

บทที่ 4

ขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย

4.1 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง ได้ทำการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น โดยการสำรวจพื้นที่ทั่วไป ของเขตราชเทวี และ การสอบถามเจ้าหน้าที่ตำแหน่ง สถาปนิก3 ประจำสำนักงานเขตราชเทวี ผู้มีอำนาจตรวจสอบอาคารในเขตราชเทวี ถึงสภาพที่ตั้ง ของอาคารพาณิชย์และอาคารพาณิชย์ที่มีการดัดแปลงอาคารเป็นอาคารพักอาศัยรวมเพื่อให้เช่า พบว่า ในเขตราชเทวีมีอาคารดังกล่าวอยู่จำนวนมาก และมีอาคารประเภทดังกล่าวอยู่ 5 พื้นที่ ได้แก่



ภาพที่ 4.1 แผนที่แสดง พื้นที่กลุ่มประชากร

- บริเวณสวนสันติภาพ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	จำนวน 8 อาคาร
- บริเวณชุมชนกิ่งเพชร ถนนเพชรบุรี	จำนวน 28 อาคาร
- บริเวณหลังโรงแรมเอเชีย ถนนพญาไท	จำนวน 12 อาคาร
- บริเวณหน้าศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์พลาซ่า	จำนวน 4 อาคาร
- บริเวณห้างสรรพสินค้า เมโทร (เดิม)	จำนวน 16 อาคาร

การคัดเลือกอาคารเพื่อใช้มาเป็นกลุ่มประชากรในการศึกษาในงานวิจัยนี้ ให้ความสำคัญกับความหนาแน่น และลักษณะของผู้อยู่อาศัยในอาคารเป็นหลัก

4.1.1 บริเวณ อนุสาวรีย์ชัย สวนสันติภาพ

อาคารพาณิชย์ในเขตนี้ มีจำนวน 8 แห่ง ซึ่งบริเวณนี้ส่วนมาก เป็นอาคารและสถานที่สาธารณะ เสียส่วนมาก อาคารจึงเป็นประเภทอยู่ในซอยเล็ก อาชีพของผู้อยู่อาศัยส่วนมาก ประกอบอาชีพ พนักงาน และ นักศึกษา ที่มีความจำเป็นในการเดินทาง



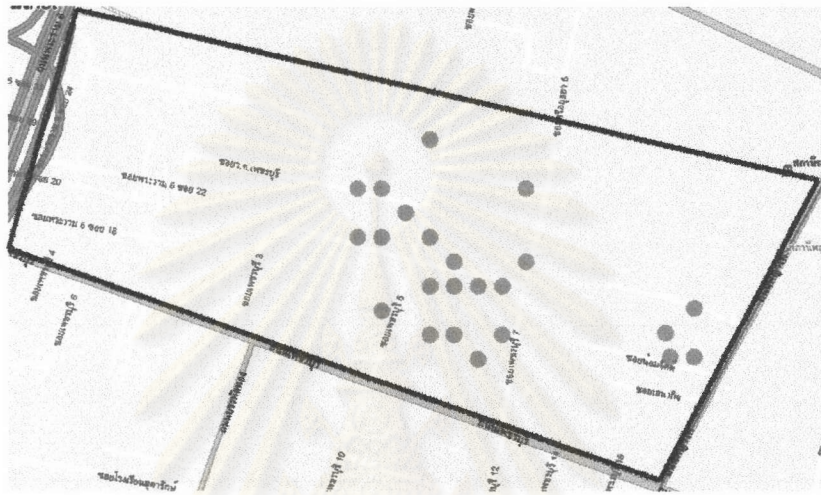
ภาพที่ 4.2 แผนที่แสดง บริเวณ อนุสาวรีย์ชัย สวนสันติภาพ



ภาพที่ 4.3 แสดงอาคารพาณิชย์ บริเวณ อนุสาวรีย์ชัย สวนสันติภาพ

4.1.2 บริเวณชุมชนกึ่งเพชร ถนนเพชรบุรี

อาคารพาณิชย์ให้เช่าในบริเวณนี้ มีจำนวน 28 แห่ง ซึ่งเป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นของจำนวนกลุ่มประชากรมาก การกระจายตัวของอาคารอยู่ในซอยเพชรบุรีซอย 5 และ เพชรบุรี ซอย 7 หรือ ชุมชนกึ่งเพชร ซึ่งในบริเวณนี้ อาคารพาณิชย์ที่มีการตัดแปลงอาคาร เปิดให้เช่าในราคาค่อนข้างถูก แต่สภาพไม่ค่อยดีนัก ดังนั้นอาชีพของผู้อยู่อาศัยในบริเวณส่วนมาก ประกอบอาชีพ รับจ้าง ค้าขาย พนักงาน และนักศึกษา เป็นบางส่วน นับว่าเป็น บริเวณที่มีความหลากหลายในอาชีพมากด้วย



ภาพที่ 4.4 แผนที่แสดง บริเวณชุมชนกึ่งเพชร ถนนเพชรบุรี



ภาพที่ 4.5 แสดงอาคารพาณิชย์ บริเวณ ชุมชนกึ่งเพชร ถนนเพชรบุรี

4.1.3 บริเวณหลัง โรงแรมเอเชีย ราชเทวี

บริเวณนี้ มีการกระจายตัวของอาคารพาณิชย์ให้เช่าอยู่ในซอย ประมาณ 12 แห่ง ซึ่งอยู่ในซอย ค่อนข้างลึก และหนาแน่นพอสมควร อาชีพของผู้อยู่อาศัยส่วนมาก คือ อาชีพ ค้าขาย พนักงานบริษัท และ นักศึกษา



ภาพที่ 4.6 แผนที่แสดง บริเวณหลัง โรงแรมเอเชีย ราชเทวี



ภาพที่ 4.7 แสดงอาคารพาณิชย์ บริเวณ หลัง โรงแรมเอเชีย ราชเทวี

4.1.4 บริเวณ ห้างสรรพสินค้า พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า

บริเวณนี้ อาคารพาณิชย์ให้เช่าส่วนมากจะไม่ค่อยมีมากนักประมาณ 4 แห่งเท่านั้น เนื่องจากบริเวณนี้ส่วนมากแล้ว เป็นอาคารสาธารณะประเภท ห้างสรรพสินค้า และ อาคารพาณิชย์เพื่อการค้า ดังนั้น อาคารส่วนมากจะถูกอยู่อาศัยโดยเจ้าของอาคาร และลูกจ้าง จะมีบางส่วนที่ประกอบอาชีพ ค้าขาย และรับจ้างในบริเวณนี้อยู่อาศัยในอาคารที่ว่าง และเปิดให้เช่าเป็นที่พักอาศัย



ภาพที่ 4.8 แผนที่แสดง บริเวณ ห้างสรรพสินค้า พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า



ภาพที่ 4.9 แสดงอาคารพาณิชย์ บริเวณ ห้างสรรพสินค้า พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า

4.1.5 บริเวณ ห้างสรรพสินค้าเมโทร (เดิม)

บริเวณนี้เป็นอาคารพาณิชย์ร้างเสียส่วนมาก อันเนื่องมาจาก การทิ้งร้างของห้างสรรพสินค้าเมโทรเดิม อาคารพาณิชย์จำนวนมากที่อยู่ในบริเวณนี้ จึงเป็นอาคารที่ไม่มีผู้อาศัย และมีบางส่วนที่ดัดแปลงให้เช่า จำนวน 16 อาคารด้วยกัน อาชีพของผู้อยู่อาศัยส่วนมากเป็น พนักงานบริษัท



ภาพที่ 4.10 แผนที่แสดง บริเวณ ห้างสรรพสินค้าเมโทร (เดิม)



ภาพที่ 4.11 แสดงอาคารพาณิชย์ บริเวณ ห้างสรรพสินค้าเมโทร (เดิม)

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างได้ทำการศึกษาบริเวณชุมชนกิ่งเพชรและบริเวณหลังโรงแรมเอเชีย เนื่องจากมีจำนวนมากที่สุด และมีผู้ใช้อาคารที่หลากหลายมากที่สุดในทุกๆกลุ่ม ซึ่งบริเวณพื้นที่ศึกษามีจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น 40 อาคาร ทำการเก็บกลุ่มตัวอย่างอาคารละ 3 ตัวอย่าง โดยวิธีสุ่ม

อนึ่ง บริเวณสวนสันติภาพ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ, บริเวณหน้าศูนย์การค้า พันธ์ทิพย์พลาซ่า มีจำนวนอาคารหนาแน่นน้อย และบริเวณห้างสรรพสินค้าเมโทร (เดิม) มีจำนวนผู้ใช้อาคารส่วนมากเป็นพนักงานบริษัท ไม่มีความหลากหลายของผู้อยู่อาศัย

4.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ

1. ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์และการใช้งานในเขตราชเทวี
2. กฎหมายเกี่ยว พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อกำหนด และการขออนุญาตแก้ไขสภาพการ

งาน

ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

1. สำรวจสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ของอาคาร จากการสำรวจ และถ่ายภาพอาคารพาณิชย์ให้เข้าในเขตราชเทวี
2. สัมภาษณ์ผู้พักอาศัยถึงปัจจัยในการอยู่อาศัย และสภาพความเป็นอยู่อาศัย โดยแบบสอบถาม เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดรูปแบบสภาพทางกายภาพที่เหมาะสมต่อพฤติกรรมอยู่อาศัย

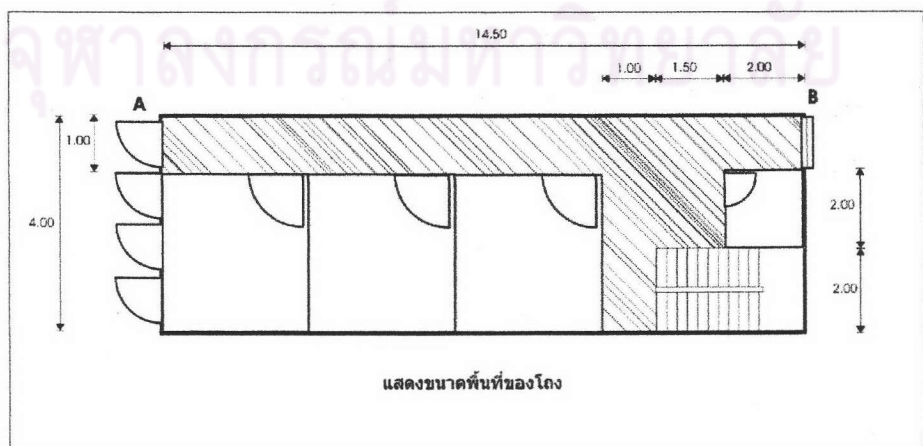
4.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลทำโดยนำข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลในข้อ 4.2 มาใช้ในการวิเคราะห์ สภาพทางกายภาพและปัญหาของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์เป็นที่พักอาศัยใช้เช่า และเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ได้กับกฎหมายและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเสนอแนวทาง รูปแบบทางเลือกในการแก้ไขปัญหา

4.3.1 การคำนวณหาพื้นที่การระบายอากาศ

ตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร มีข้อกำหนดที่ระบุถึงมาตรฐานของพื้นที่ระบายอากาศ ซึ่งวัดผลเป็น จำนวนร้อยละ การคำนวณหาพื้นที่ระบายอากาศนั้น คำนวณโดยใช้พื้นที่ของช่องเปิดของห้องพักหารด้วยพื้นที่ของพื้นที่ห้อง ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ใน ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร

อาทิเช่น ข้อ 77 ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้น



ภาพที่ 4.12 แสดงขนาดพื้นที่ ของห้อง ในการคำนวณ

จากรูปการคำนวณหาพื้นที่ ที่ได้โดย นำพื้นที่ช่องเปิดในแปลนพื้น คือหน้าต่าง A และ B มาหารพื้นที่โถง ที่มีการระบาย เพื่อทราบถึงจำนวนร้อยละ ของการระบายอากาศในพื้นที่โถง คือ

