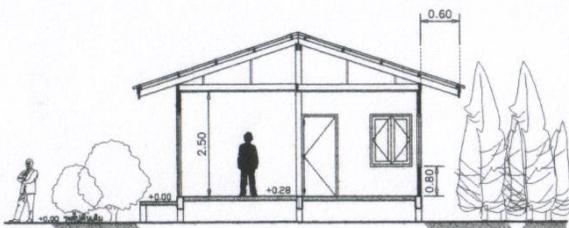


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (1) ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (2)

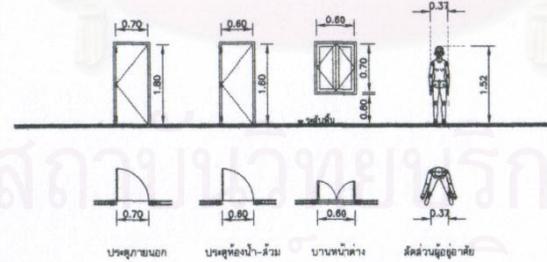


■ ห้องน้ำ-ล้าง ใช้ร่วมกับเพื่อนบ้าน ■ ฉลวยหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย ■ ทางเข้าหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

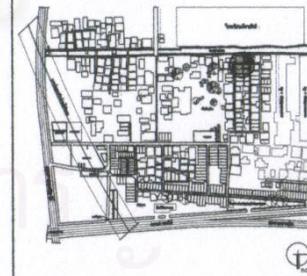


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูห้องน้ำ-ล้าง บานหน้าต่าง สัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านแบบ เฮคคาทาร์

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

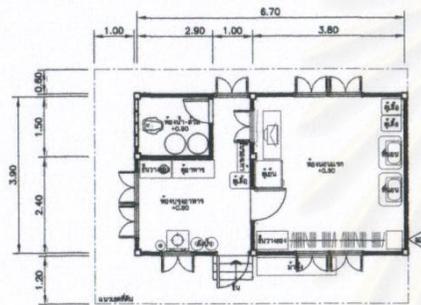
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	8 คน
รายได้ครัวเรือน	11,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	8 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้กรุไม้ขัด
ขนาดแปลงที่ดิน	8.04 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	28.34 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 57 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 2 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



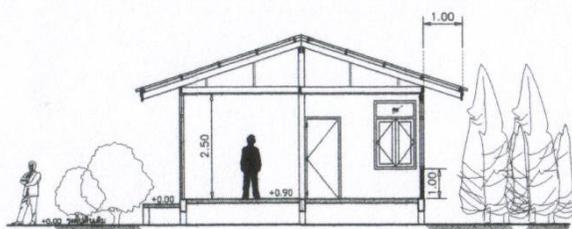
■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (1) ■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน (2)



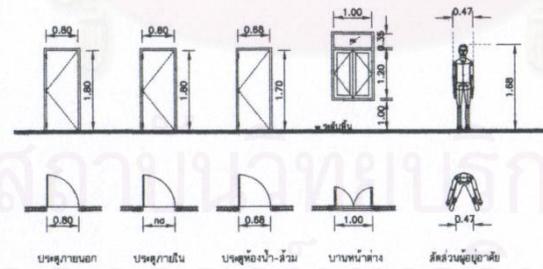
■ พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ■ ห้องน้ำ-ส้วม ■ ทางทำหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

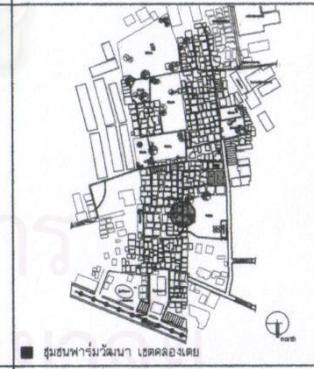
รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย



ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

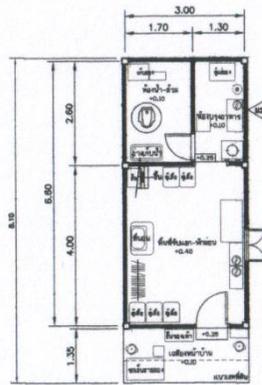
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	4 คน
รายได้ครัวเรือน	13,500 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	9 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	11.46 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	32.41 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

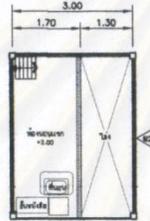
ภาพที่ 58 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 3 ของชุมชนพารมวัฒนา

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนชั้นล่าง



แบบแปลนชั้นบน

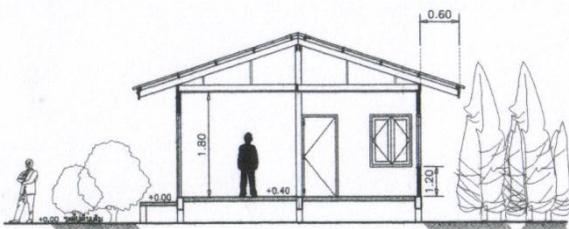


■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ ภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ ห้องนอนแรก

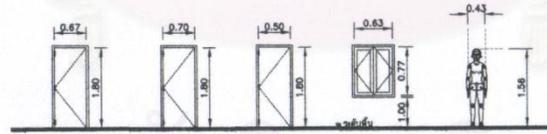


■ พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ■ ห้องปิ้ง-ต้ม ■ เติงหน้าหน่วยที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

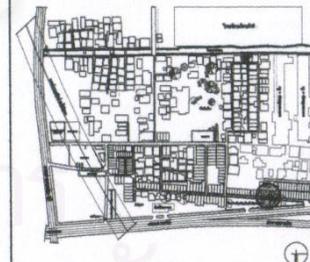


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูภายใน ประตูห้องปิ้ง-ต้ม บานหน้าต่าง สัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านแบบ เขตสาทร

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

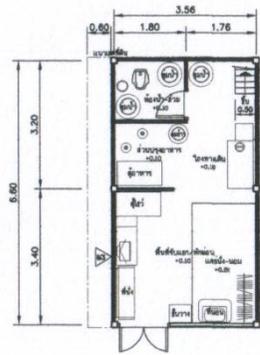
ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	2 คน
รายได้ครัวเรือน	15,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	2 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งไม้ครึ่งคอนกรีต
ขนาดแปลงที่ดิน	8.38 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	32.90 ตร.เมตร

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

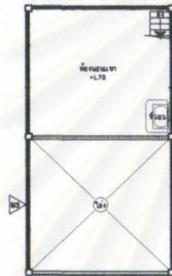
ภาพที่ 59 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 3 ของชุมชนบ้านแบบ

มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนพื้นชั้นล่าง



แบบแปลนพื้นชั้นบน

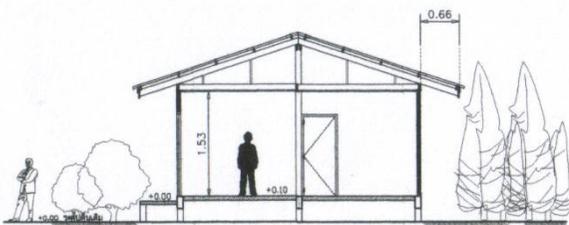


■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภาพหน่วยที่อยู่อาศัยภายใน ■ พื้นที่พักผ่อน-รับแขก

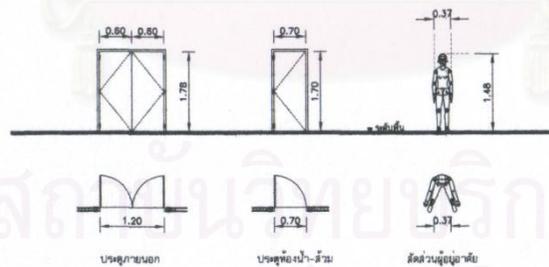


■ พื้นส่วนปรุงอาหาร ■ ห้องปิ้ง-ต้ม ■ พื้นที่ส่วนนอน 1

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

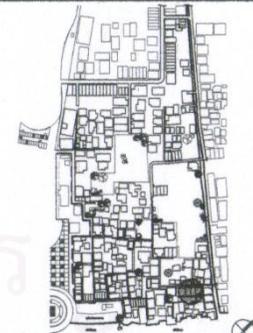


รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



แบบขยายประตู-หน้าต่าง และสัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ศูนย์บ้านปูน เขตบางพลัด

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	2 คน
รายได้ครัวเรือน	1,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	40 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	7.27 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	37.48 ตร.เมตร

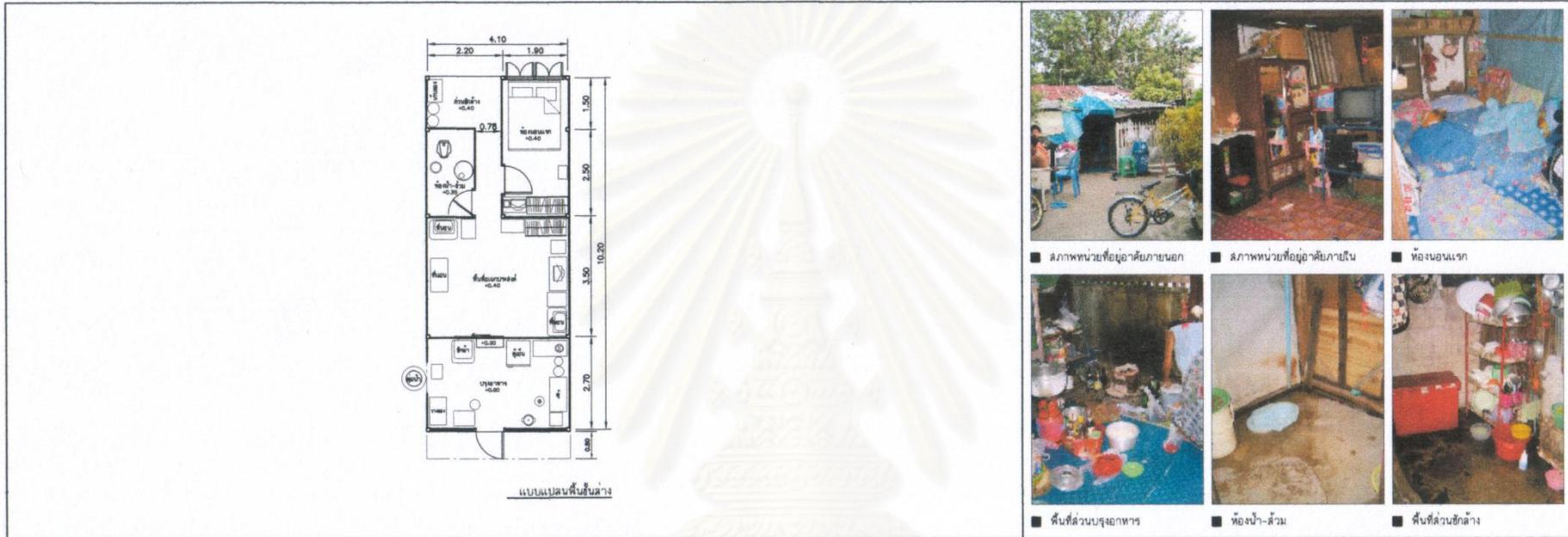
ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 80 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 3 ของชุมชนบ้านปูน

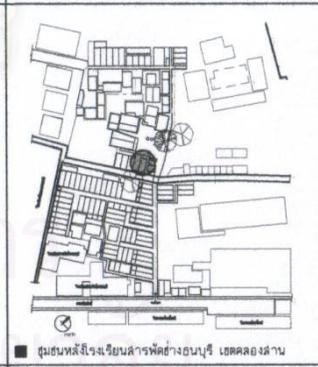
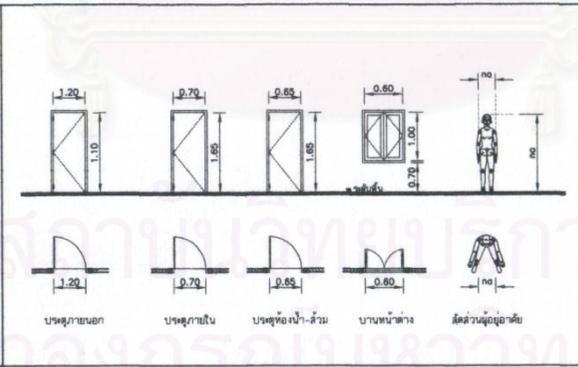
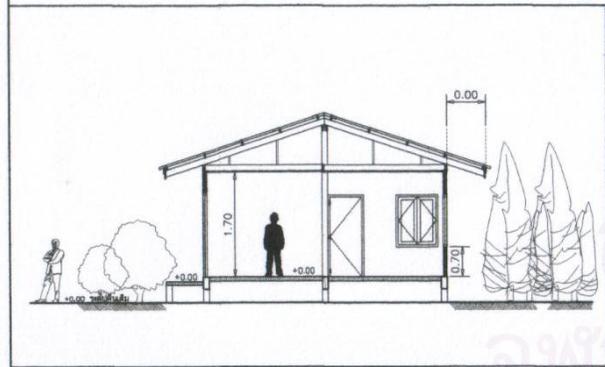
มาตราส่วน 1 : 200





แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย

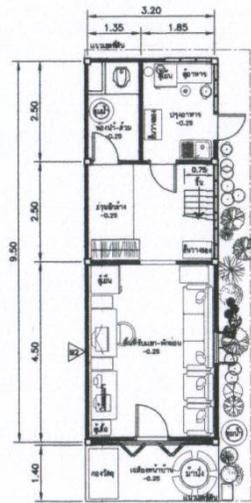


ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	5 คน
รายได้ครัวเรือน	17,500 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าที่ดิน
อายุการอยู่อาศัย	48 ปี
วัสดุก่อสร้าง	บ้านไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	11.65 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	43.26 ตร.เมตร

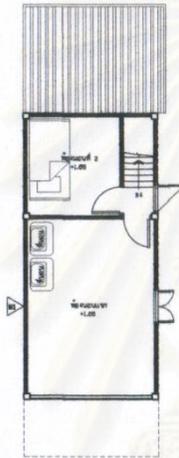
ภาพที่ 02 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 2 ของชุมชนหลังโรงเรียนสารพัดช่างธนบุรี

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

มาตราส่วน 1 : 200



แบบแปลนชั้นบนล่าง



แบบแปลนชั้นบนบน

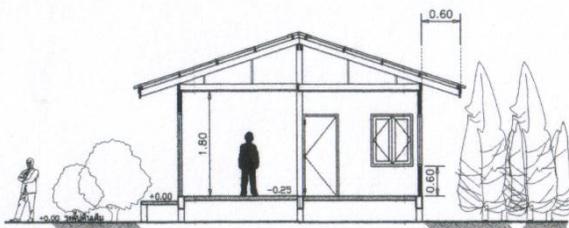


■ สภากitchenที่อยู่อาศัยภายนอก ■ สภากitchenที่อยู่อาศัยภายใน (1) ■ สภากitchenที่อยู่อาศัยภายใน (2)

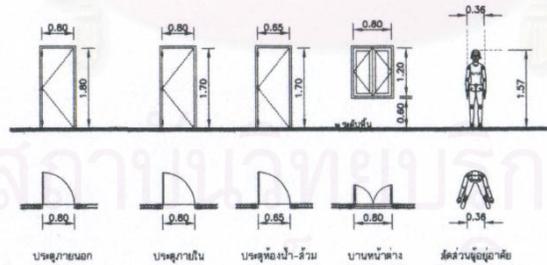


■ พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ■ เจริญหน้าบ้าน ■ ที่วางระหว่างที่อยู่อาศัย

แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ศึกษา



รูปตัดแสดงระดับความสูงของหน่วยที่อยู่อาศัย



ประตูภายนอก ประตูภายใน ประตูห้องครัว-ครัว ประตูหน้าต่าง สัดส่วนผู้อยู่อาศัย

รูปประกอบการใช้พื้นที่และองค์ประกอบหน่วยที่อยู่อาศัย



■ ชุมชนบ้านปูน เขตบางพลัด

ข้อมูล	รายละเอียด
ประเภทอาคาร	ห้องแถว
ผู้อยู่อาศัย	7 คน
รายได้ครัวเรือน	22,000 บาท
สิทธิ์ครอบครอง	เช่าบ้าน
อายุการอยู่อาศัย	20 ปี
วัสดุก่อสร้าง	ครึ่งอิฐครึ่งไม้
ขนาดแปลงที่ดิน	11.67 ตร.วา
พื้นที่ใช้สอยรวม	61.05 ตร.เมตร

ตำแหน่งที่ตั้งหน่วยที่อยู่อาศัย

รายละเอียดหน่วยที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 64 การใช้พื้นที่และองค์ประกอบของหน่วยที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหลังที่ 4 ของชุมชนบ้านปูน

มาตราส่วน 1 : 200

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายเอกชัย ชูสังข์ เกิดวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2523 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรม ภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2544 โดยในปี พ.ศ.2546 ได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประวัติการทำงาน :

ปี พ.ศ.2545 ตำแหน่งงาน เจ้าหน้าที่จัดซื้อและประมาณราคา
บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย