

ข้อเสนอแนะแนวทางในการจัดการ

6.1 สรุปปัญหาลักษณะทางกายภาพของอาคารและผู้อยู่อาศัย

จากผลการศึกษาในบทที่ 4 และ 5 พบว่าอาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกรมมีการปรับปรุงอาคารเป็นที่อยู่อาศัยรวมหลายรูปแบบ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้วิจัยได้สรุปปัญหาเกี่ยวกับของที่พักอาศัย ซึ่งประกอบด้วยปัญหาเกี่ยวกับข้อจำกัดของลักษณะทางกายภาพของตัวอาคารที่เกี่ยวกับกฎหมาย และปัญหาที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย โดยแบ่งประเด็นของปัญหาซึ่งสรุปได้ดังนี้

6.1.1 ปัญหาการเรื่องพื้นที่ภายในที่พัก

6.1.2 ปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

1. ห้องน้ำและห้องส้วม
2. สถานที่ซักเสื้อผ้า
3. สถานที่ตากเสื้อผ้า
4. สถานที่นั่งเล่นดูทีวี

6.1.3 ปัญหาสภาพแวดล้อม

1. ภายในที่พักอาศัย
2. ภาพโดยรอบที่พัก

6.1.4 ปัญหาด้านความปลอดภัย

โดยข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาในแต่ละประเด็นมีรายละเอียดดังนี้

6.1.1 ปัญหาการเรื่องพื้นที่ภายในที่พัก

1. พื้นที่ภายในห้องพัก

ห้องพักส่วนใหญ่มีขนาดเล็กโดยพื้นที่ภายในห้องพัก ทั้ง 3 ประเภทอาคาร จะมีขนาดต่ำกว่า 9 ตารางเมตร โดยขนาดห้องพักสูงสุด ที่ 8 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในอาคารหมวด C ,ขนาดห้องพักต่ำสุด ที่ 3.50 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในอาคารหมวด A และ B ,ขนาดห้องพักสูงสุดเฉลี่ยที่ 6 ตารางเมตรและขนาดห้องพักต่ำสุดเฉลี่ยที่ 4 ตารางเมตร ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวจึงไม่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย

และจากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ตอบปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในห้อง ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่เป็นเรื่องเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในของห้องพัก โดยจากแบบสอบถาม ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการแก้ไขปรับปรุงปัญหาภายในห้องพัก

2. ความกว้างทางเดินภายใน

ความกว้างทางเดินภายในส่วนใหญ่มีขนาดแคบสุดมีขนาด 0.60 เมตร และมีความกว้างทางเดินภายในแคบสุดโดยเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมีขนาดความกว้าง 0.80 เมตร ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวจึงไม่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย

3. ขนาดของห้องน้ำ(ห้องน้ำรวม)

ห้องน้ำต่ำสุด(ห้องน้ำรวม)มีขนาด 1.20 ตารางเมตร และมีขนาดห้องน้ำ(ห้องน้ำรวม)ของอาคารส่วนใหญ่ 2 ตารางเมตร นอกจากนี้มีห้องน้ำภายในห้องพักโดยมีขนาดต่ำสุด 1.20 ตารางเมตร ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวจึงไม่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย

6.1.2 ปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

1. ห้องน้ำและห้องส้วม

ห้องน้ำรวมของอาคารกลุ่มตัวอย่างโดยเฉลี่ยมีอยู่ทุกชั้นโดยจำนวนห้องขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ของแต่ละชั้นและจำนวนของห้องพัก ส่วนใหญ่ในห้องน้ำจะมีสุขภัณฑ์ประกอบไปด้วย โถส้วม(ชนิดนั่งยอง) และฝักบัว อย่างละ 1 หน่วย ต่อ 1 ห้องโดยจากข้อมูลดังกล่าวจึงไม่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย

และจากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหาการใช้ห้องน้ำห้องส้วม โดยปัญหาส่วนใหญ่เป็นเรื่อง ความสะอาด ขนาดพื้นที่ห้องน้ำห้องส้วม และจำนวนห้องน้ำห้องส้วม

2. สถานที่ซักเสื้อผ้า

จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหาสถานที่ซักเสื้อผ้าโดยเสนอแนะให้ควรปรับปรุง ซึ่งสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงสถานที่ซักเสื้อผ้าส่วนใหญ่เป็นเรื่อง ความสะอาดสถานที่ซักผ้า การจัดให้มีพื้นที่เก็บอุปกรณ์ในการซักเสื้อผ้า และจำนวนสถานที่ซักผ้า

3. สถานที่ตากเสื้อผ้า

จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหาสถานที่ตากเสื้อผ้าเสนอแนะให้ควรปรับปรุง ซึ่งสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงสถานที่ตากเสื้อผ้าส่วนใหญ่เป็นเรื่อง ทั้งขนาดพื้นที่ตากผ้า การจัดให้มีพื้นที่ในร่มและกลางแจ้ง และการจัดให้มีพื้นที่เก็บอุปกรณ์ในการตากเสื้อผ้า

4. สถานที่นั่งเล่นดูทีวี

จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหาสถานที่นั่งเล่นดูทีวีเสนอแนะให้ควรปรับปรุง โดยสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงสถานที่นั่งเล่นดูทีวี ส่วนใหญ่เป็นเรื่อง ขนาดพื้นที่ส่วนดูทีวี

6.1.3 ปัญหาสภาพแวดล้อม

1. ภายในที่พักอาศัย

ปัญหาสภาพแวดล้อมภายในที่พักอาศัยแบ่งได้เป็น

มลภาวะทางเสียงจากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหามลภาวะทางเสียงในระดับปานกลาง โดยแหล่งที่มาของมลภาวะทางเสียงมากที่สุดมาจากเพื่อนห้องข้างเคียง

มลภาวะทางกลิ่นจากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหามลภาวะทางกลิ่นในระดับปานกลางถึงน้อย โดยแหล่งที่มาของมลภาวะทางกลิ่นมากที่สุดมาจากห้องน้ำห้องส้วม

2. สภาพโดยรอบที่พัก

จากข้อมูล ของแบบสอบถามในเรื่องความพึงพอใจและทัศนคติสภาพโดยรอบที่พัก ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจต่อสภาพโดยรอบที่พัก ด้านมลภาวะทางกลิ่นเป็นค่าลำดับน้อยที่สุด ซึ่งจากการสำรวจสภาพโดยรอบที่พักอาศัยภายในซอยหมู่บ้านวิกรม ผู้วิจัยพบว่ามลภาวะทางกลิ่น ส่วนใหญ่ มาจากการประกอบอาหารของร้านค้าบริเวณด้านหน้าอาคารริมถนนซอยหมู่บ้านวิกรม

6.1.4 ปัญหาด้านความปลอดภัย

1. สัญญาณเตือนเพลิงไหม้

สัญญาณเตือนเพลิงไหม้จากการสำรวจอาคารกลุ่มตัวอย่างไม่พบการติดตั้งอุปกรณ์ดังกล่าว โดยจากข้อมูลดังกล่าวจึงไม่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย

2. บันไดหนีไฟ

บันไดหนีไฟของกลุ่มตัวอย่างอาคารส่วนใหญ่ร้อยละ 50 ขึ้นไปมีการติดตั้งบันไดหนีไฟ และมีกลุ่มตัวอย่างบางอาคารไม่มีการติดตั้งบันไดหนีไฟ แสดงให้เห็นว่ายังมีบางอาคารไม่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย

3. การระบายอากาศ

การระบายอากาศ จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพบว่าอาคารส่วนใหญ่ไม่ถูกต้องตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย ทั้งนี้เป็นผลมาจากอาคารปรับสภาพภายในให้เป็นห้องพักที่ต่อเนื่องและติดกัน การระบายอากาศภายในอาคารของแต่ละห้อง พัก จึงใช้พื้นที่เหนือผนังที่ความสูง 2.00 เมตร ซึ่งจัดทำเป็นตาข่ายมุ้งลวดเป็นที่ระบายอากาศ

6.2 ความพึงพอใจและทัศนคติ

ในการศึกษา โดยใช้แบบสอบถามผู้วิจัยได้สอบถามเกี่ยวกับเรื่อง ความพึงพอใจทัศนคติ ต่อสภาพภายในอาคารที่พักและภาพโดยรวมที่พัก ซึ่งข้อมูลดังกล่าวจะนำมาวิเคราะห์ ร่วมกับ ข้อมูลในส่วนอื่นๆ เพื่อหาแนวทางในการวิเคราะห์ และข้อสรุปต่อไป โดยข้อมูลด้านความพึงพอใจ และทัศนคติมีรายละเอียดดังนี้

6.2.1 ความพึงพอใจและทัศนคติสภาพภายในอาคารที่พัก

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจต่อสภาพภายในอาคารที่พัก มากที่สุดในเรื่องความสัมพันธ์กับเพื่อนร่วมห้องคิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.66 ซึ่งอยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างดี และเรื่องการบริหารของหอพักจัดการผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจน้อยที่สุดคิดเป็นค่าเฉลี่ย 2.26 (ดูตารางที่ 6.1)

ตารางที่ 6.1 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย เกี่ยวกับความพึงพอใจและทัศนคติ สภาพภายในอาคารที่พัก

ประเภทอาคาร		สภาพห้องพัก	ขนาดห้องพัก	ราคา	ความสะอาด	ความปลอดภัย	ความสัมพันธ์เพื่อนร่วมห้อง	กฎระเบียบข้อบังคับ	การบริหารจัดการ
A	ค่าเฉลี่ย	2.79	2.79	2.89	2.62	2.57	3.53	2.45	2.26
	จำนวน	53	53	53	53	53	53	53	53
B	ค่าเฉลี่ย	2.84	2.66	2.95	2.73	2.74	3.73	2.34	2.20
	จำนวน	121	121	121	120	121	121	120	121
C	ค่าเฉลี่ย	2.88	2.68	3.02	2.88	2.71	3.64	2.30	2.34
	จำนวน	97	97	97	96	96	97	97	97
รวม	ค่าเฉลี่ย	2.85	2.69	2.96	2.76	2.70	3.66	2.35	2.26

หมายเหตุ ค่าลำดับความความพึงพอใจและทัศนคติมีการให้ค่าคะแนนดังนี้

- 1 น้อย
- 2 พอใช้
- 3 ปานกลาง
- 4 ดี
- 5 ดีมาก

6.2.2 ความพึงพอใจและทัศนคติสภาพโดยรวมที่พักร

จากการสำรวจพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจต่อสภาพโดยรวมที่พักรมากที่สุดในเรื่องการเดินทางเข้าถึงคิดเป็นค่าเฉลี่ย 3.09 ซึ่งอยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างดี และเรื่องการดูแลและช่วยเหลือจากหน่วยงานของรัฐบาลผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจน้อยที่สุดคิดเป็นค่าเฉลี่ย 1.94 (ดูตารางที่ 6.2)

ตารางที่ 6.2 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย เกี่ยวกับความพึงพอใจและทัศนคติสภาพโดยรวมที่พักร

ประเภทอาคาร		การเดินทางเข้าถึง	ความปลอดภัย	ความสะดวก	มลภาวะทางเสียง	มลภาวะทางกลิ่น	การดูแลและช่วยเหลือจากหน่วยงานของรัฐบาล
A	ค่าเฉลี่ย	2.87	2.75	2.64	2.68	2.49	1.85
	จำนวน	53	53	53	53	53	53
B	ค่าเฉลี่ย	3.05	2.77	2.66	2.55	2.61	1.85
	จำนวน	120	120	120	118	116	119
C	ค่าเฉลี่ย	3.27	2.85	2.86	2.86	2.81	2.09
	จำนวน	97	97	96	97	97	97
รวม	ค่าเฉลี่ย	3.09	2.79	2.73	2.69	2.66	1.94

หมายเหตุ ค่าลำดับความความพึงพอใจและทัศนคติมีการให้ค่าคะแนนดังนี้

- 1 น้อย
- 2 พอใช้
- 3 ปานกลาง
- 4 ดี
- 5 ดีมาก

6.3 ข้อเสนอแนะและแนวทางในการจัดการ

จากผลการศึกษากลุ่มตัวอย่าง ทำให้ทราบถึงปัญหาเกี่ยวกับที่พักอาศัยในด้านต่างๆ ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ โดยใช้ข้อมูลจากแบบสอบถาม ข้อมูลจากการสำรวจ รวมทั้งแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาข้อเสนอแนะและสรุปผลในการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งข้อเสนอแนะและแนวทางในการจัดการดังนี้

6.3.1 ด้านความสะดวกสบาย

1. การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก
2. การใช้พื้นที่ส่วนกลาง

6.3.2 ด้านสุขอนามัย

1. สุขอนามัยภายในที่พักอาศัย
2. สุขอนามัยโดยรอบที่พักอาศัย

6.3.3 ด้านความปลอดภัย

โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.3.1 ด้านความสะดวกสบาย

1. พื้นที่ภายในห้องพัก

จากสภาพทั่วไป ห้องพักส่วนใหญ่มีขนาดเล็กโดยพื้นที่ภายในห้องพัก มีขนาดต่ำกว่า 9 ตารางเมตร ขนาดห้องพักสูงสุดเฉลี่ยที่ 6 ตารางเมตร ซึ่งการกำหนดขนาดภายในห้องพักให้มีขนาดดังกล่าว เป็นผลมาจาก การพัฒนาและการขยายตัวของแหล่งการศึกษาและแหล่งงานบริเวณโดยรอบ ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่าง แต่ในทางกลับกันที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีจำกัดและมีมูลค่าสูง ผู้ประกวจึงนำอาคารที่เป็นลักษณะอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นห้องพัก และจัดให้มีจำนวนของห้องพักที่มากเพื่อให้สอดคล้องกับผลตอบแทนและการลงทุน ซึ่งแนวทางเสนอแนะในการจัดการเกี่ยวกับปัญหาการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ผู้วิจัยมีแนวทางเสนอแนะหลายประเด็น แบ่งได้ดังนี้

แนวทางแก้ไขโดยใช้พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย

การจัดการโดยใช้พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจากข้อมูลแบบสอบถาม พบว่าการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้เวลาอยู่ในห้องพักในวันจันทร์-ศุกร์คือช่วงเวลา 21.00-06.00 น. และใช้เวลาอยู่ในห้องพักในวันเสาร์-อาทิตย์ คือช่วงเวลา 21.00-12.00 น. คือเพิ่มจากช่วงเวลาในวันธรรมดา 06.00 -12.00 จะเห็นได้ว่าช่วงเวลาดังกล่าว คือช่วงเวลาของการนอนและพักผ่อน ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากแบบสอบถามที่เรื่องช่วงเวลาที่ใช้พื้นที่ส่วนกลาง พบว่าผู้พักอาศัยส่วน

ใหญ่ใช้เวลาในพื้นที่ส่วนกลางคือช่วงเวลา 18.00-21.00 น. โดยพื้นที่ส่วนกลางจะประกอบด้วยหลายกิจกรรม ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ส่วนนั่งเล่นดูทีวีเป็นลำดับแรก รองลงมาคือใช้สถานที่ตากเสื้อผ้า และพื้นที่ซักเสื้อผ้า ตามลำดับ

จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ จะใช้เวลาอยู่ในห้องพักในช่วงเวลาของการนอนและพักผ่อนเป็นส่วนใหญ่ ส่วนกิจกรรมอื่นๆจะทำนอกห้องพัก เช่น ห้องน้ำ พื้นที่ส่วนนั่งเล่นดูทีวี ซักผ้าและตากเสื้อผ้า เป็นต้น

ดังนั้นแนวทางการในการจัดการ ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรมุ่งเน้นเกี่ยวกับเรื่องพื้นที่ส่วนกลางเพื่อทดแทนการใช้พื้นที่หรือกิจกรรมอื่นๆ ที่ผู้พักอาศัยไม่สามารถทำในห้องพักได้ ให้เกิดประโยชน์ในเรื่องการใช้พื้นที่ สุขลักษณะและความปลอดภัย เพื่อตอบสนองและรองรับการใช้งานของกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายนอกห้องพัก ซึ่งแนวทางการจัดการเกี่ยวกับเรื่องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ผู้วิจัยจะขอล่าไว้ในหัวข้อเฉพาะเรื่องการใช้พื้นที่ส่วนกลางในลำดับต่อไป

แนวทางแก้ไขโดยใช้ลักษณะทางกายภาพของอาคาร

แนวทางแก้ไขโดยใช้ลักษณะทางกายภาพของอาคาร โดยใช้ลักษณะของการจัดการและการใช้ชื่อของอาคารร่วมกัน มาเป็นแนวคิดในการหาแนวทางแก้ไข

จากการแบ่งกลุ่มตัวอย่างของอาคารที่ทำการศึกษ ซึ่งแบ่งโดยใช้ลักษณะของการจัดการและการใช้ชื่อของอาคารร่วมกันมาแบ่งลักษณะของกลุ่มอาคารที่ใช้ในการวิจัย (ดูรายละเอียดในบทที่ 3) ซึ่งแบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. อาคารที่อยู่อาศัยรวม โดยมีการจัดการและใช้ชื่อของอาคารพาณิชย์ร่วมกันจำนวน 1 หลัง โดยแทนชื่อ หมวด A ในงานวิจัย
2. อาคารที่อยู่อาศัยรวม โดยมีการจัดการและใช้ชื่อของอาคารพาณิชย์ร่วมกันจำนวน 2 หลัง โดยแทนชื่อ หมวด B ในงานวิจัย
3. อาคารที่อยู่อาศัยรวม โดยมีการจัดการและใช้ชื่อของอาคารพาณิชย์ร่วมกันจำนวน 3 หลังขึ้นไป โดยแทนชื่อ หมวด C ในงานวิจัย

ซึ่งจากผลการศึกษาโดยแยกข้อมูลแต่ละหมวดอาคาร พบว่าผลการศึกษาที่เกี่ยวกับเรื่องปัญหาการใช้พื้นที่ทั้งภายในห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง ของแต่ละหมวดอาคารมีความแตกต่างกัน

จากแบบสอบถามปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก จากข้อมูลจะพบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ในอาคารหมวด A มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก มากกว่าอาคารหมวด B และ C และถ้าดูในรายละเอียดของอาคารหมวด B และ C จะพบว่า อัตราส่วนของผู้ที่มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก อาคารหมวด B จะมากกว่าอาคารหมวด C

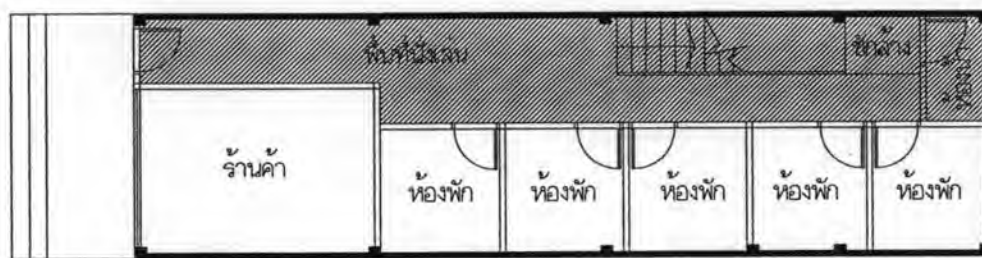
และจากแบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ในเรื่องห้องน้ำห้องส้วม

สถานที่ซักเสื้อผ้า สถานที่ตากเสื้อผ้าและ สถานที่นั่งเล่นคูทีวีจะพบว่าผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใน อาคารหมวด A มีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในห้องพักมากกว่าอาคารหมวด B และหมวด C ตามลำดับในทำนองเดียวกันเดียวกัน จากการสำรวจของพื้นที่ภายในห้องพักเฉลี่ยสูงสุดและขนาด ห้องน้ำเฉลี่ยต่ำสุด อาคารหมวด C มีขนาดพื้นที่มากกว่าอาคารหมวด B และหมวด A ตามลำดับ

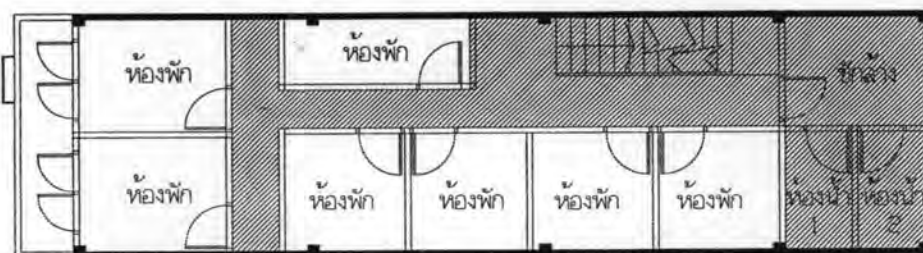
จากผลการศึกษาดังกล่าวจะพบว่า อาคารหมวด C มีอัตราส่วนร้อยละของปัญหาในด้าน ต่างๆ น้อยกว่าอาคารหมวด B และอาคารหมวด A ตามลำดับ และอาคารหมวด C มีขนาดพื้นที่ ของห้องพักและห้องน้ำ มากกว่าอาคารหมวด B และอาคารหมวด A ตามลำดับ

จากผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบ ใน เรื่องขนาดพื้นที่ส่วนกลางกับพื้นที่ของห้องพักโดยเทียบกับพื้นที่ของอาคาร พบว่าอาคารหมวด A มี อัตราส่วนของพื้นที่ส่วนกลางเทียบกับพื้นที่อาคารคิดเป็นร้อยละ 43 อาคารหมวด B มีอัตราส่วน ของพื้นที่ส่วนกลางเทียบกับพื้นที่อาคารคิดเป็นร้อยละ 44 และอาคารหมวด C มีอัตราส่วนของ พื้นที่ส่วนกลางเทียบกับพื้นที่อาคารคิดเป็นร้อยละ 49 ซึ่งจะเห็นได้ว่าจากข้อมูลดังกล่าวอาคาร หมวด C มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ส่วนกลางเทียบกับพื้นที่อาคารมากกว่าอาคารหมวด B และ หมวด A ตามลำดับ โดยอาคารที่มีขนาดพื้นที่ส่วนกลางมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ของอาคาร เช่น ขนาดพื้นที่ห้องน้ำ ส่วนซักผ้า ทางเดินโถงบันได และพื้นที่นั่งเล่นอ่านหนังสือเป็นต้น พื้นที่ ส่วนกลางดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบายแก่ผู้พักอาศัยในเรื่องการใช้งานของพื้นที่ ส่วนกลาง

ภาพที่ 6.1 แสดงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักของอาคารหมวด A



แปลนชั้น 1



แปลนชั้น 2,3,4

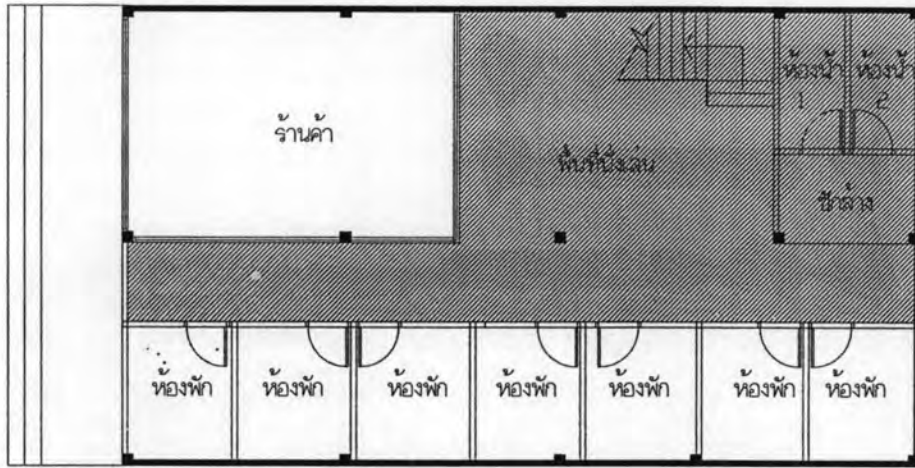


พื้นที่ส่วนกลาง

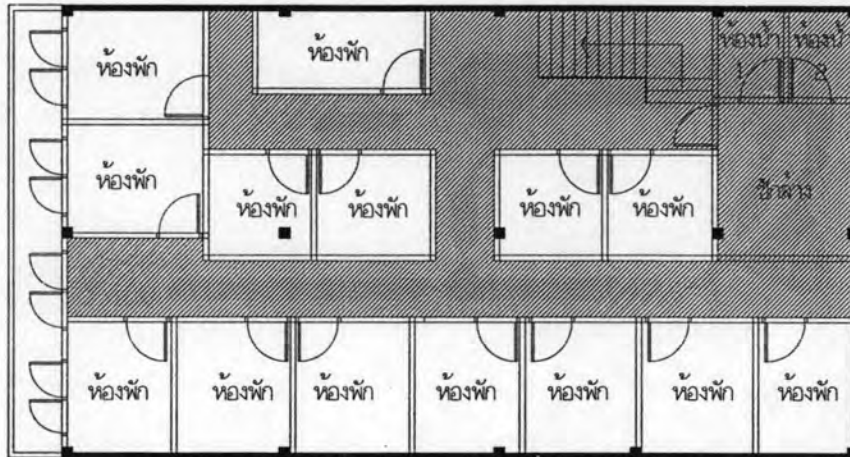


พื้นที่ห้องพัก

ภาพที่ 6.2 แสดงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักของอาคารหมวด B



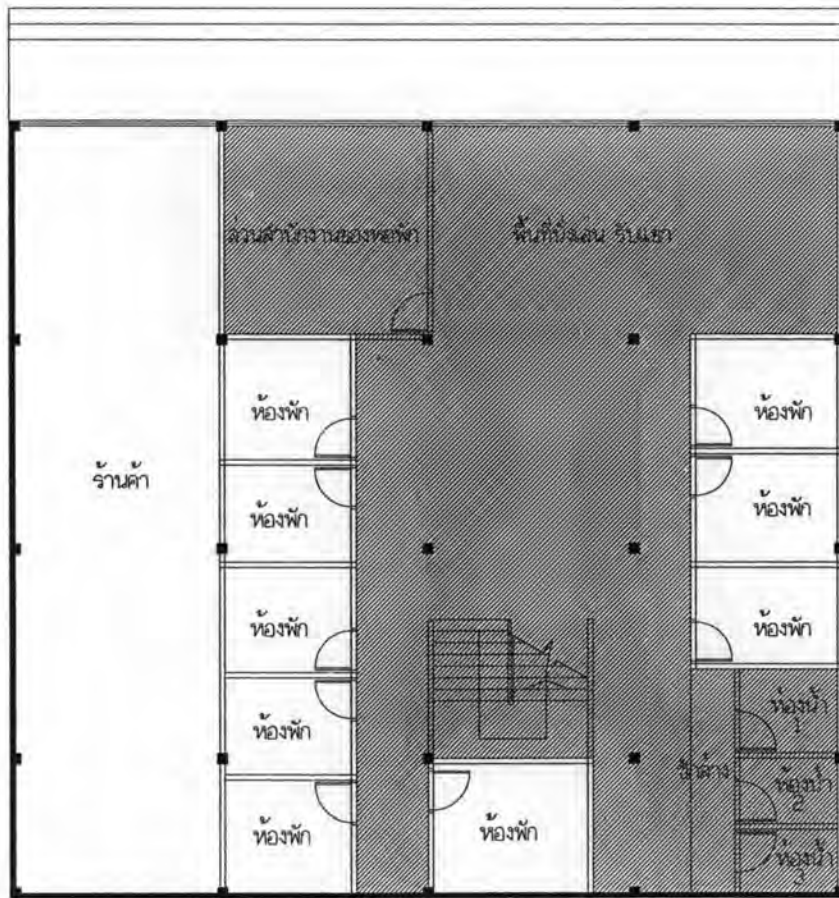
แปลนชั้น 1



แปลนชั้น 2,3,4

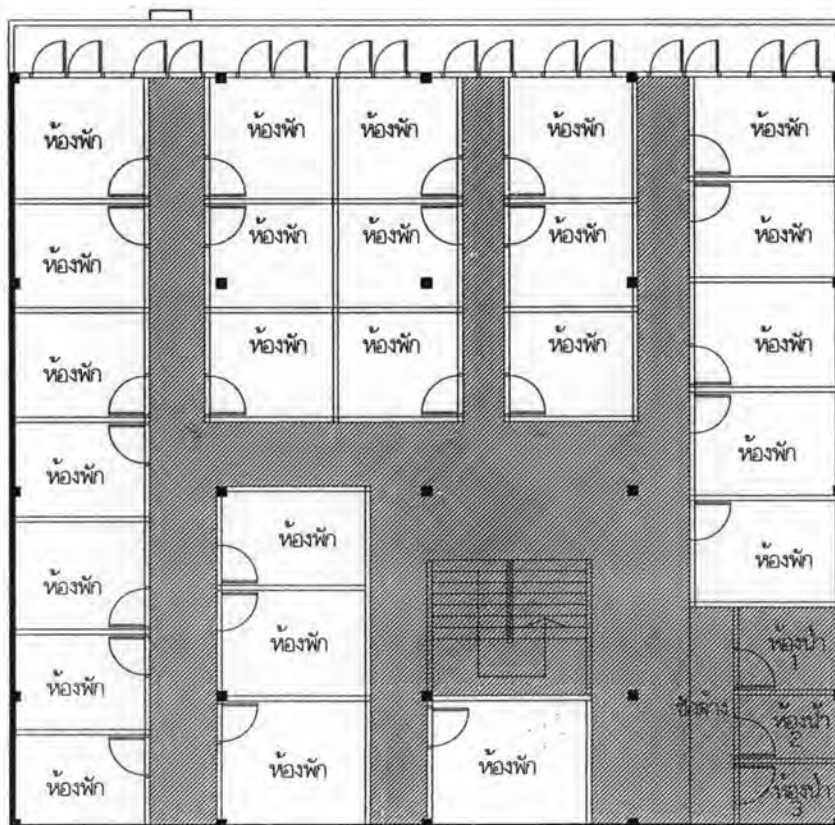
พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ห้องพัก

ภาพที่ 6.3 แสดงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักของอาคารหมวด C



พื้นที่ส่วนกลาง
พื้นที่ห้องพัก

แปลนชั้น 1



พื้นที่ส่วนกลาง
พื้นที่ห้องพัก

แปลนชั้น 2,3,4

เมื่อพิจารณาแล้วพบว่าอาคารแต่ละหมวดมีความแตกต่างกันในเรื่องจำนวนของอาคารพาณิชย์ โดยอาคารหมวด C มากกว่าหมวด B และอาคารหมวด B มากกว่าหมวด A

ดังนั้นแสดงให้เห็นว่า ลักษณะทางกายภาพของอาคารที่พักอาศัยรวม ที่มีจำนวนอาคารประกอบขึ้นรวมกันหลายอาคารหรือมีพื้นที่ในการจัดการมากกว่า จะส่งผลต่อผู้พักอาศัยและการจัดการในด้านต่างๆ ได้ดีกว่าอาคารหรือมีพื้นที่ในการจัดการน้อยกว่า

ดังนั้นแนวทางการในการจัดการ ควรมีการกำหนดในวัตถุประสงค์และมาตรฐานสำหรับรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทนี้ โดยควรคำนึงถึงจำนวนอาคารหรือพื้นที่ ที่ถูกจัดทำเป็นที่พักอาศัยรวม ซึ่งจะส่งผลต่อการจัดพื้นที่และการจัดการของอาคารพักอาศัยดังกล่าว

แนวทางแก้ไขโดยการจัดอุปกรณ์ภายในห้องพัก

แนวทางแก้ไขโดยการจัดอุปกรณ์ภายในห้องพักให้มีการใช้งานที่หลากหลาย จากการสำรวจของภายในห้องพักพบว่าอุปกรณ์ภายในห้องพักที่ทางหอพักจัดเตรียมไว้ให้ ประกอบไปด้วยเตียง ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเขียนหนังสือ อย่างละ 1 ชุด โดย ซึ่งมีขนาดโดยประมาณดังนี้ เตียงขนาด 1.80 x 0.90 เมตร ตู้เสื้อผ้า ขนาด 0.80 x 0.50 เมตร โต๊ะเขียนหนังสือขนาด 0.80 x 0.50 เมตร จะเห็นได้ว่าอุปกรณ์ดังกล่าวมีขนาดเล็กถูกจัดทำขึ้น เพื่อรองรับต่อการใช้งานสำหรับพื้นที่ขนาดเล็ก

และจากแนวทางแก้ไขโดยใช้พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ที่มีการให้ความสำคัญต่อพื้นที่ส่วนกลางทดแทนขนาดของห้องพักที่มีขนาดเล็กซึ่ง ไม่เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐาน แต่ในทำนองเดียวกันการใช้งานภายในห้องพัก โดยการจัดอุปกรณ์ภายในห้องพักก็เป็นเรื่องที่สำคัญ ซึ่งจากข้อมูลแบบสอบถามผู้พักอาศัย มีแนวคิดในการจัดการพื้นที่ภายในห้องพักโดยเสนอให้จัดทำเฟอร์นิเจอร์ที่สามารถใช้งานได้เอนกประสงค์

ดังนั้นแนวทางการในการจัดการ ผู้วิจัยมีแนวคิดเกี่ยวกับการจัดอุปกรณ์ในห้องพักเช่น จัดทำชั้นเก็บของบริเวณใต้เตียง จัดทำโต๊ะเขียนหนังสือให้สามารถพับเก็บได้ หรือจัดทำเป็นเตียง 2 ชั้น โดยชั้นล่างทำเป็นพื้นที่โต๊ะเขียนหนังสือและชั้นบนเป็นที่นอน ทั้งนี้เพื่อให้อุปกรณ์ภายในห้องพักสามารถใช้งานได้เอนกประสงค์และสอดคล้องกับขนาดพื้นที่ภายในห้องพัก

แนวทางการจัดการโดยใช้ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจของผู้พักอาศัย

จากข้อมูลจากการสำรวจพบว่า อาคารมีการดัดแปลงสภาพการใช้งานโดยเจ้าของอาคาร ต้องการให้มีจำนวนห้องพักที่มากที่สุด ห้องพักจึงมีขนาด ที่เล็กส่งผลให้เจ้าของอาคารสามารถเก็บค่าเช่าได้ในจำนวนที่มาก ซึ่งจากข้อมูลจากแบบสอบถามผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ 40.42 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,100-7,000 บาท และจากข้อมูลจากแบบสอบถามผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่พักอาศัย 1,000-1,500 บาท ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจที่พบว่า ราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,200 บาทต่อเดือน

จากการศึกษาและสำรวจของการเคหะแห่งชาติ (2533) พบว่าความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 30 ของรายได้ ซึ่งตัวเลขดังกล่าวคิดเทียบจากรายได้กลุ่มคนที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป แต่ในทางตรงข้ามกันจากสภาพของที่พักอาศัยและผู้อยู่อาศัย ภายในซอยหมู่บ้านวิกรมถือได้ว่าเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้แนวคิดของการผ่อนชำระของที่พักอาศัยในโครงการหมู่บ้านเอื้ออาทร ซึ่งมีอัตราการผ่อนชำระประมาณร้อยละ 10-15 ของรายได้ และจากงานวิจัยมาตรฐานที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย(บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัยและคณะ, 2547) พบว่าผู้อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในอาคารประเภทหอพักและอพาร์ทเมนท์ จ่ายค่าเช่าเฉลี่ยร้อยละ 16 ของรายได้ และจากงานวิจัยเรื่องข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมาย ในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า:กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี(เกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์, 2548) พบว่าผู้อยู่อาศัยจ่ายค่าเช่าเฉลี่ยร้อยละ 15 ของรายได้

ตารางที่ 6.3 แสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่พักอาศัยต่อเดือนเปรียบเทียบกับ

ความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย โดยเทียบจากอัตราการผ่อนชำระของโครงการบ้านเอื้ออาทร

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่พักอาศัย	ความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัยคิดที่อัตราร้อยละ 15 ของรายได้
7,000 บาท	1,200 บาท	1,050 บาท

จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย โดยคิดที่อัตรา ร้อยละ 15 ของรายได้ มีมูลค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายจริงของผู้พักอาศัย

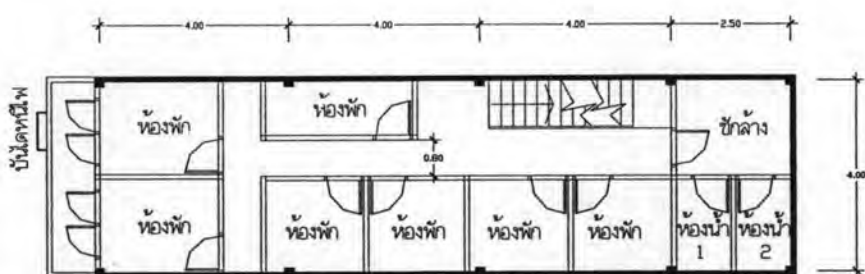
ตารางที่ 6.4 แสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่พักอาศัยต่อเดือนเปรียบเทียบกับ
ความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัยคิดค่าร้อยละ 30 ของรายได้

รายได้เฉลี่ย ต่อเดือน	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน เกี่ยวกับที่พักอาศัยต่อเดือน	ความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่ อาศัยคิดที่อัตราร้อยละ 30 ของรายได้	ส่วนต่างของ ค่าใช้จ่าย
7,000 บาท	1,200 บาท	2,100 บาท	900 บาท

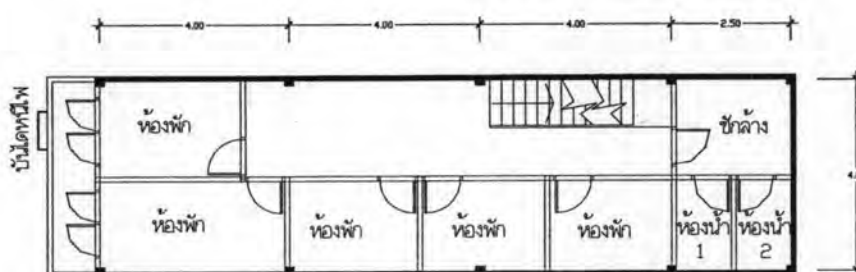
จากข้อมูลจะเห็นได้ว่าหากคิดเทียบโดยใช้ค่าระดับความสามารถในการจ่ายเกี่ยวกับที่พัก
อาศัยร้อยละ 30 ของรายได้ พบว่าความสามารถในการจ่ายมีมากถึง 2,100 บาท ซึ่งมีมูลค่าที่สูง
กว่าค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่พักอาศัยคือ 1,200 บาท

การที่ผู้พักอาศัยสามารถจ่ายเงินเรื่องที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นได้จากเดิม ดังนั้นการจัดผังของ
ห้องพักที่ทางผู้ประกอบการต้องการให้มีจำนวนห้องพักที่มากเพื่อสามารถเก็บค่าเช่าได้จำนวน
มาก อาจมีการลดจำนวนห้องพักในแต่ละชั้น เพื่อจะได้เพิ่มพื้นที่ภายในห้องพักในแต่ละห้อง
โดยผู้ประกอบการหรือเจ้าของอาคารสามารถเพิ่มราคาค่าเช่า เพื่อให้สอดคล้องต่อรายได้ของ
ผู้ประกอบการและความสามารถในการจ่ายของผู้พักอาศัยได้

ภาพที่ 6.4 แสดงการจัดผังห้องพักแบบเดิมและการจัดผังห้องพักแบบใหม่แบบลดจำนวนของ
ห้องพัก



ตัวอย่างการจัดห้องพักแบบเดิม



ตัวอย่างการจัดห้องพักแบบลดจำนวนห้องพัก

แต่ถ้าพิจารณาความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย ที่ใกล้เคียงกับผู้พักอาศัยจริงที่สามารถจ่ายได้ พบว่ามีมูลค่าน้อยกว่าการใช้แนวคิดเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเรื่องที่พักอาศัยที่ใช้การสำรวจของการเคหะแห่งชาติ (2533) โดยพบว่าความสามารถในการจ่ายคิดเป็นร้อยละ 30 ของรายได้

ดังนั้นเพื่อสอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับการลดจำนวนห้องพักในแต่ละชั้น เพื่อจะได้เพิ่มพื้นที่ภายในห้องพักในแต่ละห้อง แต่ผู้ประกอบการยังสามารถมีรายได้จากค่าเช่าในอัตราเท่าเดิม ซึ่งผู้วิจัยมีความเห็นว่า หน่วยงานของรัฐบาล ควรมีนโยบายที่ให้ความช่วยเหลือ อาทิเช่นการให้เงินอุดหนุนในส่วนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย ซึ่งจากสภาพปัจจุบันหน่วยงานของรัฐบาล ยังไม่มีนโยบายหรือการให้ความช่วยเหลืออย่างจริงจัง สำหรับการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทนี้

2. ปัญหาเรื่องความกว้างทางเดินภายใน

ปัญหาเรื่องความกว้างของทางเดินภายใน ซึ่งจากการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่มีขนาดแคบ โดยมีความกว้าง 0.80 เมตร ซึ่งจากเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมายต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร

แนวทางการในการแก้ไข ไม่สามารถทำได้ตามกฎหมายระบุ เนื่องจากติดปัญหาทางกายภาพของอาคาร ซึ่งเป็นผลมาจาก อาคารมีการดัดแปลงสภาพการใช้งานโดยเจ้าของอาคารต้องการให้มีจำนวนห้องพักที่มากที่สุด จึงส่งผลกระทบต่อระยะทางเดินภายใน

แต่จากการสำรวจ พบว่าบริเวณทางเดินภายในมีลักษณะมืดแสงสว่างน้อยและมีสิ่งกีดขวางทางเดิน ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่า การจัดสภาพทางเดินภายในโดยคำนึงถึงเรื่องความปลอดภัย โดยอาจเพิ่มแสงสว่างหรือ จัดการไม่ให้มีสิ่งกีดขวางทางเดิน จึงเป็นแนวทางเลือกในการแก้ไขและจัดการปัญหาดังกล่าวได้

3. ปัญหาเรื่องขนาดของห้องน้ำ(ห้องน้ำรวม)

ปัญหาเรื่องขนาดห้องน้ำต่ำสุด(ห้องน้ำรวม) ซึ่งจากการสำรวจพบห้องน้ำ(ห้องน้ำรวม) ของอาคารส่วนใหญ่มีขนาด 2 ตารางเมตร ซึ่งจากเกณฑ์มาตรฐานและกฎหมายต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 2.16 ตารางเมตร

แนวทางการในการแก้ไข ไม่สามารถทำได้ตามกฎหมายระบุ เนื่องจากติดปัญหาทางกายภาพของอาคาร ซึ่งเป็นผลมาจาก อาคารมีการดัดแปลงสภาพการใช้งานโดยจากอาคารพาณิชย์มาเป็นที่อยู่อาศัยรวม

ซึ่งผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่า การจัดการเรื่องความสะอาดซึ่งทำให้เกิดปัญหาเรื่องกลิ่นและสุขอนามัย จึงเป็นแนวทางเลือกในการแก้ปัญหาดังกล่าว โดยรายละเอียดของการแก้ปัญหาจะขออธิบายในปัญหาการใช้ส่วนกลาง

6.3.2 ปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

1. ห้องน้ำและห้องส้วม

จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหาการใช้ห้องน้ำห้องส้วม โดยปัญหาส่วนใหญ่เป็นเรื่อง ความสะอาด ขนาดพื้นที่ห้องน้ำห้องส้วม และจำนวนห้องน้ำห้องส้วม ซึ่งจากแบบสอบถามพบว่าปัญหาส่วนใหญ่เป็นเรื่องขนาดพื้นที่ และความสะอาด

แนวทางการแก้ไข ในเรื่องขนาดพื้นที่ไม่สามารถแก้ไขได้เนื่องจากติดปัญหาทางกายภาพของอาคาร แต่ในเรื่องความสะอาดที่เป็นที่มาของปัญหาต่างๆเช่นเรื่องกลิ่น เรื่องสุขอนามัย ซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัย และสภาพแวดล้อมภายในที่พักอาศัย

2. สถานที่ซักเสื้อผ้า

จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหาสถานที่ซักเสื้อผ้า ในเรื่องพื้นที่เก็บอุปกรณ์ในการซักเสื้อผ้า และจำนวนสถานที่ซักผ้า

แนวทางการแก้ไข โดยผู้พักอาศัยเสนอแนะให้ มีการเพิ่มพื้นที่หรือจัดหาพื้นที่สำหรับเก็บอุปกรณ์ในการซักเสื้อผ้า และผู้วิจัยเสนอว่าอาจจัดทำเป็นตู้หรือชั้นวางโดยมีกุญแจล็อคเพื่อเก็บอุปกรณ์ในการซักเสื้อผ้า และในเรื่องจำนวนสถานที่ซักผ้าควรมีการเพิ่มพื้นที่ของสถานที่ซักผ้า เพื่อให้เพียงพอต่อการใช้งานของผู้พักอาศัยในหอพัก

3. สถานที่ตากเสื้อผ้า

จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหาสถานที่ตากเสื้อผ้า ในเรื่องพื้นที่ตากเสื้อผ้า และการจัดให้มีพื้นที่เก็บอุปกรณ์ในการตากเสื้อผ้าเช่นเดียวกับสถานที่ซักเสื้อผ้า

แนวทางการแก้ไข โดยผู้พักอาศัยเสนอแนะให้ มีการเพิ่มพื้นที่หรือจัดหาพื้นที่สำหรับเก็บอุปกรณ์ในการตากเสื้อผ้า ทั้งในร่มและกลางแจ้ง โดยผู้วิจัยเสนอว่าพื้นที่การตากเสื้อผ้าควรมีทั้งพื้นที่ในร่มและกลางแจ้ง โดยเฉพาะในร่มควรเป็นที่ที่มีการระบายอากาศดีมีลมพัดผ่าน ซึ่งพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับจัดทำดังกล่าวควรอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร

4. สถานที่นั่งเล่นดูทีวี

จากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหาในเรื่องสถานที่นั่งเล่นดูทีวี ในเรื่องขนาดพื้นที่ส่วนดูทีวี และการจัดสวนของที่นั่งเล่นดูทีวี

แนวทางการแก้ไข โดยผู้พักอาศัยเสนอแนะให้ มีการเพิ่มพื้นที่สวนคูทีวี โดยผู้วิจัยเสนอว่าควรมีการจัดการเกี่ยวกับสิ่งของที่วางอย่างไม่เป็นระเบียบในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งสิ่งของส่วนใหญ่มาจากผู้ที่ขายของบริเวณหน้าอาคารและบริเวณถนนด้านหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหงที่นำมาฝากไว้ ทำให้พื้นที่สำหรับนั่งเล่นคูทีวีใช้งานได้อย่างไม่เต็มประสิทธิภาพ ส่วนหนึ่งทำให้เกิดปัญหาการใช้งานดังกล่าว

6.3.3 ปัญหาสภาพแวดล้อม

1. ภายในที่พักอาศัย

ปัญหาสภาพแวดล้อมภายในที่พักอาศัยแบ่งได้เป็น

มลภาวะทางเสียงจากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหามลภาวะทางเสียงในระดับปานกลาง โดยแหล่งที่มาของมลภาวะทางเสียงมากที่สุดมาจากเพื่อนห้องข้างเคียง

แนวทางในการแก้ไข ผู้วิจัยมีความเห็นว่า แหล่งที่มาของเสียงจากเพื่อนห้องข้างเคียงนั้นมาจาก พื้นที่บริเวณมุ้งลวดที่อยู่ด้านบนตามแนวผนัง ซึ่งทำหน้าที่เป็นตัวช่วยระบายอากาศของแต่ละห้องพัก และเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้อากาศภายในห้องพักมีการไหลเวียน (ตามทฤษฎีเกี่ยวกับการเคลื่อนที่ของลม) เพราะฉะนั้นสิ่งที่จะเป็นแนวทางในการแก้ไขได้ก็คือ การขอความร่วมมือของคนที่พักอาศัย และออกกฎระเบียบในอาคารพักอาศัย

มลภาวะทางกลิ่นจากข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีปัญหามลภาวะทางกลิ่นอยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างน้อย โดยแหล่งที่มาของมลภาวะทางกลิ่นมากที่สุดมาจากห้องน้ำห้องส้วม

แนวทางในการแก้ไข ใช้แนวคิดในการรักษาความสะอาดของห้องน้ำห้องส้วม ดังรายละเอียดในหัวข้อปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางห้องน้ำและห้องส้วม

2. สภาพโดยรอบที่พัก

จากข้อมูล ของแบบสอบถามในเรื่องความพึงพอใจและทัศนคติสภาพโดยรอบที่พัก ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจต่อสภาพโดยรอบที่พัก ด้านมลภาวะทางกลิ่นเป็นค่าลำดับน้อยที่สุด

จากการสำรวจสภาพโดยรอบที่พักอาศัยภายในซอยหมู่บ้านวิกรม ผู้วิจัยพบว่ามลภาวะทางกลิ่น ส่วนใหญ่ มาจากการประกอบอาหารของร้านค้าบริเวณด้านหน้าอาคารริมถนนภายในซอย

โดยแนวทางในการแก้ไข ควรมีการจัดการเกี่ยวกับร้านค้าที่ประกอบอาหาร โดยไม่ให้กลิ่นและควันที่มาจากประกอบอาหาร เข้าสู่ตัวอาคารที่พักอาศัย

6.3.4 ปัญหาด้านความปลอดภัย

1. สัญญาณเตือนเพลิงไหม้

จากการสำรวจอาคารกลุ่มตัวอย่าง ไม่พบการติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณเตือนเพลิงไหม้

แนวทางในการแก้ไข ผู้วิจัยมีความเห็นว่าผู้ประกอบการ หรือเจ้าหน้าที่ของทางราชการที่เกี่ยวข้องควรเข้มงวดและให้ความสำคัญในเรื่องนี้เป็นอย่างมาก โดยควรจะมีการติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ในทุกอาคาร

2. บันไดหนีไฟ

จากการสำรวจบันไดหนีไฟของกลุ่มตัวอย่างอาคารส่วนใหญ่ร้อยละ 50 ขึ้นไปมีการติดตั้งบันไดหนีไฟ และมีกลุ่มตัวอย่างบางอาคารไม่มีการติดตั้งบันไดหนีไฟ

แนวทางในการแก้ไข ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การติดตั้งบันไดหนีไฟ สำหรับบางอาคารที่ยังไม่ได้ติดตั้ง สามารถทำได้โดยไม่กระทบกับโครงสร้างของอาคาร และลูกกรงเหล็กตัดในตำแหน่งที่ตรงกับบันไดหนีไฟ ในบางอาคารควรเป็นลูกกรงเหล็กตัดที่สามารถเปิดปิดได้

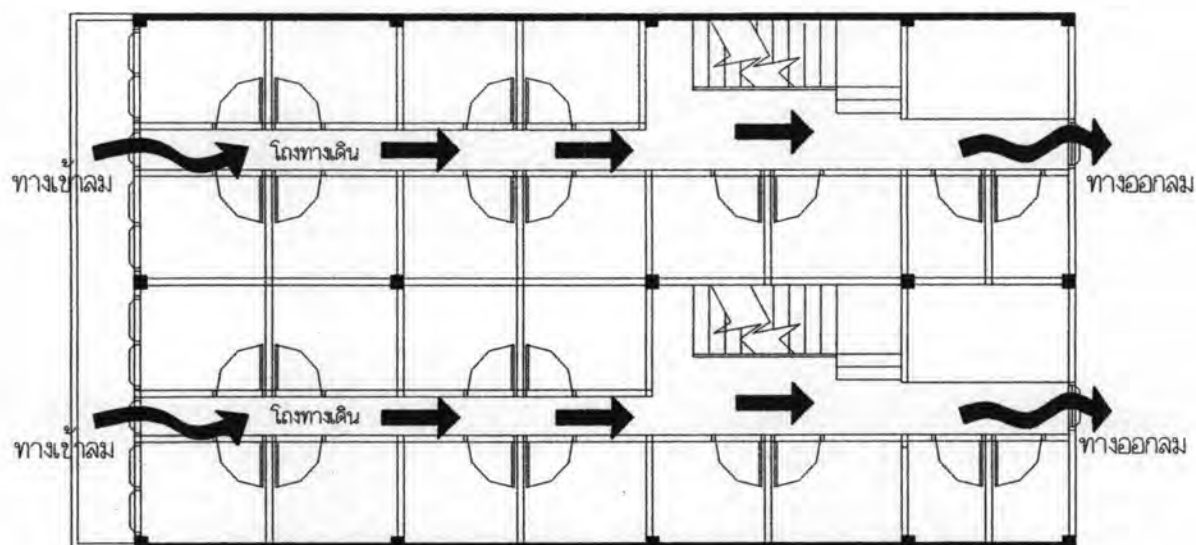
3. การระบายอากาศ

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพบว่าอาคารส่วนใหญ่ไม่ถูกต้องตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย ทั้งนี้เป็นผลมาจากอาคารปรับสภาพภายในให้เป็นห้องพักที่ต่อเนื่องและติดกัน การระบายอากาศภายในอาคารของ แต่ละห้องพักจึงใช้พื้นที่เหนือผนังที่ความสูง 2.00 เมตร ซึ่งจัดทำเป็นตาข่ายมุ้งลวดเป็นที่ระบายอากาศ การแก้ปัญหาดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้อากาศภายในห้องพักมีการไหลเวียน (ตามทฤษฎีเกี่ยวกับการเคลื่อนที่ของลม)

แนวทางในการแก้ไข ไม่สามารถทำได้ตามกฎหมายระบุ เนื่องจากติดปัญหาทางกายภาพของอาคาร ซึ่งเป็นผลมาจาก อาคารมีการดัดแปลงสภาพการใช้งานโดยจากอาคารพาณิชย์มาเป็นที่อยู่อาศัยรวม

ซึ่งผู้วิจัยมีแนวคิด ในการแก้ปัญหาซึ่งสามารถช่วยระบายอากาศภายในอาคารได้ส่วนหนึ่ง คือการจัดผังห้องพัก ให้มีบริเวณโถงทางเดินตรงกับหน้าต่างที่เชื่อมกับภายนอกอาคารมากที่สุดทั้งด้านหน้าและด้านหลัง เพื่อให้ลมผ่านเข้าสู่ตัวอาคาร

ภาพที่ 6.5 แสดงการจัดวางผังห้องพักให้ลมสามารถเข้าสู่ตัวอาคาร



สรุปแนวทางในการจัดการและข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาแนวทางในการจัดการและข้อเสนอแนะผู้วิจัยได้สรุปผลการวิจัยข้างต้นได้ดังนี้

จากการศึกษาจะพบว่าอาคารมีการดัดแปลงสภาพการใช้งาน ทำให้ลักษณะทางกายภาพของอาคารส่วนใหญ่ ไม่ได้ตามมาตรฐานของกฎหมาย ซึ่งหากจะพิจารณหาแนวทางแก้ไขโดยใช้เกณฑ์กฎหมาย อาจไม่สามารถหาข้อสรุปหรือแนวทางการแก้ไข เพื่อให้สอดคล้องกับผู้อยู่อาศัยได้ ดังนั้นแนวทางการในการจัดการ ผู้วิจัยมีแนวทางเสนอแนะหลายประเด็นดังนี้

1. ควรมุ่งเน้นเกี่ยวกับเรื่องพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อทดแทนการใช้พื้นที่หรือกิจกรรมอื่นๆ ที่ผู้พักอาศัยไม่สามารถทำในห้องพักได้ ให้เกิดประโยชน์ในเรื่องการใช้พื้นที่ สุขลักษณะและความปลอดภัย เพื่อตอบสนองและรองรับการใช้งานของกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายนอกห้องพัก

2. ควรมีการกำหนดในตัวกฎหมายและมาตรฐานสำหรับรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทนี้ โดยคำนึงถึงจำนวนอาคารหรือพื้นที่ ที่ถูกจัดทำเป็นที่พักอาศัยรวม ซึ่งจะส่งผลต่อการจัดพื้นที่และการจัดการของอาคารเพื่อส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีต่อผู้พักอาศัย

3. การจัดพื้นที่ภายในห้องพัก โดยเฉพาะอุปกรณ์ในห้องพักเช่น จัดทำชั้นเก็บของบริเวณใต้เตียง จัดทำโต๊ะเขียนหนังสือให้สามารถพักเก็บได้ หรือจัดทำเป็นเตียง 2 ชั้น โดยชั้นล่างทำเป็นพื้นที่โต๊ะเขียนหนังสือและชั้นบนเป็นที่นอน ทั้งนี้เพื่อให้อุปกรณ์ภายในห้องสามารถใช้งานได้ เอนกประสงค์และสอดคล้องกับขนาดพื้นที่ภายในห้องพักที่มีขนาดเล็ก

4.การจัดการ โดยอาจมีการลดจำนวนห้องพักในแต่ละชั้น เพื่อจะได้เพิ่มพื้นที่ภายในห้องพักในแต่ละห้องโดยผู้ประกอบการหรือเจ้าของอาคารสามารถเพิ่มราคาเช่า เพื่อให้สอดคล้องต่อรายได้ของผู้ประกอบการและความสามารถในการจ่ายของผู้พักอาศัยได้

5.การจัดการ โดยการเพิ่มหรือติดตั้งอุปกรณ์ ที่เกี่ยวกับเรื่องความปลอดภัย เช่นติดตั้งบันไดหนีไฟ สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัยและให้อาคารถูกต้อง ตามกฎหมายและมาตรฐานต่างๆในเรื่องของความปลอดภัย

6. การวางผังของห้องพักในอาคาร ให้สามารถช่วยระบายอากาศภายในอาคารได้ส่วนหนึ่ง โดยการจัดผังห้องพัก ให้มีบริเวณโถงทางเดินตรงกับหน้าต่างที่เชื่อมกับภายนอกอาคารมากที่สุดทั้งด้านหน้าและด้านหลัง เพื่อให้ลมผ่านเข้าสู่ตัวอาคาร

7. หน่วยงานของรัฐบาล ควรมียุทธศาสตร์ที่ให้ความช่วยเหลือ อาทิเช่นการให้เงินอุดหนุนในส่วนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย ซึ่งจากสภาพปัจจุบันหน่วยงานของรัฐบาล ยังไม่มีนโยบายหรือการให้ความช่วยเหลืออย่างจริงจัง สำหรับการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทนี้

จากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่าแนวทางแก้ไข ควรคำนึงถึงองค์ประกอบในด้านอื่นๆ โดยเฉพาะข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยซึ่งประกอบด้วย ลักษณะการพักอาศัย ข้อมูลภายในที่พัก พฤติกรรมการใช้ห้องพัก ปัญหาในการพักอาศัย ทักษะคิดและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

ซึ่งข้อมูลดังกล่าว จะทำให้ทราบถึงสภาพการอยู่อาศัย เพื่อตอบสนองกลุ่มผู้พักอาศัยที่มีอยู่จริง และเป็นประโยชน์กับหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการปรับปรุงข้อกำหนดและมาตรฐานต่างๆต่อไปในอนาคต