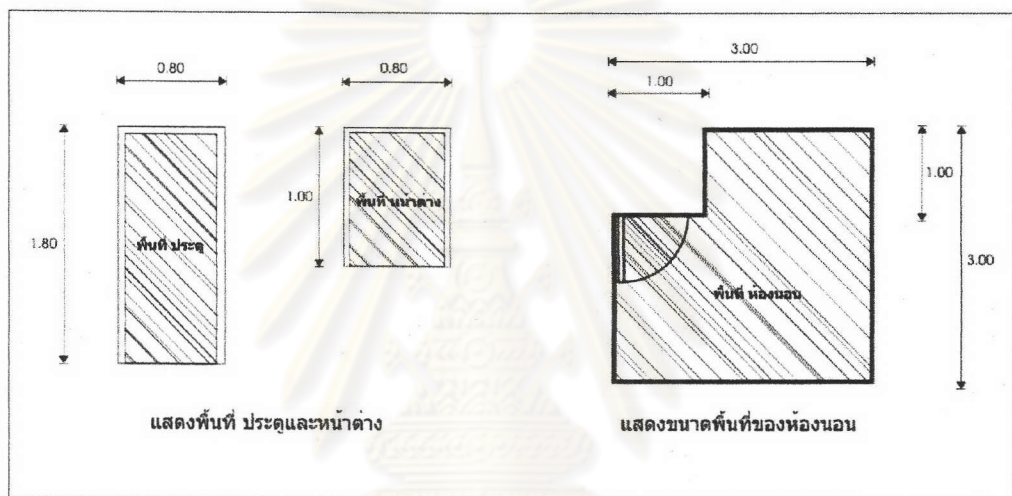
พื้นที่หน้าต่าง A เท่ากับ 0.80 ตารางเมตร บวกกับ

พื้นที่หน้าต่าง B เท่ากับ 0.80 ตารางเมตร

รวมแล้ว เท่ากับ 1.60 ตารางเมตร นำจำนวนที่ได้ไปหารกับพื้นที่ห้อง ซึ่งเท่ากับ

พื้นที่ห้องโถง เท่ากับ 21.50 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่การระบายอากาศของโถงชั้นนี้ จึงมีค่าเท่ากับ 1.60 หารด้วย 21.50 ตารางเมตร เท่ากับ ร้อยละ 7 นั่นเอง การหาพื้นที่ระบายอากาศของห้องโถงมีวิธีการเช่นเดียวกับพื้นที่การระบายอากาศ ของห้องนอน และห้องน้ำ ด้วย



ภาพที่ 4.13 แสดงขนาดพื้นที่ ของห้องในการคำนวณ

จากรูป วิธีการคำนวณ การคำนวณหาจำนวนร้อยละของพื้นที่ช่องเปิด ที่ได้โดย นำพื้นที่ ประตู ซึ่งมีขนาด 1.80 x 0.80 หรือ 1.44 ตารางเมตร หารด้วย พื้นที่ห้อง ซึ่งเท่ากับ 8.00 ตารางเมตร ดังนั้น ห้อง นี้ จึงมีพื้นที่การระบายอากาศเท่ากับ 0.18 หรือ ร้อยละ 18

4.4 การสรุปผล

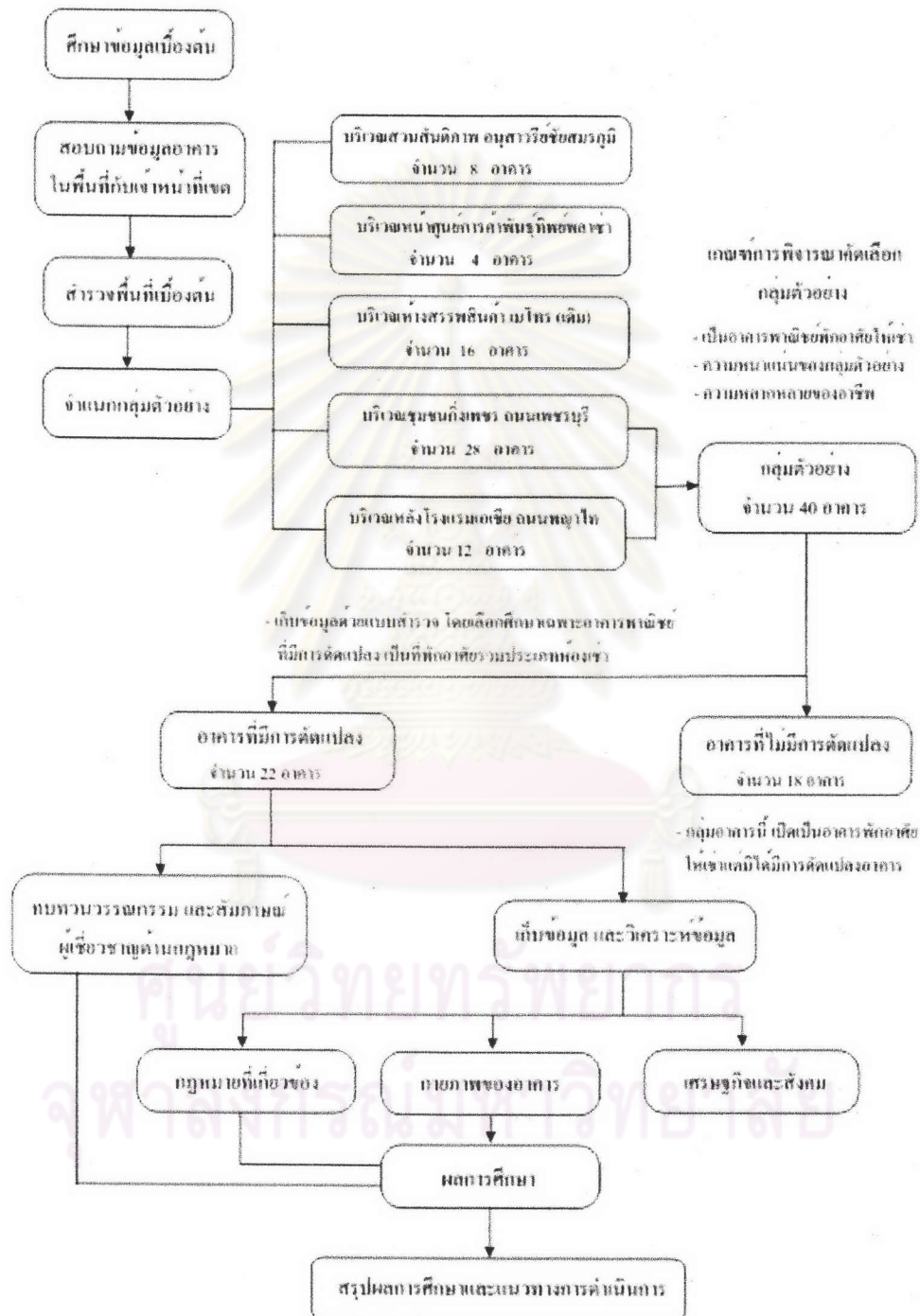
การสรุปผลทำโดยการนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลหาแนวทางในการแก้ไขปัญหา โดยคำนึงถึง

1. ด้านกายภาพ รูปแบบ วัสดุ และระบบ ในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์เป็นที่พักอาศัยให้เช่า
2. ด้านกฎหมาย ต่างๆที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการปรับปรุงอาคารพาณิชย์เป็นที่พักอาศัยให้เช่า

4.5 การนำเสนอข้อมูล

การนำเสนอข้อมูลวิจัย นำเสนอในรูปแบบ วิจัยเชิงพรรณนา ถึงความเป็นไปได้ทางกายภาพและกฎหมายในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี เป็นที่พักอาศัยให้เช่า

ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย



แผนผังที่ 4.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย