การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก
: กรณีศึกษา โครงการสินธนาแมนชั่น (ถนนนวมินทร์), กรุงเทพมหานคร

นายชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2545
ISBN 974-17-2137-4
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

SPACE UTILIZATION IN THE UNIT OF MODEST COST FLAT
: A CASE STUDY OF SINTHANA MANSION, NAWAMIN, BANGKOK

Mr. Channarong Sutthiluksakul

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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 2002

ISBN 974-17-2137-4

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษา การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก : กรณีศึกษา โครงการสินธนาแมนชั่น (ถนนนวมินทร์)
โดย	นายชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(อาจารย์ ดร.กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร)

.....กรรมการ
(อาจารย์เสริชย์ โชติพานิช)

.....กรรมการ
(อาจารย์รัศมี ไชยนันทน์)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล : การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ของอาคารชุดราคาประหยัด : กรณีศึกษาโครงการสินธนาแมนชั่น (ถนนนวมินทร์), กรุงเทพมหานคร (SPACE UTILIZATION IN THE UNIT OF MODEST COST FLAT: A CASE STUDY OF SINTHANA MANSION, NAWAMIN, BANGKOK) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, 113 หน้า, ISBN 974 -17-2137-4

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการใช้พื้นที่ ในห้องชุดราคาประหยัด รวมถึง ปัญหาการใช้พื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ซึ่งมักเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อย เช่น นักศึกษา ผู้เริ่มครอบครัวใหม่ เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงและออกแบบ และเป็นข้อเสนอแนะ ในการออกแบบห้องพักและอาคารชุดพักอาศัย ต่อไป การศึกษาครั้งนี้ใช้วิธีการสัมภาษณ์ สังเกตการณ์ สเก็ตภาพและถ่ายภาพประกอบ เพื่อรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล หาแนวทางแก้ไข

จากการศึกษา ผู้อยู่อาศัย พบว่า การพักอาศัยแบบเช่าช่วงพบมากที่สุด คือร้อยละ 58 และรองลงมาคือ การพักอาศัยแบบแบบการซื้อ มีจำนวนร้อยละ 34 ส่วนการพักอาศัยแบบสวัสดิการ มีจำนวนร้อยละ 5 ผู้พักอาศัยมัก อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 2-3 ปี มีความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยแบบเพื่อนร่วมห้องร้อยละ 45.50 และมีความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยแบบครอบครัวร้อยละ 22.50 มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องพัก 2 คนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 54.25 ลำดับรองลงมา คือมีจำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องพัก 3 คนคิดเป็นร้อยละ 32.50 และมีจำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องพัก 4 คนขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 13.25

จากการศึกษา การใช้พื้นที่ภายในห้องและการจัดผังภายในห้องแบบ A ขนาดพื้นที่ 32.00 ตารางเมตร พบว่า ผู้พักอาศัยมักจัดพื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ ให้อยู่ส่วนหน้าถึงกลางของห้องพักเป็นพื้นที่ประมาณ 8.50 - 10.00 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนนอนมักอยู่บริเวณส่วนกลาง ถึงส่วนหลังของห้องเป็นขนาดพื้นที่ประมาณ 7.00 – 8.50 ตารางเมตร มักใช้ส่วนระเบียงในการซักล้าง ตากเสื้อผ้า และประกอบอาหาร และพบว่าทางเดินภายในห้องคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 5.50 - 7.50 ตารางเมตร มักมีการใช้อุปกรณ์เครื่องเรือนเป็นตัวแบ่งพื้นที่ให้เป็นสัดส่วน และจัดอุปกรณ์เครื่องเรือนให้ชิดผนัง ลักษณะของอุปกรณ์เครื่องเรือน ส่วนใหญ่เป็นแบบสำเร็จรูป สามารถพับเก็บ และง่ายในการขนย้าย

จากการศึกษา พบว่า การอยู่อาศัยมีกิจกรรมหลายประเภท เนื่องจากพื้นที่มีอยู่อย่างจำกัด ผู้อยู่จึงต้องใช้พื้นที่แบบซ้อนทับกัน การศึกษาห้องชุดทั้งหมดพบเครื่องเรือนจำนวน 39 ชนิด โดยพบว่าที่นอนและตู้เสื้อผ้าเป็นเครื่องเรือนหลักที่ต้องมีทุกห้อง และพบว่าผู้อยู่ที่เป็นเจ้าของห้องส่วนใหญ่มักใช้เครื่องเรือนแบบถาวร แต่ผู้อยู่อาศัยแบบเช่าช่วงมักใช้เครื่องเรือนแบบชั่วคราว และผู้อยู่อาศัยแบบครอบครัวจัดพื้นที่ส่วนนอนชิดติดกันและใช้พื้นที่ร่วมกันมากกว่าผู้อยู่อาศัยแบบเพื่อนร่วมห้อง

การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก มีลักษณะยืดหยุ่น พื้นที่เดียวกันมักใช้หลายกิจกรรม โดยมีพื้นที่ส่วนอเนกประสงค์เป็นพื้นที่ใช้งานหลัก ส่วนพื้นที่ระเบียง มักถูกดัดแปลงและเพิ่มอุปกรณ์ ให้เป็นส่วนซักล้าง ตากเสื้อผ้า และปรุงอาหาร ในการศึกษาครั้งนี้มีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงผังของห้องพักได้แก่ การจัดบริเวณระเบียงให้มีราวตากเสื้อผ้า อ่างล้างจาน พื้นที่วางเตาแก๊ส และระบบระบายน้ำ บริเวณประตูทางเข้าห้องควรเปิดออกและอยู่ห่างจากผนัง 60 เซนติเมตร เพื่อให้สามารถวางตู้หรือชั้นได้ และมีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น กำหนดตำแหน่งปลั๊กไฟฟ้าและปลั๊กสายอากาศโทรทัศน์ไว้บริเวณผนังฝั่งประตูทางเข้า เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักจัดตู้และชั้นวางโทรทัศน์ ไว้ฝั่งนี้ ซึ่งอยู่ตรงกันข้ามกับบริเวณส่วนนอน

ภาควิชา…….....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต…….....

สาขาวิชา…….....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา…….....

ปีการศึกษา…….....2545.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม…….....

4474136425 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: SPACE UTILIZATION / MODEST COST FLAT / SINTHANA MANSION

CHANNARONG SUTTHILUKSAKUL : SPACE UTILIZATION IN MODEST COST FLAT: A CASE STUDY OF SINTHANA MANSION, NAWAMIN, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. CHAWALIT NITAYA,D.ARCH., THESIS CO-ADVISOR : ASSOC.PROF.SUPREECHA HIRUNRO

113 pp. ISBN 974-17-2137-4

Modestly cost flats are gennerally found in Bangkok, they are very popular to low income people. However, the limited space in such modest cost units has caused problems in terms of space utilization including the division of the available space for various functions. This research aims to study the problems in utilizing the space in the units, the patterns of unit planning, and the changes in the pattern of space utilization in the unit. The research provides data and recommendations for the benefit of future design of flats and condominiums.

The study found that , 58% of the units have been sub-let and 34% are occupied by the original owners. Another five percent of the units go to those people who are accommodated in the units as part of the welfare benefits they are entitled to. The average length of accommodation is about two to three years. Regarding to the relationship of the people in a unit, 45.5% roommates, and 22.5% are families. Most of the units accommodate two people in each (54.25%), followed by those with three people (32.5%) and with four people (13.25%).

As for space utilization in the units and the floor plan, the research reveals that out of the total functional area of 32 square meters, the space has been divided into parts for various uses as follows: a multi-purpose area in the front part and central part of the unit about 8.50-10.00 sq.m., a living area in the central and the back part of the unit about 7.00-8.50 sq.m., a laundry and kitchen area in the balcony area about 3.00 sq.m. and circulation area in the unit about 5.50-7.50 sq.m.

It found that furniture is need to divide the space. Most furniture is set up against the wall, and knock-down type, which can be easily and conveniently packed up.

The study of space utilization behavior reveals that the limited space has prompted modifications in people's behavior in using the different areas. To maximize the use of space, they may change or add to the tools and equipment required. Sometimes a certain area may have to serve double purposes. In addition, some space may not fit the purpose. For example, the balcony may not have the eaves or much space to hang clothes to dry, or the water system may not reach the balcony. In this way, it is difficult to do laundry or hang dry clothes on the balcony. As a result, modifications have been made to the area with the purpose of making the particular area usable as needed and to make use of the space to the maximum.

Department of.....Housing..... Student's signature…….……...

Field of study…….....Housing..... Advisor's signature…….…

Academic year..….....2002.....….....Co-advisor's signature…….....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ ด้วยความกรุณาและความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ซึ่งท่านทั้งสองได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ของการศึกษาวิจัยครั้งนี้ด้วยดีตลอดมา รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิดมาโดยตลอด

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ อาจารย์กมล สุรินันทน์ และอาจารย์เสริชย์ โชติพานิช ผู้ให้ความกรุณา แนะนำ ให้คำปรึกษา ตลอดจนทำการตรวจสอบ แก้ไขงานวิจัยมาโดยตลอด จนทำให้งานวิจัยครั้งนี้ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คุณพ่อและคุณแม่ ที่เป็นกำลังใจในการทำวิจัยครั้งนี้ และขอขอบคุณผู้จัดการและพนักงานธุรการ ของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดสินธนาแมนชั่น ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลต่างๆมากมาย ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการดำเนินการวิจัย

ตลอดระยะเวลาของการดำเนินงานวิจัย ผู้วิจัยได้รับความร่วมมือเป็นอย่างยิ่ง จากผู้ที่ตอบแบบสัมภาษณ์ทุกๆท่าน ตลอดจนบุคคลท่านอื่นๆที่มิได้เอ่ยนาม ที่ให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดี และขอขอบคุณเพื่อนๆ รุ่น C-14 ทุกคนที่คอยช่วยเหลือ แนะนำ ตลอดจนเป็นกำลังใจให้กันและกัน

นายชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย..... ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... จ
กิตติกรรมประกาศ..... ฉ
สารบัญ..... ช
สารบัญตาราง..... ญ
สารบัญแผนภูมิ..... ฎ
สารบัญภาพประกอบ..... ฎ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1
1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย..... 2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย 2
1.4 ระเบียบวิธีการดำเนินงานวิจัย.....3
1.5 เครื่องมือและวิธีการที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล.....7
1.6 วิธีการที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล.....4
1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย.....8
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....9

บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 ลักษณะสำคัญของโครงการอาคารชุดราคาถูก..... 10
2.2 การวิเคราะห์ผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูก..... 11
2.3 แนวความคิดความพึงพอใจของมนุษย์.....14
2.4 ผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง.....16
2.5 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่..... 18
2.6 มาตรฐานขนาดขั้นต่ำของที่อยู่อาศัย ที่ได้มีการศึกษามาแล้ว..... 20
2.7 รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน.....23

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 สภาพปัจจุบัน

3.1 รายละเอียดโครงการ..... 27

3.1.1 โครงการ..... 27

3.1.2 อาคาร..... 29

3.1.3 ห้องพัก..... 41

3.2 รายละเอียดผู้อยู่อาศัย..... 49

3.1.4 ลักษณะผู้อยู่อาศัย..... 49

3.1.5 จำนวนผู้อยู่อาศัย..... 49

3.1.6 ความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัย..... 51

3.1.7 ลักษณะการครอบครอง..... 51

3.3 สภาพการอยู่อาศัย..... 53

3.3.1 การใช้พื้นที่ภายในห้อง..... 53

3.3.2 ลักษณะของอุปกรณ์เครื่องเรือน 63

3.3.3 การดัดแปลง แก้ไขการใช้พื้นที่..... 66

บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 วิเคราะห์การใช้พื้นที่..... 70

4.1.1 ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ กับ กิจกรรม..... 71

4.1.2 ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้อง กับ จำนวนผู้อยู่อาศัย..... 75

4.1.3 ความสัมพันธ์การใช้พื้นที่ภายในห้อง กับ ความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย..... 80

4.2 วิเคราะห์การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน..... 81

4.2.1 ความสัมพันธ์การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน กับ จำนวนผู้อยู่อาศัย..... 81

4.2.2 ความสัมพันธ์การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน กับ ลักษณะการครอบครอง..... 83

4.2.3 ความสัมพันธ์การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน กับ ความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย..... 86

4.2.4 การแบ่งพื้นที่การใช้งานในห้องพัก..... 88

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

4.3 การวิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมการอยู่อาศัยภายในห้อง..... 89
4.3.1 ห้องที่มีผู้อยู่อาศัยตลอดเวลา.....90
4.3.2 ห้องที่มีผู้อยู่อาศัยเป็นช่วงเวลา.....90

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1 ผลการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE – A 92
5.2 รูปแบบการจัดผังภายในห้องชนิดต่างๆ..... 93
5.3 ข้อเสนอแนะ..... 95
5.3.1 แนวทางการปรับรูปแบบห้อง TYPE – A1.....95
5.3.2 ห้อง TYPE – A1 (สำหรับผู้อยู่อาศัย 2 คน).....98
5.2.3 ห้อง TYPE – A1 (สำหรับผู้อยู่อาศัย 3 - 4 คน).....100
รายการอ้างอิง..... 102
ภาคผนวก..... 104
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์..... 113

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่

1.1 แสดงขนาดและจำนวนห้องพัก/ชั้น ในอาคารสินธนาแมนชั่น..... 4
1.2 แสดงจำนวนห้องพักทั้งหมด ในอาคารสินธนาแมนชั่น..... 4
1.3 แสดงจำนวนชนิดของห้องพัก ที่เข้าสำรวจเก็บข้อมูล..... 5
1.4 แสดงจำนวนชนิดของห้องพัก ที่เข้าสำรวจเก็บข้อมูลสุทธิ..... 5
2.1 แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนมิดชิด (Private Area)..... 21
2.2 แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose Area)..... 22
3.1 แสดงการใช้ที่ดินในส่วนต่างๆของโครงการ..... 27
3.2 แสดงเส้นทางเดินรถโดยสารประทาง ที่ผ่านโครงการ..... 31
3.3 แสดงจำนวนห้องพัก/ชั้น ในอาคารสินธนาแมนชั่น..... 44
3.4 แสดงจำนวนห้องพักทั้งหมด ในอาคารสินธนาแมนชั่น..... 44
3.5 แสดงจำนวนห้องพักทั้งหมด ในอาคารสินธนาแมนชั่น..... 44
3.6 แสดงความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยในห้องพัก TYPE – A..... 51
3.7 แสดงลักษณะการครอบครองห้องพัก TYPE – A..... 52
4.1 แสดงการใช้งานส่วนต่างๆภายในห้องพัก..... 75
4.2 แสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในในห้อง TYPE – A (1 คน)..... 76
4.3 แสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในในห้อง TYPE – A (2-3 คน)... 77
4.4 แสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในในห้อง TYPE – A (4-5 คน).... 78
4.5 แสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในในห้อง TYPE – A (6-7 คน).... 79
4.6 แสดงพฤติกรรมการใช้ห้องพักที่ต่างกัน..... 91
5.1 แสดงรายการอุปกรณ์เครื่องเรือนในห้อง TYPE – A1..... 98
5.2 แสดงรายการอุปกรณ์เครื่องเรือนในห้อง TYPE – A1..... 100

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่

3.1 แสดงจำนวนผู้พักอาศัยในห้องพักชนิดต่างๆ..... 50

3.2 แสดงลักษณะการครอบครองห้องชุด..... 52

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพประกอบที่

3.1 แสดงแผนที่ตั้ง ถนน ทางเข้า-ออก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 28

3.2 แสดงผังบริเวณ โครงการสินธนาแมนชั่น..... 29

3.3 แสดงถนนทางเข้า-ออกโครงการสินธนาแมนชั่น จากถนนสุขาภิบาล 1..... 30

3.4 แสดงป้ายรถประจำทาง ที่ตั้งอยู่หน้าโครงการ ริมถนนสุขาภิบาล 1..... 31

3.3 แสดงสภาพถนนภายในโครงการ..... 32

3.5 แสดงสนามเด็กเล่นของโครงการ..... 33

3.6 แสดงที่จอดรถภายในโครงการ..... 34

3.7 แสดงตลาดสดและห้างสรรพสินค้าที่อยู่ใกล้ โครงการ..... 35

3.8 แสดงสถานศึกษา ที่อยู่ใกล้ โครงการ..... 36

3.9 แสดงสถานที่สำคัญ ที่อยู่ใกล้ โครงการ..... 37

3.10 แสดงระบบประกอบอาคาร โครงการสินธนาแมนชั่น..... 39

3.11 แสดงระบบประกอบอาคาร โครงการสินธนาแมนชั่น..... 40

3.12 ผังพื้นห้อง TYPE A ขนาด 32 ตร.ม..... 41

3.13 ผังพื้นห้อง TYPE B ขนาด 36 ตร.ม..... 42

3.14 ผังพื้นห้อง TYPE C ขนาด 40 ตร.ม..... 43

3.15 แสดงผังพื้นอาคารและตำแหน่งของห้องพักชนิดต่างๆ..... 45

3.16 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 46

3.17 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมน..... 47

3.18 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมน..... 48

3.19 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมน..... 53

3.20 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 54

3.21 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 55

3.22 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 56

3.23 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 57

3.24 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 58

3.25 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 59

สารบัญภาพ (ต่อ)

หน้า

ภาพประกอบที่

3.26 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 60
3.27 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น..... 61
3.28 แสดงสัญลักษณ์ของอุปกรณ์เครื่องเรือน..... 62
3.29 แสดงสัญลักษณ์ของอุปกรณ์เครื่องเรือน..... 63
3.30 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่..... 64
3.31 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่..... 65
3.32 แสดงการต่อเติม เพิ่มอุปกรณ์ การใช้พื้นที่ส่วนระเบียง..... 66
4.1 แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้อง TYPE – A..... 70
4.2 แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของห้อง TYPE – A..... 71
4.3 แสดงการซ้อนทับพื้นที่การใช้งานทั้งหมดในห้อง TYPE – A..... 74
4.4 แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง ของผู้อยู่อาศัย 1 คน..... 75
4.5 แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง ของผู้อยู่อาศัย 2-3 คน..... 77
4.6 แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง ของผู้อยู่อาศัย 4-5 คน..... 78
4.7 แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง ของผู้อยู่อาศัย 6-7 คน..... 79
4.8 แสดงการใช้พื้นที่ของห้องที่อยู่อาศัย..... 80
4.9 แสดงการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนภายใน ของห้องที่เป็นเจ้าของ..... 83
4.10 แสดงการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนแบบถาวร..... 84
4.11 แสดงการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนภายใน ของห้องเช่าช่วง..... 84
4.12 แสดงการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนแบบชั่วคราว..... 85
4.13 แสดงการจัดผังเครื่องเรือนแบบเป็นครอบครัว..... 86
4.14 แสดงการจัดผังเครื่องเรือนแบบเพื่อนร่วมห้อง..... 87
4.15 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานในห้อง TYPE – A..... 88
5.1 แสดงการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE – A..... 92
5.2 แสดงการรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือน..... 94
5.3 แสดงผังพื้นและการจัดเครื่องเรือนห้อง TYPE – A1..... 95
5.4 แสดงผังไฟฟ้าและผังประปาห้อง TYPE – A1..... 96
5.5 แสดงการเปรียบเทียบห้องเสนอแนะ กับ ห้องมาตรฐานเดิม..... 97
5.6 แสดงการจัดผังห้องเสนอแนะ (2 คน)..... 98

สารบัญภาพ (ต่อ)

หน้า

ภาพประกอบที่

5.7 แสดงรูปแบบ ISMETRIC ห้องเสนอแนะ TYPE – A1 (2 คน)..... 99

5.8 แสดงการจัดผังห้องเสนอแนะ (3-4 คน).....100

5.9 แสดงรูปแบบ ISMETRIC ห้องเสนอแนะ TYPE – A1(3-4 คน).....101

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจและศูนย์กลางทางการศึกษา จึงเป็นผลทำให้มีประชากรในส่วนภูมิภาคต่างๆ เดินทางเข้ามาทำงานและเดินทางเข้ามาศึกษาต่อเป็นจำนวนมาก สิ่งที่ตามมาคือ ความต้องการที่อยู่อาศัย แต่รายได้ของกลุ่มประชากรดังกล่าวนั้นอยู่ในระดับรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยทำให้รูปแบบของการอยู่อาศัย นั้นไม่สามารถหลีกเลี่ยงการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้

อาคารชุดราคาถูก พบเห็นได้มากในกรุงเทพมหานคร และมีประชาชนนิยมเลือกอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากความจำกัดของพื้นที่ภายในห้องพักของอาคารชุดราคาถูก จึงส่งผลให้เกิดปัญหาในการใช้พื้นที่ขึ้น ตลอดจนปัญหาของการแบ่งพื้นที่การใช้งานในส่วนต่างๆของห้อง

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบโครงการอาคารชุดราคาถูกขึ้น เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มประชากรดังกล่าว ซึ่งในแต่ละอาคาร ประกอบด้วยระบบประกอบอาคารและตัวห้องพักที่มีขนาดที่แตกต่างกันออกไปตาม การออกแบบทางกายภาพและการวางแผนด้านการตลาดของแต่ละโครงการ ซึ่งสามารถรองรับการใช้งานและเอื้อประโยชน์ต่อการอยู่อาศัยได้แตกต่างกันออกไป และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย มีความตั้งใจที่จะลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทนี้ให้สามารถตอบสนองการใช้งานกับผู้อยู่อาศัยได้มากที่สุดและคุ้มค่าต่อการลงทุนที่สุด แต่อาคารและห้องพักที่ได้ทำการก่อสร้างขึ้นมานั้นตอบสนองการใช้งานและเอื้อประโยชน์ต่อการอยู่อาศัยได้แตกต่างกัน ประกอบกับ การพักอาศัยในอาคารชุด ถือว่าเป็นสิ่งใหม่สำหรับคนไทยและค่อนข้างขัดกับอุปนิสัยและวิถีชีวิตเดิมของคนไทย ทั้งต้องมาอาศัยอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่มสังคมใหม่ในอาคารเดียวกัน และมีพื้นที่ใช้สอยภายในห้องที่จำกัด จึงมักมีปัญหาต่างๆ เกิดขึ้นมากมาย

ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาสภาพปัจจุบันปัญหาของการใช้งานในพื้นที่ห้องพักในอาคารชุดราคาถูก และรูปแบบการจัดผังภายในห้องพัก เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ และศึกษาแนวทางในการออกแบบห้องชุด ให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัย ที่มีความต้องการในการใช้พื้นที่ แตกต่างกันไปตามสภาพของครัวเรือน ให้สามารถอยู่อาศัยในห้องชุดได้อย่างพอเพียงและสอดกับสภาพการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก และลักษณะการจัดผังภายในห้องพัก
2. เพื่อหาแนวทางการปรับปรุง และเสนอแนะรูปแบบของห้องชุด

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ ทำการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจาก ห้องชุดและการใช้พื้นที่ในห้องชุด โครงการสินธนาแมนชั่น ตั้งอยู่ที่ถนนส่วนบุคคลหมู่บ้านสินธนา1ถนนสุขาภิบาล 1 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

โดยในโครงการประกอบด้วยห้องพักทั้งหมด 567 ห้อง มีรูปแบบของห้องพัก 3 ชนิด ประกอบไปด้วย TYPE – A มีขนาดพื้นที่ 32.00 ตารางเมตร, TYPE – B มีขนาดพื้นที่ 36.00 ตารางเมตร, TYPE – C มีขนาดพื้นที่ 40.00 ตารางเมตร

1.4 ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ ทางผู้ดำเนินการวิจัยได้ศึกษาขอบเขตการดำเนินการวิจัย ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย เพื่อเป็นแนวทางการศึกษา ให้สอดคล้องกับการเก็บข้อมูลจากห้องพักในอาคารชุดพักอาศัย สามารถแบ่งได้ 2 ประเภท ดังนี้

1.4.1 **การศึกษาลักษณะทางกายภาพทั่วไป** เป็นการกำหนดแนวทางในการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคาร ซึ่งประกอบไปด้วยการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ขนาดของพื้นที่การใช้งานในแต่ละส่วน ตลอดจนการจัดวางตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์ และการแบ่งพื้นที่ต่างๆ ในการใช้งาน พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ได้ดังนี้

- การจัดวางตำแหน่งของพื้นที่ใช้งาน(FUNCTION)ต่างๆตามพฤติกรรมการใช้สอย
- ขนาดของพื้นที่(AREA)ในแต่ละหน้าที่การใช้งาน
- การสัญจร(CIRCULATION)ภายในห้องพักและภายนอกห้องพัก

1.4.2 **การศึกษาพฤติกรรมใช้พื้นที่** เป็นการกำหนดแนวทางในการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้สอยจากพื้นที่ต่างๆ ภายในห้องพัก เพื่อเป็นแนวทางกำหนดขอบเขตของการศึกษา ตลอดจนขอความคิดเห็นจากกลุ่มประชากร ในประเด็นปัญหาที่พบภายในห้อง โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆคือ

- พฤติกรรมการใช้สอยในห้องพัก
- ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในการใช้สอยในห้องพัก
- ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกห้องพักที่ตนอยู่อาศัย

จากการเข้าศึกษา ขอข้อมูลพื้นฐานผู้อยู่อาศัยและจำนวนห้องพักที่มีผู้อยู่อาศัยในอาคาร จากสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า ในโครงการสินธนาแมนชั่น มีห้องพัก TYPE-A ขนาด 32.00 ตารางเมตร จำนวนมากที่สุดถึง 511 ยูนิตจากห้องพักทั้งหมด 567 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 90 จึงเลือกทำการศึกษาเฉพาะในกลุ่มตัวอย่างห้อง TYPE-A เพื่อให้สามารถเป็นตัวแทนในการศึกษา และที่มีขนาดพื้นที่เป็นมาตรฐานใกล้เคียงกับขนาดห้องในโครงการทั่วไป สามารถเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆได้อย่างชัดเจน ดังนั้นการวิจัยครั้งนี้ จึงกำหนดขอบเขตการวิจัย โดยศึกษาจากกลุ่มประชากรห้อง TYPE-A เท่านั้น

1.5 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้น เพื่อทำการศึกษาให้ทราบถึงการใช้สอยพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยของอาคารชุด และศึกษาพฤติกรรมการใช้งาน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งาน โดยมีขั้นตอนการวิจัยทั้งสิ้น 4 ขั้นตอน ประกอบด้วย

1.5.1 ขั้นตอนที่ 1 ทำการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

ในขั้นตอนนี้ จะทำการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการใช้พื้นที่ และพฤติกรรมการใช้งานภายในห้อง ของกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งทำการศึกษาจากกลุ่มประชากรห้อง TYPE-A เพื่อรวบรวมข้อมูลในด้านต่างๆ ให้สามารถนำมาวิเคราะห์หาปัญหา และลำดับความสำคัญของปัญหา เพื่อสรุปหาแนวทางแก้ไข ได้ดังนี้

การใช้พื้นที่ภายในห้อง เพื่อให้ทราบถึงรูปแบบการใช้พื้นที่ส่วนต่างๆของห้อง ตลอดจนการจัดผังภายในห้อง และลักษณะของอุปกรณ์เครื่องเรือน ว่ามีการใช้อุปกรณ์เครื่องเรือนอยู่กี่รูปแบบ และเหตุผลใดที่เลือกใช้ ด้วยวิธีการสังเกตและจดบันทึกพร้อมการ SKECH ภาพภายในตลอดจนการถ่ายภาพประกอบ

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ เพื่อให้ทราบถึงที่มาของการแบ่งพื้นที่และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในส่วนนั้น เพื่อประกอบกิจกรรมใดบ้าง และมีการกำหนดตำแหน่งและขนาดของพื้นที่ส่วนนั้นได้อย่างไรบ้าง ในการอยู่อาศัยสามารถตอบสนองการใช้งานได้อย่างเหมาะสมและสะดวกในการใช้งานหรือไม่ ด้วยวิธีการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในห้องนั้นๆ

ผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ทราบข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มประชากร ว่าเป็นกลุ่มประชากรเป็นใคร มาจากที่ไหน ประกอบอาชีพอะไรบ้าง มีลักษณะของสภาพสังคมและเศรษฐกิจในครัวเรือนเป็นอย่างไร ตลอดจนจำนวนสมาชิกภายในห้องที่มาอยู่ ความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยร่วมกันในครอบครัวและมีการครอบครองกรรมสิทธิ์ของห้องพักเป็นอย่างไรด้วยวิธีการสัมภาษณ์ และสอบถาม

1.5.2 ขั้นตอนที่ 2 ทำการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอาคารสถานที่ ที่จะเข้าไปทำการศึกษาทั้งในด้านรายละเอียดโครงการ ขนาดของพื้นที่ห้องพักทั้งภายในและภายนอก ลักษณะทางกายภาพโดยรวม ตลอดจนข้อมูลด้านประชากร ด้านการลงทุน และราคาที่เช่าพัก โดยเข้าไปติดต่อสอบถามและขอรายละเอียดข้อมูลต่างๆ จากทางสำนักงานนิติบุคคลอาคารสินธนาแมนชั่น

โดยในโครงการประกอบด้วยห้องพักทั้งหมด 567 ห้อง มีรูปแบบของห้องพัก 3 ชนิด ประกอบไปด้วย TYPE – A มีขนาดพื้นที่ 32.00 ตารางเมตร, TYPE – B มีขนาดพื้นที่ 36.00 ตารางเมตร, TYPE – C มีขนาดพื้นที่ 40.00 ตารางเมตร และห้องพักทั้ง 3 ชนิดมีกระจายอยู่ทุกชั้นของอาคาร สามารถแสดงให้ทราบรายละเอียด ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1.1 แสดงขนาดและจำนวนห้องพัก/ชั้น ในอาคารสินธนาแมนชั่น

ชนิดของห้องพัก	ขนาดของห้องพัก	จำนวนห้องพัก/ชั้น
TYPE A	32ตร.ม. (4.00ม.X8.00ม.)	73 ยูนิต/ชั้น
TYPE B	36ตร.ม. (6.00ม.X6.00ม.)	2 ยูนิต/ชั้น
TYPE C	40ตร.ม. (5.00ม.X8.00ม.)	6 ยูนิต/ชั้น
	รวมมีจำนวน	**81 ยูนิต/ชั้น**

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนห้องพักทั้งหมด ในอาคารสินธนาแมนชั่น

ชนิดของห้องพัก	จำนวนห้องพัก/ชั้น	รวมจำนวนทั้งหมด
TYPE A	73 ยูนิต/ชั้น X 7ชั้น	511 ยูนิต
TYPE B	2 ยูนิต/ชั้น X 7ชั้น	14 ยูนิต
TYPE C	6 ยูนิต/ชั้น X 7ชั้น	42 ยูนิต
	รวมมีจำนวน	**567 ยูนิต**

ที่มา : สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด สินธนาแมนชั่น

จากตารางที่ 1.2 ทำให้ทราบถึงรายละเอียดของตำแหน่งห้องและจำนวนของห้องพักที่สามารถนำมาเลือกเพื่อเป็นกลุ่มประชากรตัวอย่าง ของการดำเนินการวิจัยครั้งนี้ ซึ่งสรุปได้ว่ากลุ่มประชากรที่เหมาะสมและสามารถนำมาเป็นกลุ่มประชากรได้แก่ ห้องพัก TYPE-A ที่มีจำนวนห้องพัก 511 ยูนิต และมีห้องพักที่มีผู้อยู่อาศัยไม่ประจำ,ห้องพักที่ว่างและห้องพักที่ชำรุด จำนวน 102 ยูนิต จึงเป็นผลให้คงเหลือกลุ่มประชากรที่เหมาะสมและแน่นอน จากห้องพัก TYPE-A ที่มีผู้อยู่อาศัยประจำ 409 ยูนิต ที่จะทำการขอเข้าสำรวจและสัมภาษณ์ต่อไป ตามระเบียบวิธีวิจัย เมื่อได้ทราบถึงจำนวนของกลุ่มประชากรที่ชัดเจนและแน่นอนแล้ว ก็ได้เริ่มเข้าทำการสำรวจภาคสนาม โดยวางแผนเข้าสำรวจห้องพัก ให้กระจายตัวครอบคลุมทั้งชั้นของอาคาร

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนชนิดของห้องพัก ที่เข้าสำรวจเก็บข้อมูล

ชนิดของห้องพัก	ชั้น 1	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	ชั้น 5	ชั้น 6	ชั้น 7	รวมจำนวนห้องพัก/ชั้น
TYPE – A (32.00 ตร.ม.)	8	6	9	8	7	8	10	56 ยูนิต

ที่มา : จากการเข้าสำรวจของผู้วิจัย

จากตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนห้องพักที่สามารถเข้าสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์ ได้เท่านั้น เนื่องจากไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัย โดยไม่อนุญาตให้เข้าไปภายในห้องพักเพื่อทำการสังเกตและทำการ SKETCH ภาพการจัดผัง และทำการบันทึกภาพ ซึ่งทำให้ไม่สามารถทราบรายละเอียดต่างๆได้เพียงพอ คงเหลือจำนวนห้องพัก TYPE-A ที่สามารถเข้าไปเก็บรวบรวมข้อมูลตามวิธีการดำเนินงานวิจัย ที่กล่าวไว้ข้างต้นได้เพียง 31 ยูนิต สามารถแสดงตำแหน่งห้องที่เข้าสำรวจได้ดังนี้

ตารางที่ 1.4 แสดงจำนวนชนิดของห้องพัก ที่เข้าสำรวจเก็บข้อมูลสุทธิ

ชนิดของห้องพัก	ชั้น 1	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	ชั้น 5	ชั้น 6	ชั้น 7	รวมจำนวนห้องพัก/ชั้น
TYPE – A (32.00 ตร.ม.)	3	3	5	7	3	5	5	31 ยูนิต

ที่มา : จากการเข้าสำรวจของผู้วิจัย

จากตารางที่ 1.4 สามารถสรุปจำนวนของห้องพักที่เข้าสำรวจได้ 31 ยูนิต และเพื่อให้ทราบตำแหน่งได้ชัดเจนยิ่งขึ้นสามารถแสดงให้เป็นผังห้องได้ดังนี้

รูปภาพที่ 1.3 แสดงจำนวนและตำแหน่งห้องพักที่เข้าเก็บข้อมูล

1.5.3 **ขั้นตอนที่ 3 ทำการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล**

โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์และการสังเกตการณ์ จากข้อมูลที่เก็บมาจากอาคารและผู้พักอาศัย นำมาแยกประเภทปัญหาและเรียงลำดับความสำคัญ รวบรวมข้อมูลและทำการวิเคราะห์ หาแนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะ การวิเคราะห์ข้อมูลนั้นจะทำการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง รูปแบบทางกายภาพของห้องพัก กับ พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย

การวิเคราะห์รูปแบบทางกายภาพ แบ่งออกเป็น

- การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก คือ พื้นที่การใช้งานในส่วนต่างๆของห้องพัก
- การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน คือ ตำแหน่งการจัด และรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือน

การวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น

- จำนวนผู้อยู่อาศัย คือ มีผู้อยู่อาศัยภายในห้อง 1คน, 2คน, 3คน เป็นต้น
- ลักษณะการครอบครอง คือ มีการอยู่อาศัยแบบซื้อ, แบบช่วงเช่า และอื่นๆ
- ความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย คือ มีการอยู่อาศัยแบบเป็นครอบครัว, แบบเป็นเพื่อน

1.5.4 **ขั้นตอนที่ 4 การสรุปและเสนอแนะ**

เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการวิจัย ที่ทำการรวบรวมข้อมูลที่ได้มาจากการวิเคราะห์ มาสรุปและหาวิธีการนำเสนอ ให้เป็นแนวทางปรับปรุง เสนอแนะการออกแบบห้องชุดและอาคารชุด โดยอาศัยข้อมูลจริงจากการสำรวจภาคสนาม ของกลุ่มประชากรเพื่อให้แก้ไขปัญหาจากสภาพจริงของการอยู่อาศัยได้

1.6 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ใช้วิธีการดำเนินงานวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ในการศึกษา เพื่อศึกษาหาสภาพความเป็นจริงของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในปัจจุบันของอาคารสินธนาแมนชั่น โดยในการทำ การวิจัยต้องอาศัยเครื่องมือในการศึกษาวิจัย ซึ่งมีเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล ดังนี้

1.6.1 **การสัมภาษณ์**

โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลในขั้นตอนนี้จะอาศัยแบบฟอร์มสัมภาษณ์และบันทึกข้อมูล ซึ่งกำหนดการสัมภาษณ์ทั้งด้านเศรษฐกิจและด้านสังคมของครอบครัวในห้องที่ทำการศึกษา รวมทั้งให้แสดงทัศนคติและข้อคิดเห็น ของปัญหาที่พบภายในห้องพักที่ตนเองอยู่อาศัย โดยทำการสัมภาษณ์บุคคลที่อยู่อาศัยห้องที่อยู่เป็นประจำ ซึ่งจะสามารถอธิบายรูปแบบการใช้พื้นที่และพฤติกรรมการใช้งานภายในห้องพัก และได้ทำการทดสอบแบบสัมภาษณ์เบื้องต้นจากกลุ่มประชากร จำนวน 10 ชุด เพื่อตรวจสอบความละเอียดของข้อมูลและสามารถครอบคลุมประเด็นปัญหาที่ต้องการได้ครบถ้วน

1.6.2 **การสังเกตการณ์**

โดยการเตรียมหัวข้อสำหรับการบันทึกข้อมูล จากการสังเกตการณ์ทั้งด้าน ที่เกี่ยวข้องกับกายภาพ และพฤติกรรมการใช้สอยภายในห้องพัก โดยทำแบบแปลนของห้องพัก TYPE-A แบบผังห้องโล่งเพื่อเข้าไปสังเกตและทำการ SKETCH รูปแบบการจัดวางผังภายในห้องพัก, รูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือนที่ใช้ และเพื่อให้สามารถเก็บรายละเอียดได้ดียิ่งขึ้นทำการถ่ายภาพภายในห้องในส่วนต่างๆเพื่อให้ทราบสภาพจริงของการใช้งาน

1.7 **คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย**

1. **การใช้พื้นที่ในที่อยู่อาศัย** หมายถึง การนำพื้นที่ ภายในห้องพักมาใช้ในการประกอบกิจกรรมต่างๆในการอยู่อาศัย โดยพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่ทั้งในแนวราบและแนวดิ่ง

2. **การจัดผังในห้องพัก** หมายถึง การแบ่งพื้นที่การใช้งานในแต่ละส่วนภายในห้องพัก โดยสามารถรองรับการทำกิจกรรมต่างๆได้อย่างชัดเจนและเป็นสัดส่วน

3. SINGLE LOADED CORRIDORS หมายถึง ทางเดินร่วมหน้าห้องที่มีห้องพักอาศัยอยู่ด้านใดด้านหนึ่งเพียงด้านเดียวของทางเดินร่วมหน้าห้อง

4. DOUBLE LOADED CORRIDORS หมายถึง ทางเดินร่วมหน้าห้องที่มีห้องพักอาศัยอยู่ทั้งสองด้านของทางเดินร่วมหน้าห้อง

5. **อาคารชุด** หมายถึง อาคารที่มีการแบ่งแยกออกเป็นห้องชุดหลายๆหน่วยเพื่อให้บุคคลแยกถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละหน่วยได้ ถือเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล อาคารส่วนที่ไม่ได้เป็นห้องชุด จะเป็นทรัพย์ส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดต่างๆ มีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

6. **หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด** หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ของห้องชุดหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดมีลักษณะและความสำคัญคล้ายโฉนดที่ดิน

7. **การเช่าช่วง** หมายถึง การที่เจ้าของห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ไม่ได้อาศัยอยู่ในห้องชุดนั้นแล้ว จึงได้ทำการประกาศให้เช่าต่อจากตัวเจ้าของห้องเอง หรือเช่าผ่านจากสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ เพื่อเป็นการสร้างมูลค่าของห้องพัก ไม่ให้สูญค่าไปโดยเปล่าประโยชน์

8. **สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด** หมายถึง องค์กรจัดการทำหน้าที่บริหารอาคารชุดแทนเจ้าของห้องชุดทั้งหลาย เป็นไปตามกฎหมายที่ระบุให้ มีวัตถุประสงค์ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและอื่นๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

9. **ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด** หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ก็ได้ที่ได้รับการเลือกตั้ง และแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดให้ทำหน้าที่ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุด

10. **อาคารชุดราคาถูก** หมายถึง ที่อยู่อาศัยเป็นอาคารสูง มีจำนวนหลายห้องในอาคารเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเช่า (แฟลต) และเพื่อการการขาย (ห้องชุด) ในอัตราราคาค่าเช่าตั้งแต่ 1,800 – 2,500 บาท/เดือนและในอัตราราคาขายตั้งแต่ 250,000 – 390,000 บาท/ยูนิต[1]

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ได้ทราบถึงการใช้พื้นที่ในห้องพัก และลักษณะการจัดผังภายในห้องพัก
2. ได้ทราบถึงพฤติกรรมการอยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งาน
3. เพื่อเป็นข้อเสนอแนะการพัฒนาและปรับปรุง ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

[1] วารสาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 23 (ตค. – ธค. 2543) : 72

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาเกี่ยวกับ ปัญหาของการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก และการจัดผังภายในห้อง ดังนั้นเพื่อให้สามารถเข้าใจถึงกรอบความคิดในการศึกษา จึงได้ทำการรวบรวมที่มาความสำคัญและลักษณะของโครงการอาคารชุดราคาถูก ตลอดจนมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยเพื่อให้ทราบขนาดในการใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ในแต่ละส่วนเพื่อให้ทราบข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์และสรุปในการนำเสนอแนวทางแก้ไขปัญหา จึงแสดงให้ทราบในรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 ลักษณะสำคัญของโครงการอาคารชุดราคาถูก

2.1.1 ขนาดโครงการ

โครงการอาคารชุดราคาถูกมีขนาดที่แตกต่างกันมาก ตั้งแต่ขนาดเล็กสุดประมาณ 32 หน่วย จนถึงขนาดใหญ่มากถึง 7,896 หน่วย (แฟลตปลาทอง) โดยเฉลี่ยแล้วโครงการอาคารชุดราคาถูกจะมีขนาดประมาณ 400-500 หน่วยต่อโครงการ

2.1.2 ขนาดห้องชุด

ขนาดห้องชุดราคาถูกในโครงการต่าง ๆ มักจะมีหลายขนาดตั้งแต่ขนาดเล็กมากประมาณ 17 ตารางเมตรจนถึงขนาดใหญ่ประมาณ 45 ตารางเมตร แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าห้องชุดราคาถูกที่สร้างเสร็จในระยะปีหลัง ๆ จะมีขนาดที่เล็กลงจากเฉลี่ยประมาณ 35 ตารางเมตร ก่อนปี 2530 ลดลงเป็นประมาณ 31 และ 27 ตาราเมตรในปี 2535 และ 2537 ตามลำดับ

2.1.3 ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง

โครงการอาคารชุดราคาถูกที่กลุ่มตัวอย่างสำรวจ 60 โครงการ ในปี 2534 พบว่า โดยเฉลี่ยแล้วจะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง (หัวลำโพง) 18 กิโลเมตร แต่จากการสำรวจในปี 2537 พบว่าระยะทางจากบ้านถึงศูนย์กลางเมือง (ธนาคารกรุงเทพฯ สำนักงานใหญ่ สีลม) เฉลี่ย 16.7 กิโลเมตร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดราคาถูกไม่ได้อยู่ใกล้เมืองแต่ประการใด แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าระยะทางจากบ้านถึงที่ทำงานของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูกไม่ไกลมากนัก โดยเฉลี่ยเพียง 9.8 กิโลเมตรเท่านั้น

2.1.4 ราคาขายและการผ่อนชำระ

ผู้ซื้ออาคารชุดราคาถูกต้องมีเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 27 ของราคาขาย โดยกู้เงินจากธนาคารในวงเงินกู้เฉลี่ยประมาณ 150,000-200,000 บาท และผ่อนชำระหนี้เฉลี่ยเดือนละประมาณ 2,800-3,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16-19 ของรายได้รวมของครอบครัวเท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยทั่วไปจะประมาณร้อยละ 25-30 ดังนั้นอาคารชุดราคาถูกจึงเป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อสามารถมีกำลังผ่อนชำระได้ง่าย อนึ่งจะเห็นได้ว่าค่าผ่อนชำระต่อเดือนดังกล่าวจะสูงกว่าค่าเช่าแฟลตหรืออพาร์ตเม้นต์ราคาถูกโดยทั่วไปไม่มากนัก

2.2 การวิเคราะห์ผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูก (ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์, 2536)

จากรายงานการวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งได้ทำการสำรวจผู้อยู่อาศัยจำนวน 2,117 ราย ในโครงการอาคารชุดราคาถูก 84 โครงการ ที่มีผู้เข้าอยู่อาศัยเกินกว่าร้อยละ 50 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงต้นปี 2542 สรุปข้อค้นพบในประเด็น ที่น่าสนใจดังนี้

2.2.1 ผู้เข้าอยู่อาศัยในห้องชุดส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า

ส่วนใหญ่ผู้อยู่ห้องชุด เป็นผู้เช่ามากถึงร้อยละ 75.5 ที่เจ้าของอยู่เองมีเพียงร้อยละ 20.5 นอกจากนั้นเป็นญาติพี่น้องของเจ้าของ ซึ่งอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า มีประมาณร้อยละ 3.0 แสดงให้เห็นว่าการซื้อห้องชุดที่ผ่านมาส่วนใหญ่จะเป็นการซื้อโดยผู้ลงทุน (investors) ที่ไม่ได้เดือดร้อนในที่อยู่อาศัยโดยแท้จริง

2.2.2 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว อายุน้อย อยู่ในระยะก่อร่างสร้างตัว

ผู้อยู่อาศัยทั้งหมด มีอายุเฉลี่ยเพียง 29 ปี ผู้เป็นเจ้าของอายุจะมากกว่าผู้เช่าคือ มีอายุเฉลี่ยประมาณ 33 ปี

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ90เป็นผู้มีการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรีโดยประมาณครึ่งหนึ่งจบระดับมัธยมศึกษา

ครอบครัวผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นครอบครัวเดี่ยวขนาดเล็กโดยมีผู้อยู่อาศัยเฉลี่ยในห้องชุดจำนวน 3 คน กว่าครึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้งหมดจะแต่งงานแล้ว แต่ก็เป็นที่น่าสังเกตว่า ผู้อยู่อาศัยที่ยังเป็นโสด (หย่าหรือหม้าย) มีมากถึงร้อยละ 44.2

2.2.3 ครอบครัวผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในวัยจ้างงาน และทำงานอยู่ในภาคเอกชน

ครอบครัวผู้อยู่อาศัยมีสมาชิกเฉลี่ย 3 คน แต่มีคนทำงานแล้วเฉลี่ย 2 คน ซึ่งนับว่าสมาชิกส่วนใหญ่อยู่ในวัยจ้างงานเขาเหล่านี้ส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในภาคเอกชนถึงร้อยละ 90.1 โดยส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างในบริษัทเอกชน 57.5% ส่วนที่ทำงานในภาคราชการ (ข้าราชการหรือพนักงาน

รัฐวิสาหกิจ) เพียงร้อยละ 9.9 และจะเห็นว่ามีผู้มีอาชีพในภาคไม่เป็นทางการ (informal sector) สูงถึงร้อยละ 26.3

2.2.4 ผู้อยู่อาศัยอยู่ใกล้ที่ทำงาน ส่วนใหญ่ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าหนึ่งชั่วโมง

การเดินทางจากบ้านไปที่ทำงานพบว่าระยะทางเฉลี่ย 9.8 กิโลเมตร แต่เป็นที่น่าสังเกตว่ามีผู้ที่เดินทางไปทำงานในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตร จำนวนสูงถึงร้อยละ 41 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอาคารชุดส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงานของผู้อยู่อาศัย แม้ว่าจะไกลจากศูนย์กลางเมืองเฉลี่ยถึง 16.7 กิโลเมตรก็ตาม

ผู้อยู่อาศัยไปทำงานทั้งโดยการเดิน และโดยอาศัยยานพาหนะทุกประเภททั้งรถยนต์ส่วนตัว รถจักรยานยนต์ รถรับส่งพนักงาน แต่ที่ใช้มากที่สุดได้แก่รถประจำทางร้อยละ 37.3 สำหรับระยะเวลาการเดินทางพบว่าโดยเฉลี่ยแล้วใช้เวลาเพียง 38.7 นาทีเท่านั้น โดยส่วนใหญ่แล้ว 70.9% ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าหนึ่งชั่วโมง และเกือบครึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด 47.2% ที่ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่าครึ่งชั่วโมง ซึ่งนับว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับการเดินทางของคนกรุงโดยทั่วไป

2.2.5 ผู้อยู่ห้องชุดมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 14,558 บาท

ผู้อยู่ห้องชุดมีรายได้เฉลี่ยครอบครัวละ 14,558 บาทต่อเดือน โดยผู้เป็นเจ้าของจะมีรายได้ครอบครัวละ 15,995 บาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าผู้เช่าซึ่งมีรายได้ครอบครัวละ 13,600 บาทต่อเดือน โดยกลุ่มใหญ่ที่สุด 27.6% จะมีรายได้ระหว่าง 10,001-15,000 บาท ซึ่งระดับรายได้ขนาดนี้จะสามารถซื้อบ้านได้สูงสุดในระดับราคา 420,000 บาท เท่านั้น ซึ่งในตลาดก็มีเพียงที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดเท่านั้นที่สามารถจะซื้อได้ เพราะทาวน์เฮาส์ราคาถูก จะมีราคาประมาณหน่วยละ 600,000-700,000 บาท

2.2.6 ผู้อยู่อาศัยเช่าประมาณเดือนละ 1,987 บาท

สำหรับผู้เช่าห้องชุดอยู่นั้น โดยเฉลี่ยจะจ่ายเช่าประมาณเดือนละ 1,787 บาท หรือประมาณร้อยละ 13.14 ของรายได้ครอบครัว ซึ่งนับว่าอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ (ใกล้เคียงกับค่าเช่าบ้านเดิม ซึ่งจ่ายค่าเช่าเฉลี่ย 1,765 บาท) โดยเหตุผลที่สำคัญที่สุดในการเลือกเช่าห้องชุด คือ อยู่ใกล้ที่ทำงาน ค่าเช่าเหมาะสม และมีการคมนาคมที่สะดวก

2.2.7 **เจ้าของเลือกซื้อห้องชุดเพราะราคาเหมาะสม ใกล้ที่ทำงาน และคมนาคมสะดวก**

เหตุผลสำคัญในการเลือกซื้อห้องชุดเรียงลำดับ ได้แก่ ราคาเหมาะสมใกล้ที่ทำงานและคมนาคมสะดวก สำหรับเหตุผลอื่น ๆ เช่น รูปแบบอาคาร สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อมในโครงการ ความปลอดภัยผู้ซื้อให้ความสำคัญน้อย โดยเฉพาะประเด็นเรื่องชื่อเสียงผู้ประกอบการผู้ซื้อแทบไม่ให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลย

2.2.8 **เจ้าของที่เข้าอยู่อาศัยส่วนใหญ่ซื้อบ้านเป็นหลังแรก**

จากการวิเคราะห์เจ้าของบ้านที่เข้าอยู่อาศัย พบว่ากลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่ 86.3% ซื้อห้องชุดนี้เป็นบ้างหลังแรกของครอบครัว แสดงให้เห็นว่าห้องชุดเป็นบ้านที่เปิดโอกาสให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อหาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ หากมิได้มีห้องชุดขายในตลาดคนกลุ่มนี้ก็อาจต้องเช่าบ้าน หรือต้องอาศัยอยู่ในชุมชนแออัดเป็นแน่นอน

2.2.9 **เจ้าของซื้อโดยอาศัยเงินสะสมของครอบครัวโดยจ่ายดาวน์**

เป็นที่น่าสังเกตว่าเจ้าของที่เข้าอยู่อาศัย จะซื้อบ้านจากเจ้าของโครงการเองเป็นส่วนใหญ่ 74.5% แต่ก็มีจำนวนถึงหนึ่งในสี่ที่ซื้อต่อจากผู้อื่น ซึ่งอาจจะเป็นนักเก็งกำไรการซื้อ ส่วนใหญ่ต้องจ่ายดาวน์ประมาณร้อยละ 26.8 ของราคาขาย ซึ่งเงินดาวน์นี้ส่วนใหญ่เป็นเงินสะสมของครอบครัวเอง นอกจากนั้นอาจได้รับเงินสมทบจากพ่อแม่ ญาติพี่น้องช่วยเหลือด้วย

2.2.10 **หนึ่งในสี่ของผู้อยู่อาศัยห้องชุดย้ายมาจากต่างจังหวัด**

แม้ว่าส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัยห้องชุดจะอาศัยบ้านเดิมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล แต่ก็พบว่ามีผู้อยู่อาศัยจำนวนถึงหนึ่งในสี่ที่ย้ายมาจากต่างจังหวัด แสดงให้เห็นว่าห้องชุดเป็นทางเลือกสำคัญในการอยู่อาศัยของผู้ที่อพยพเข้ามาจากจังหวัดภูมิภาค

2.2.11 **ผู้อยู่อาศัยจากชุมชนแออัดมาซื้อห้องชุดร้อยละ** 12.5

เป็นที่น่าสังเกตว่า ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดได้มาซื้อห้องชุดจำนวนร้อยละ 12.5 ของผู้ซื้อทั้งหมดนอกจากนี้ยังมีผู้มาเช่าห้องชุดแทนที่จะอยู่ในชุมชนแออัดจำนวนร้อยละ 7.3 ของห้องชุดที่เช่ากันอยู่ทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าห้องชุดราคาถูกเป็นทางเลือกหนึ่ง ในการอยู่อาศัยที่มีคุณภาพสูงขึ้นกว่าเดิม หากปราศจากห้องชุดราคาถูกแล้ว ก็เป็นที่คาดหมายว่าชุมชนแออัดมีแต่จะเพิ่มจำนวนขึ้นหรือขยายตัวหนาแน่นมากขึ้นอย่างแน่นอน

2.2.12 เสียงรบกวน ขโมยชุกชุม โทรศัพท์มีน้อยเป็นปัญหาสำคัญในการอยู่อาศัย แต่ไม่ใช่สาเหตุการย้ายออก

ปัญหาสำคัญในการอยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกที่ได้รับการระบุมากที่สุด ได้แก่ ปัญหาเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน รองลงมาตามลำดับ ได้แก่ ขโมยชุกชุม โทรศัพท์มีน้อย การก่อสร้างไม่ดี น้ำไม่ไหลบ่อย ไฟฟ้าดับบ่อย สาธารณูปโภคไม่ตรงตามโฆษณา สกปรกและสภาพแวดล้อมไม่ดี อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะมีปัญหาเหล่านี้อยู่ แต่ส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัย 67% จะยังคงอยู่ต่อไปเรื่อย ๆ ยังไม่คิดจะย้าย

แต่จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยจำนวน 22.3 ที่คิดจะย้ายออกภายใน 2 ปี โดยเป็นเจ้าของประมาณร้อยละ 6 และผู้เช่าร้อยละ 15.5 อย่างไรก็ตามเหตุผลการย้ายออกก็หาใช่มาจากปัญหาดังกล่าวไม่ ส่วนใหญ่กลับมาจากเหตุผลด้านการเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น กล่าวคือ เพื่อการซื้อบ้านใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีขึ้น

2.2.13 ห้องชุดที่ว่างอยู่ ส่วนใหญ่อยู่ในมือของผู้เก็งกำไร ที่มุ่งจะขายต่อ (ปณต คงวิโรจน์, 2539)

โครงการอาคารชุดราคาถูกที่ว่างอยู่ซึ่งมีจำนวนสูงถึง 10,517 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 35.7 จากจำนวนทั้งหมด 29,459 หน่วย และในจำนวนห้องที่ว่างอยู่ที่มีผู้ซื้อไปแล้วจำนวน 9,373 หน่วยนั้น ผู้ซื้อคิดจะอยู่อาศัยเองเพียงร้อยละ 30 เท่านั้น ส่วนอีกร้อยละ 70 ที่เหลือผู้ซื้อจะขายต่อหรือจะให้เช่า ซึ่งแสดงให้เห็นว่าห้องที่ว่างอยู่นี้ ส่วนใหญ่แล้วเป็นการซื้อของผู้เก็งกำไร

2.3 แนวคิดความพึงพอใจในชีวิตของมนุษย์

Shelley (1975) ได้กล่าวว่า มนุษย์จะเกิดความรู้สึกขึ้นภายในตัว เนื่องจากผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพสองประการ คือ ความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ เมื่อใดมนุษย์มีความรู้สึกทางบวกความสุขก็จะเกิดขึ้น ซึ่งความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบและความสุขนั้น มีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อนและถูกรวมเรียกว่า "ระบบความพอใจ" โดยความพอใจในสภาพแวดล้อมนั้น ๆ จะเกิดขึ้น ในระบบความพอใจ เมื่อมนุษย์มีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ มนุษย์ก็จะมีความสุข

ความรู้สึกของมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นความรู้สึกในทางบวกหรือทางลบ จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีสิ่งเร้าที่มีมากระทบ ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าสิ่งเร้าชนิดไหนที่มากระทบให้มนุษย์เกิดความพอใจมากที่สุด ดังนั้นผลที่ได้รับจากความเข้าใจในระบบความพอใจนี้ จะทำให้สามารถออกแบบที่จะนำไปสู้การใช้ทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่แล้วตามธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัพยากรมีอย่างจำกัด ความพอใจของมนุษย์จึงมิได้มีเพียงระดับหนึ่งและจะมีมากที่สุดก็ต่อเมื่อการจัดทรัพยากรเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม

ในเรื่องความต้องการของมนุษย์นั้น โดยธรรมชาติอยู่ในความแตกต่างกันออกไปมากมายหลายประการ บางคนอาจทำงานเพราะต้องการความมั่นคงในอาชีพและเพื่อสังคมเพื่อนฝูง เพื่อนร่วมงาน แต่บางคนกลับต้องทำงานที่มีคุณค่ากับความรู้ที่ได้ร่ำเรียนมามากกว่าเงินเดือน หรือค่าตอบแทนเพียงอย่างเดียวและตลอดเวลาที่ผ่านไป ความต้องการเหล่านี้จะมีการปรับเปลี่ยนไปเรื่อย ๆ สุดแต่ปัจจัยต่าง ๆ ทั้งหลายทั้งภายในและภายนอกที่จะพัฒนา และเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในลักษณะเดียวกัน ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบไปตามสภาพแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจ ตลอดจนความต้องการของผู้เป็นเจ้าของที่มีบทบาทและฐานะทางสังคมเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น อาทิ ความต้องการระดับแรกของมนุษย์ที่ต้องการบ้านเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่รอดและการดำรงชีวิต ต่อมาเมื่อมนุษย์มีความสามารถ และมีเทคโนโลยีสูงขึ้น ความต้องการดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นความต้องการเพื่อแสดงออกถึงฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมเพื่อสนองความต้องการในเรื่องความสะดวกสบายของการอยู่อาศัย ในประเด็นลักษณะเช่นนี้ Abram Maslow ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรกที่กล่าวถึง ความต้องการในลักษณะต่าง ๆ ของมนุษย์ 6 ชนิด คือ

A.ความต้องการด้านปัจจัยสี่เพื่อการอยู่รอดและการดำรงชีวิตหรือความต้องการร่างกาย

B. ความต้องการทางด้านความมั่นคง

C. ความต้องการทางด้านสังคม

D. ความต้องการทางด้านฐานะ หรือความเด่น

E. ความต้องการเป็นอิสระควบคุม หรือรับผิดชอบตนเอง และมีความเป็นตัวของตัวเอง

F. ความต้องการเกี่ยวกับความสามารถ ความสำเร็จ ความพึงพอใจ ความนึกคิดของตน

สาระสำคัญที่เป็นตัวแยกความต้องการ 6 ชนิดออกจากกัน โดยเฉพาะสิ่งที่แยกความต้องการ 4 ชนิดแรกออกจากความต้องการชนิดที่ 5 และ 6 ก็คือ ความต้องการ 4 ชนิดแรกนั้นเป็นความต้องการที่ตอบสนองได้จากปัจจัย หรือสิ่งต่าง ๆ ที่มาจากภายนอก (Extrintic) หรือเป็นสิ่งที่มีอยู่นอกกาย และสิ่งเหล่านี้มักเป็นปัจจัยที่มีให้เห็นปรากฏได้ (เช่น อาหาร เงิน ทอง คำสรรเสริญต่าง ๆ เป็นต้น) แต่ที่สำคัญความต้องการเกี่ยวกับความพึงพอใจตามความนึกคิดของตน (Self-

realization) ความสามารถและความไปถึงความสามารถมีอิสระและควบคุมของแต่ละบุคคลที่มีขึ้นภายในจิตใจของเขาเองเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ Maslow ได้อธิบายอีกว่า ความต้องการต่าง ๆ จะมีการจัดเรียงลำดับจากต่ำไปหาสูง (จากความต้องการทางร่างกายไปสู่ความต้องการทางด้านจิตใจ และเมื่อความต้องการในระดับที่อยู่ต่ำกว่าได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้นจะมีอิทธิพลมากขึ้น) Maslow เชื่อว่าความต้องการต่าง ๆ จะมีการจัดระเบียบเป็นเสมือนขั้นบันไดที่มีการเรียงเป็นขั้น ๆ ดังนั้นความต้องการทางด้านความสำเร็จตามความนึกคิดนั้น จะมีขึ้นมาได้ก็ต่อเมื่อความต้องการด้านการอยู่รอดทางด้านความมั่นคง รวมถึงด้านที่อยู่อาศัยทางกายภาพ ได้รับการตอบสนองแล้ว และเมื่อใดที่ความต้องการในลำดับที่ต่ำกว่ายังไม่ได้รับการตอบสนอง ความต้องการลำดับต้น ๆ ก็จะมีความสำคัญขึ้นมาและความต้องการอื่น ๆ ที่อยู่สูงขึ้นไปก็จะลดความสำคัญไปโดยปริยาย

นอกจากนี้ ความพอใจในปัจจุบันยังขึ้นอยู่กับประสบการณ์ในอดีต และความคาดหวังในอนาคตอีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามความพอใจอาจจะมีขึ้นได้แม้ว่าสภาพแวดล้อมในปัจจุบันจะไม่ตรงกับความคาดหวังที่ตั้งไว เพราะมนุษย์สามารถที่จะใช้กลไกการแก้ไขปัญหาเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่ไม่น่าพอใจให้กับเป็นสภาพแวดล้อมที่น่าพอใจได้ (Becker, F.D. and Other, 1977)

ฉะนั้น ในขณะที่ผู้ออกแบบจะต้องสร้างความมั่นคงเพื่อยกระดับและพัฒนาความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้สูงขึ้นไปนั้น แต่ทว่าในการออกแบบ ก็จำเป็นจะต้องคำนึงถึงข้อจำกัดด้านต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยด้วย

2.4 ผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง

อาคารสูงเป็นรูปแบบใหม่ของบ้านเมืองเราทำให้มีการศึกษารวบรวมถึงพฤติกรรมการอยู่อาศัยและผลกระทบทางด้านจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัยน้อยมากในที่นี้จึงขอนำเอกสารการศึกษาของชาวต่างประเทศมากล่าว โดยพบว่า ลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่เป็นอาคารพักอาศัยจะมีผลกระทบทางด้านจิตวิทยาต่อผู้อยู่อาศัยต่าง ๆ กัน ดังนี้ คือ

2.4.1 Reynolds & Nichoison (1969) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่า ภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูง คือ ไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทัศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบ พบว่าการอยู่อาศัยในอาคารสูง ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้นโดยเฉพาะในครอบครัว

ที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟต์ ความคล่องตัวในการใช้งาน ระยะเวลาอลิฟต์ เป็นต้น

2.4.2 Abernethy, James J. (1970) ศึกษาถึงพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมของมนุษย์ แล้วนำเอาแนวความคิดและทฤษฎีต่างๆ มาใช้ในงานออกแบบสรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้ คือ

ก. ความเป็นสังคม (Community) ควรออกแบบให้มีสถานที่สำหรับการพบปะกันบ้างของกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างความสัมพันธ์และสังคมที่

ข. ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงความสงบและเงียบเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการอย่างยิ่ง ห้องพักอาศัยควรออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัวด้วย

ค. ความปลอดภัย (Security) การอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในด้านต่างๆ ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น การแยกการสัญจรของคนและรถออกจากกัน การมีอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย เช่น ทีวีวงจรปิด ยามรักษาการณ์ 24 ชม. เป็นต้น

ง. การควบคุมเสียง (Noice Control) ควรควบคุมเสียงเพื่อให้สัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัว มีเสียงรบกวนจากภายในและภายนอกในโครงการ เช่น เสียงจากห้องเครื่องลิฟต์ เสียงขยะหล่นในช่องทิ้งขยะ เสียงรบกวนจากการจราจร เป็นต้น

2.4.3 Chan, Ping-Chin (1975) ได้ทำการศึกษาพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเกาะฮ่องกง สรุปได้ว่า

- ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ (Difficulty in Social Adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อบ้านที่มีความคล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิมที่เหมือนหรือคล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่มีพื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรม และความคิดอ่านต่างกันมากอยู่รวมกัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกัน และไม่สามารถเข้ากันได้

- ความลำบากในการเลี้ยงดูเด็ก (difculty in Raising Chilaren) การอยู่อาศัยในอาคารสูง (อาคารชุดพักอาศัย) ทำให้เด็กไม่สามารถวิ่งเล่นหรือส่งเสียงดังตามธรรมชาติของเด็กให้และการใช้อุปกรณ์อาคาร เช่น ลิฟต์ เด็กเล่นอายุต่ำกว่า 5 ขวบ ไม่สามารถใช้ลิฟต์โดยลำพัง ปุ่มกดตำแหน่งชั้นที่ลิฟต์จะจอดอยู่สูง เด็กที่ซนอาจหลงติดในลิฟต์ได้รวมทั้งการที่จะให้เด็ก ๆ ออกไปเล่นข้างนอกห้องพักก็จะต้องมีคนไปคอยดูแลด้วย เนื่องจากสนามเด็กเล่นมักอยู่คนละส่วนกับพื้นที่ห้องพัก และเมื่อเด็กโตขึ้น ถ้าไม่มีพื้นที่ที่เป็นสวนหย่อมและสนามเด็กเล่นให้เด็ดได้ใช้ เด็กวัยรุ่นเหล่านี้ก็จะออกไปสร้างปัญหานอกบ้านได้ (Goodstadt, 1945-1963)

- การขาดความเป็นส่วนตัว (Lack of Privacy) คนฮ่องกงส่วนใหญ่จะทำงานนอกบ้าน รับประทานอาหารนอกบ้าน ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตก พวกเขาไม่ชอบการสอดรู้สอดเห็นของเพื่อนบ้าน อันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขาลงไปอีก ความคิดเห็นของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกว่าได้ว่า "ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิต เพราะว่าเมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด" จากความเห็นที่จะเห็นได้ว่า ตามความคิดของเขาอาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อพักอาศัยไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องาน ซึ่งจะทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

- Cappon, Daniel (1972) ได้ศึกษาถึงสภาพของผู้อาศัยในอาคารสูงสรุปได้ว่า เด็กๆ จะไม่สามารถวิ่งเล่นหรือใช้เสียงได้เต็มที่ และไม่ค่อยมีการสังคมกับเพื่อนบ้าน ส่วนเด็กวัยรุ่นก็จะมีความเบื่อหน่ายอยากออกไปข้างนอกอาคาร โดยมักจะมีความรุนแรงและแข็งกระด้าง จากการศึกษาทางด้านพฤติกรรมที่เกี่ยวกับจิตวิทยาต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวถึงข้างต้นนั้น พอสรุปรวมถึงข้อดี ข้อเสีย ของการอยู่อาศัยในอาคารสูงได้ดังนี้

ข้อดี

1. ไม่มีเสียงรบกวนจากภายนอกมากนัก
2. ทิวทัศน์ และบรรยากาศดี
3. มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น
4. มีความสะดวกเพราะมีคนคอยดูแล

ข้อเสีย

1. เสียงรบกวนจากห้องเครื่องลิฟต์ ช่องทิ้งขยะ และห้องข้างเคียง ทำให้เกิดความเครียด
2. ชั้นสูงจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าชั้นล่าง
3. ขาดความเป็นส่วนตัว ถ้าโครงการนั้นมีความหนาแน่นมากเกินไป
4. ครอบครัวที่มีเด็กไม่ชอบ เนื่องจากความปลอดภัยและความสะดวกในการดูแลเด็ก

2.5 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่

2.5.1 ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological needs)

ด้านตัวมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของตัวมนุษย์ คือ ไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่ดังหรืออึกทึกเกินไป เป็นต้น

กายภาพมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย อ้วนหรือผอม ขนาดในอริยาบถต่างๆ และต้องการ Space แบบใด เป็นต้น

กิจกรรมประจำวันในหน่วยที่พักอาศัย คือ หน่วยพักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมเหล่านั้น และกิจกรรมนั้น ๆ ต้องการองค์ประกอบ หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างใด กิจกรรมเหล่านี้ต้องการ Space แบบใด เป็นต้น

จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม คือ กิจกรรมต่าง ๆ นั้นมีสมาชิก หรือผู้ใช้มากน้อยกี่คน เป็นต้น

ความต้องการเหล่านี้ จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร (ความกว้าง ยาว สูง) ลักษณะอาคาร (โปร่ง โล่ง หรือทึบตัน) และอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับอาคาร (เฟอร์นิเจอร์ ไฟฟ้า ประปา) เป็นต้น

2.5.2 **ความต้องการทางด้านจิตวิทยา** (Psychological needs)

เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่านอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมต่อเขาอย่างไร (Wolfgang F.E. Preiser, 1978)

หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัย (Safety needs) ทั้งทางกายและจิตใจ ความต้องการความคิดมิดชิดเป็นสัดส่วนหรือส่วนตัว (Privacy needs) ตลอดจนความต้องการมีระเบียบ งดงาม (Aesthetic needs) เป็นต้น

หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัยทางกายภาพ ความโอ่โถง ความงดงาม สามารถแสดงออกได้ เป็นที่จดจำและประทับใจ เป็นต้น

ถ้าหน่วยพักอาศัยไม่สามารถตอบสนองความต้องการเหล่านี้ได้อย่างเพียงพอ ก็จะทำให้เกิดความไม่สอดคล้องกับการใช้สอยและพฤติกรรม ฉะนั้น ความต้องการเหล่านี้ จึงสามารถนำไปใช้ในการกำหนดคุณสมบัติของหน่วยพักอาศัยได้

2.5.3 **ความต้องการด้านสังคม** (Social Needs)

อาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน มีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้าง และตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ในระดับการติดต่อพื้นฐาน (Leonard Broom และ Philip Selznick, 1977: 128-132)

หน่วยพักอาศัยทั้งภายในและภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่พอเหมาะที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ ทั้งในระดับบุคคลต่อบุคคล และในระดับกลุ่ม --ในขณะที่ หน่วยพักอาศัยภายนอกควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่พอเหมาะต่อกิจกรรมในระดับกลุ่มต่อกลุ่มเป็นอย่างน้อย

2.6 มาตรฐานขนาดขั้นต่ำของที่อยู่อาศัย ที่ได้มีการศึกษามาแล้ว

2.6.1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

ในการศึกษาถึงมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติได้กำหนดความต้องการในการออกแบบวางผังอาคารไว้ในด้านต่าง ๆ ในการออกแบบอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติได้มีปัจจัยที่ประกอบในด้านต่างๆ ในการกำหนดรูปแบบการวางผังคือ

- ความต้องการในการใช้พื้นที่
- โครงสร้างทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้ใช้อาคาร
- สภาพทางกายภาพของอาคาร
- มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยอาคาร และวัสดุในการก่อสร้าง

ความต้องการในการใช้พื้นที่ ได้แบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

ก. ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological Needs) อันได้แก่องค์ประกอบทางด้านกายภาพไม่ว่าจะเป็น

- ตัวมนุษย์ หน่วยที่พักอาศัยจะต้องมีความเหมาะสมต่อตัวมนุษย์ องค์ประกอบของมนุษย์ เช่น ไม่ร้อนเกินไป หรือหนาวเกินไป
- กายภาพของมนุษย์ คือ หน่วยที่พักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย ขนาดในอิริยาบถต่าง ๆ ที่ต้องการ Space แบบใด
- จำนวนสมาชิกในกิจกรรมต่าง ๆ นั้น สมาชิกหรือผู้ใช้มีมากน้อยกี่คน

ข. ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological Needs) แม้ว่าระบบจิตใจเป็นส่วนประกอบที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นการแสดงถึงความต้องการที่เป็นผลสืบเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพว่าเหมาะสมต่อเขาอย่างไร โดยแบ่งออกเป็น 2 ระดับของความต้องการคือ

- ระดับบุคคลต่อกายภาพ คือหน่วยพักอาศัยนั้น ๆ ต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัย (Safety Needs) ทั้งกายและจิตใจ ความต้องการความมิดชิดเป็นสัดส่วนส่วนตัว ความเป็นระเบียบงดงาม เป็นต้น
- ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ คือหน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการ ตอบสนองความปลอดภัย ทางกายภาพ ความโอ่โถง ความงดงาม สามารถแสดงออกได้ เป็นที่จดจำและประทับใจ

ความต้องการข้างต้นนี้ถ้าหน่วยที่พักอาศัยตอบสนองไม่เพียงพอย่อมทำให้ไม่สอดคล้องกับการใช้สอยและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ความต้องการเหล่านี้ยังนำไปกำหนดคุณสมบัติของหน่วย

พักอาศัยได้ รวมทั้งการจัดเตรียมอุปกรณ์ทางพฤติกรรม (Behavioral Mechanism) ไว้ให้เพียงพอ เช่น ห้องเอนกประสงค์ควรจัดเตรียมบริเวณห้องให้เหมาะสม เพื่อให้ผู้ใช้อาจสามารถนำตู้มากั้นเป็นผนังห้องเพื่อความมิดชิด เป็นสัดส่วน หรือการเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างเหมาะสม

ค. ความต้องการด้านสังคม (Social Needs) เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารที่มีผู้อยู่อาศัยหลายหน่วยด้วยกัน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้างและตอบสนองความต้องการทางสังคมในระดับการติดต่อด้วยกัน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเสริมและตอบสนองความต้องการทางสังคมในระดับการติดต่อขั้นพื้นฐาน (Primary Group Contact) ความต้องการด้านสังคมแบ่งได้เป็น

- ระดับบุคคลต่อบุคคลหรือกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยทั้งภายในและภายนอกควรเอื้อให้มีการติดต่อกันได้ทั้งระดับชั้นที่พักอาศัยกันถึงระหว่างชั้นกัน

- ระดับกลุ่มต่อกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยภายนอก ควรเอื้อให้เหมาะสมกับกิจกรรมของกลุ่มเหล่านั้น ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่พอเหมาะต่อกิจกรรมของกลุ่มนั้น ๆ

ความต้องการข้างต้นนี้ สามารถกำหนดรูปแบบและเสริมสร้างให้การออกแบบอาคารชุดประสบผลสำเร็จได้ เช่น การออกแบบกำหนดบริเวณบริการ เช่น ครัว ซักล้าง ฯลฯ ให้อยู่ในตำแหน่งที่ไกลสวนสาธารณะ

ทั้งสามองค์ประกอบข้างต้นที่กล่าวมานั้น มีความสอดคล้องต่อเนื่องกันอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นการออกแบบอาคารชุดจึงควรคำนึงถึงองค์ประกอบข้างต้นเป็นสำคัญ

2.6.2 **มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยอาคาร** (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

ก. ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

โดยทั่วไปหน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ

- ส่วนมิดชิด (Private Area) เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย

- ส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose Area) เพื่อใช้สำหรับรับแขก พักผ่อน ทานอาหารและประกอบอาหาร

ตารางที่ 2.1 แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนมิดชิด (Private Area)

Private Area	A	B	C	D
1. ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00
2. ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00
3. ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00
4. ห้องน้ำ-ส้วม	2.16	2.16	2.16	1.50
5. ห้องส้วม (แยกเดี่ยว)	-	1.44	1.44	0.90
6. ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)	-	1.08	2.20	-

หมายเหตุ

A. สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B. การเคหะแห่งชาติ

C. Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

ตารางที่ 2.2 แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose Area)

Multipurpose	A	B	C	D
1. รับแขก-พักผ่อน	-	14.40	11.20	-
2. ทานอาหาร	-	3.64	7.50	-
3. ครัว	4.08	4.32	5.40	-
4. พื้นที่สำหรับรับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร	13.81	18.00	18.00	-
5. พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร-ครัว	-	12.96	7.50	-
6. ซักล้าง-ตากผ้า	-	1.08	2.16	-
<u>หมายเหตุ</u> ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวม สำหรับพักผ่อน, ทานอาหาร, ครัว, ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า		34.00	33.00	-

หมายเหตุ

A. สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B. การเคหะแห่งชาติ

C. Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

ข. ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด

พื้นที่ใช้สอยต่ำสุด จะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าที่ระบุดังต่อไปนี้

- หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมพักผ่อน ทานอาหาร ครัว ห้องน้ำ - ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คนจะต้องไม่ต่ำกว่า 33.00 ตารางเมตร

- ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร

- ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร

- สำหรับส่วนพื้นที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กั้นเป็นห้องให้มีเนื้อที่พื้นไม่น้อยกว่า 5.76 เมตร

- ส่วนที่ใช้สำหรับรับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นทั้งหมดไม่น้อยกว่า 13.00 ตารางเมตร

- ในกรณีที่แยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหารมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.50 เมตรและส่วนที่ใช้รับแขก-พักผ่อน ให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.20 ตารางเมตร การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Private Area)

สรุป สิ่งที่มีผลต่อความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัย มีอยู่ 4 ปัจจัยหลักคือ ทางด้านกายภาพ ทางด้านเศรษฐกิจ ทางด้านสังคม ความต้องการทางด้านจิตวิทยา ความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ จะเป็นตัวกำหนดองค์ประกอบพื้นฐานของที่อยู่อาศัยและขนาดของส่วนต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัย ซึ่งเมื่อรวมกัน ก็จะบอกถึงขนาดของที่อยู่อาศัยทั้งหมดได้

2.7 รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

นอกจากงานวิจัยที่ได้กล่าวถึงรูปแบบและขนาดของที่อยู่อาศัยที่ได้กล่าวไว้เป็นตัวอย่างข้างต้นแล้วยังมีงานวิจัยฉบับอื่นที่ได้อธิบายถึง รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน ที่ส่งผลต่อความต้องการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยของคนในปัจจุบัน ซึ่งจะช่วยเป็นแนวทางในอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชนนี้ ซึ่งได้แก่

2.7.1 ความคิดของครอบครัวในอนาคต จากการศึกษาของประทีป จารุวิริยะรุ่ง (2537) ได้ทำการศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ ในกลุ่มบัณฑิตมหาวิทยาลัยของรัฐในกรุงเทพมหานคร และจากการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิด้านต่างๆ ปรากฏว่า ครอบครัวคนรุ่นใหม่ในอนาคตมีแนวโน้มขนาดครอบครัวเล็กลงเป็นลักษณะครอบครัว

เดี่ยว การแต่งงานของคนรุ่นใหม่จะช้า การทำงานมีการทำงานหนักเพื่อให้ได้เงินมากขึ้น ในขณะที่เวลาทำงานและเวลาพักผ่อนจะถูกแบ่งออกจากกันอย่างชัดเจน เช่นเดียวกับชาติตะวันตกในการพักผ่อนมีการให้ความสำคัญกับวันพักผ่อนสุดสัปดาห์มากขึ้น การพักผ่อนในรูปแสงสีนี้เป็นการบันเทิงที่จะเชื่อมโยงไปถึงธุระซึ่งเป็นการพักผ่อนในช่วงวันทำงาน ส่วนในสุดสัปดาห์จะเป็นการพักผ่อนที่เป็นลักษณะสายลมแสงแดด ที่มีการเน้นสุขภาพ ความคล่องตัว เช่น การวิ่ง การตกปลา ซึ่งเป็นการพักผ่อนที่มีคุณค่าและราคาแพงมากขึ้น ในส่วนด้านอาหารการกินคนยุคใหม่จะซื้ออาหารพร้อมปรุงกึ่งสำเร็จรูปมากิน ส่วนใหญ่มีการพึ่งพาร้านอาหารภายนอกบ้าน การเดินทางเพื่อทำกิจกรรม งานด้านต่าง ๆ จะลดลงมีการให้เทคโนโลยีในการสื่อสารเข้ามาทดแทน รายจ่ายในการซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันมีมากขึ้น เครื่องมือสื่อสารสมัยใหม่ไม่ว่าจะเป็นดาวเทียมหรือการสื่อสารรูปแบบต่าง ๆ ทำให้มีอิทธิพลต่อการดำรงชีวิตประจำวัน การดำรงชีวิตมีการเข้ามาสู่สากล (International) มากขึ้น อิทธิพลจากต่างประเทศมีผลต่อคนรุ่นใหม่ เนื่องจากเทคโนโลยีการสื่อสารที่ก้าวหน้าขึ้น

2.7.2 **ลักษณะการใช้สอยภายในบ้าน** (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

บ้านในสมัยใหม่ขนาดจะเล็กลง สอดคล้องกับขนาดของครอบครัวที่เล็กลงตาม การจัดห้องนอนนั้นขึ้นอยู่กับวัยของครอบครัว จากที่ขนาดอยู่อาศัยเล็กลงจะใช้เวลาในการดูแลที่พักน้อยลง ประกอบกับคนทำงานบ้านหายาก ทำให้รูปแบบบ้านในยุคหน้าห้องคนใช้จะหายไป การดูแลรักษาจะหันไปใช้บริการส่วนกลางของคอนโด หรืออพาร์ตเมนท์ ห้องต่างๆ จะมีลักษณะรวมกันแบบ Studio Type ซึ่งรวมเอาห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น และห้องทานข้าวเป็นห้องเดียวกัน ห้องเอนกประสงค์ ในขณะที่ห้องนอนมีขนาดใหญ่ เพื่อให้ใช้เป็นห้องพักผ่อนและทำงานไปในตัว ห้องน้ำจะมีแนวโน้มการแยกพื้นห้องน้ำและห้องส้วมเพื่อความสะดวก ส่วนในพื้นที่ครัวจะมีลักษณะเป็น Kitchens มากขึ้น จะมี Pantry ที่ปรุงอาหารได้เลย เพราะคนรุ่นใหม่มีการทำครัวแบบง่าย ๆ

คนจะเน้นความสะดวกสบายภายในตัวที่พักมากกว่าความสวยงามรูปแบบบ้านภายนอก บ้านที่เล็กลงจะถูกแทนที่ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่สูงขึ้น เน้นประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ การให้แสงและการระบายอากาศจะดีขึ้นโดยมีเครื่องมือช่วยมากขึ้น เช่น พัดลมระบายอากาศ เครื่องดูดควัน รูปแบบของบ้านจะเป็นแบบตะวันตกมากขึ้น มีลักษณะเรียบง่ายสบาย การแสดงออกถึงความหรูหราจะลดลงไป วัฒนธรรมต่างประเทศและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีจะส่งผลต่อลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้า

บทสรุป

จากแนวความคิด ทฤษฎีและเอกสารการวิจัยที่เกี่ยวข้อง จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยยังคงเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัย ต้องการมีคุณภาพชีวิตที่ดีในระดับหนึ่ง ตลอดจนมีที่อยู่อาศัยที่ใกล้ต่อแหล่งงาน การเดินทางคมนาคมที่สะดวกและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เพียงพอต่อการดำรงชีวิต ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่และวิเคราะห์หาแนวทางแก้ไขปัญหา เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอนาคต ซึ่งพอที่จะสรุปได้ดังนี้

1. **ราคา** ราคาของที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับรายได้ครอบครัวของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจากการศึกษาของมูทฮ์ พบว่า ผู้มีรายได้น้อย จะให้ความสนใจกับราคาและค่าเช่าของที่อยู่อาศัยมากกว่าสภาพแวดล้อมกายภาพที่สวยงาม (MUTH 1969) และจากการศึกษาของนอร์ดรอสส์ ก็พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในระดับสูง จะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแสดงความคิดเห็นว่า ราคาไม่สูงและเป็นราคาที่เหมาะสม (NORCROSS 1973)

2. **ทำเลที่ตั้งโครงการ** จากทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งโครงการของที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยได้ให้ความสำคัญต่อการเดินทางมากที่สุด เพราะต้องการความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง (WINGO 1961) และการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ โดยเฉพาะใกล้แหล่งงานและโรงเรียนของบุตรหลาน โดยควรจะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายสำคัญ หรือสถานีรถไฟ ซึ่งจะมีความได้เปรียบมากกว่าที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเหล่านี้ ตลอดจนความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจสะดวกยิ่งขึ้น (Goodall 1978) ตลอดจนในเรื่องของรูปแบบการเดินทางไปทำงานของประชากรผู้อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม จะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็วและลดระยะเวลาเดินทาง ผู้มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงให้เหลือน้อยที่สุด และมักเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะใช้ระยะทางสั้นกว่ากลุ่มผู้มีรายได้ดี (Berry & Harton 1970)

3. **ห้องชุดพักอาศัย** จากการศึกษาส่วนความพึงพอใจต่อองค์ประกอบและห้องชุดพักอาศัย พบว่า ปัจจัยสำคัญ ได้แก่ 1. ขนาดของห้องพักและการจัดเนื้อที่ 2. การจัดบริเวณพักผ่อนและบริเวณรับประทานอาหาร 3. วัสดุอุปกรณ์ประกอบห้องพักและอาคาร และ 4. หน้าต่างอุณหภูมิและระบบการระบายอากาศ 5. ระบบประกอบอาคาร จากรายการข้างต้นความพึงพอใจขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ขององค์ประกอบข้างต้น และแปรเปลี่ยนไปตามขนาดของห้องพัก (Becker 1975)

4. **องค์ประกอบของโครงการ** สภาพแวดล้อมทางกายภาพและองค์ประกอบของโครงการมีส่วนสำคัญ ความหนาแน่นแออัด มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเมื่อความหนาแน่นน้อยลงความพึงพอใจจะเพิ่มขึ้น (Becker 1975)

5. **การบริหารอาคารชุด** การจัดการ การดูแลรักษา และการบริการของผู้รับบริหารโครงการที่อยู่อาศัยมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย ในการวิจัยเกือบทุกการวิจัยจะพบว่า การจัดการและการบริการหลังการเข้าอยู่ ได้แก่ การบำรุงรักษา ซ่อมแซม การดูแลรักษาความสะดวกของชุมชนการรักษาความปลอดภัยในชุมชน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญค่อนข้างสูงต่อความพอใจในโครงการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

สภาพปัจจุบัน

3.1 รายละเอียดโครงการ

3.1.1 โครงการ

โครงการที่เลือกเป็นกรณีศึกษาในการดำเนินงานวิจัยครั้งนี้ คือ โครงการสินธนาแมนชั่น ดำเนินการก่อสร้างและบริหารการขาย โดยบริษัท สุวรรณแลนด์ จำกัด ได้ทำการขายอาคารชุดไปจำนวน 75 %ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด และมอบให้ทางเจ้าของห้องชุด ที่ซื้อกรรมสิทธิ์ได้จัดการดำเนินการเลือกตั้ง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคาร ขึ้นมาเพื่อดูแล การบริหารงานและการจัดการอาคาร โดยได้ทำการจดทะเบียนเป็น อาคารชุดตาม พรบ. พ.ศ. 2522

วัตถุประสงค์ของโครงการ เป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยและจัดการจำหน่ายที่อยู่อาศัย ให้กับบุคคลทั่วไป เพื่อสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดราคาถูก โดยเริ่มทำการก่อสร้างในปี พ.ศ.2533 และทำการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2535 โดยจัดทำเป็นอาคารชุด คสล. สูง 7 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 567 ห้อง โดยมีขนาดของห้องพักทั้งหมด 3 ชนิด คือ ขนาด 32.00 ตารางเมตร ,36.00 ตารางเมตร และ40.00 ตารางเมตร

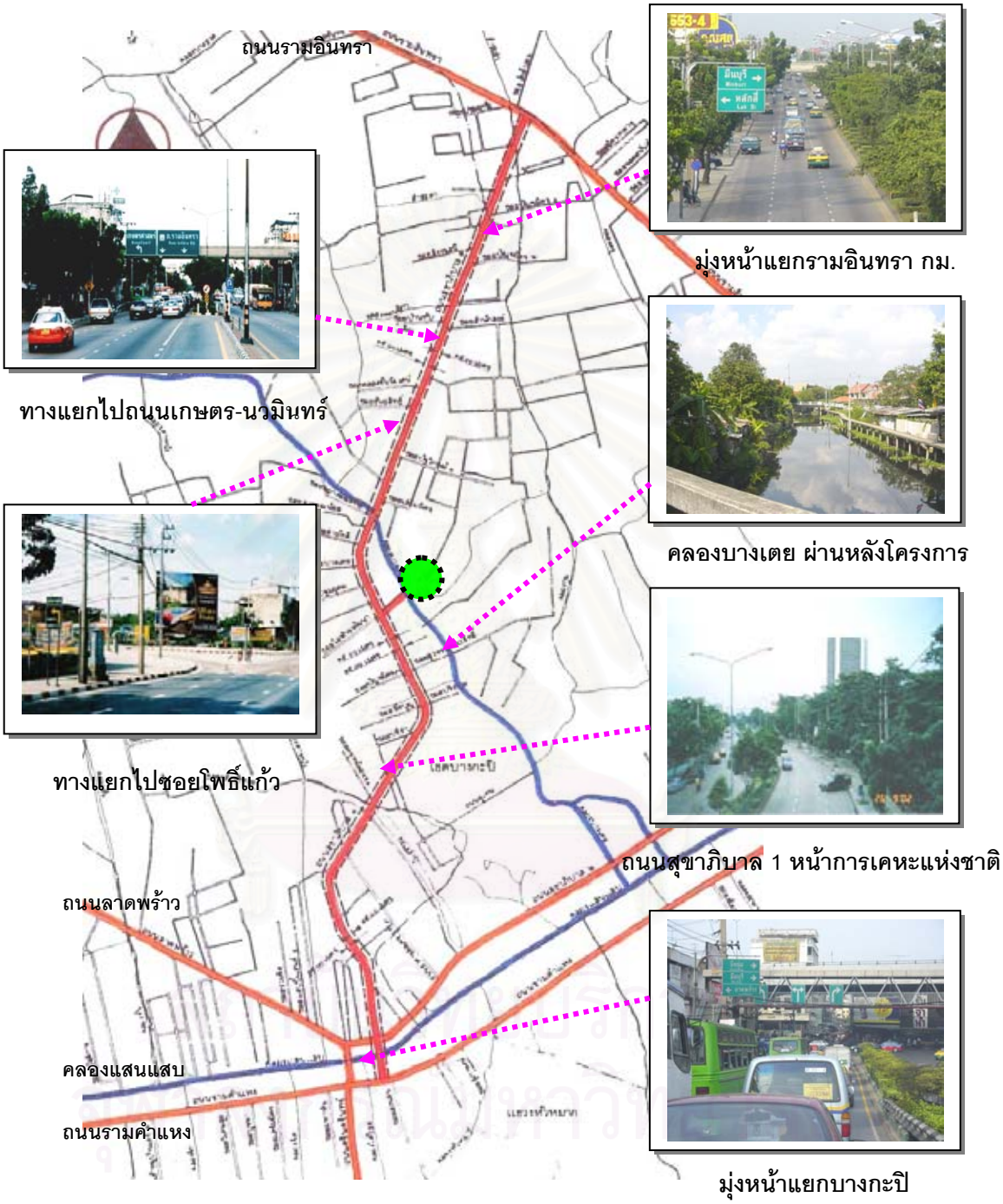
โครงการสินธนาแมนชั่น มีขนาดที่ดิน 4 ไร่ 2 งาน 13 ตารางวา โดยแบ่งพื้นที่ส่วนต่างๆในโครงการออกเป็น ส่วนสาธารณูปโภคภายในโครงการ ประกอบด้วย ที่จอดรถ, สนามเด็กเล่น, ที่เก็บขยะและพื้นที่เว้นว่าง ส่วนลานกิจกรรมเอนกประสงค์ จัดให้อยู่บริเวณลานจอดรถหน้าอาคาร1 สามารถสรุปการใช้พื้นที่เป็นตารางได้ดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงการใช้ที่ดินในส่วนต่าง ๆของโครงการ

ประเภท	จำนวนพื้นที่ ที่ใช้/ตร.ม.	อัตราร้อยละ
1. ส่วนอาคารที่พักอาศัย	3,336	51.69
2. ถนน ทางเท้า ลานจอดรถ	1,528	23.67
3. ลานกิจกรรมและที่เว้นว่าง	1,589	24.64
รวม	**6,453**	**100.00**

ที่มา : สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดสินธนาแมนชั่น

แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการสินธนาแมนชั่น

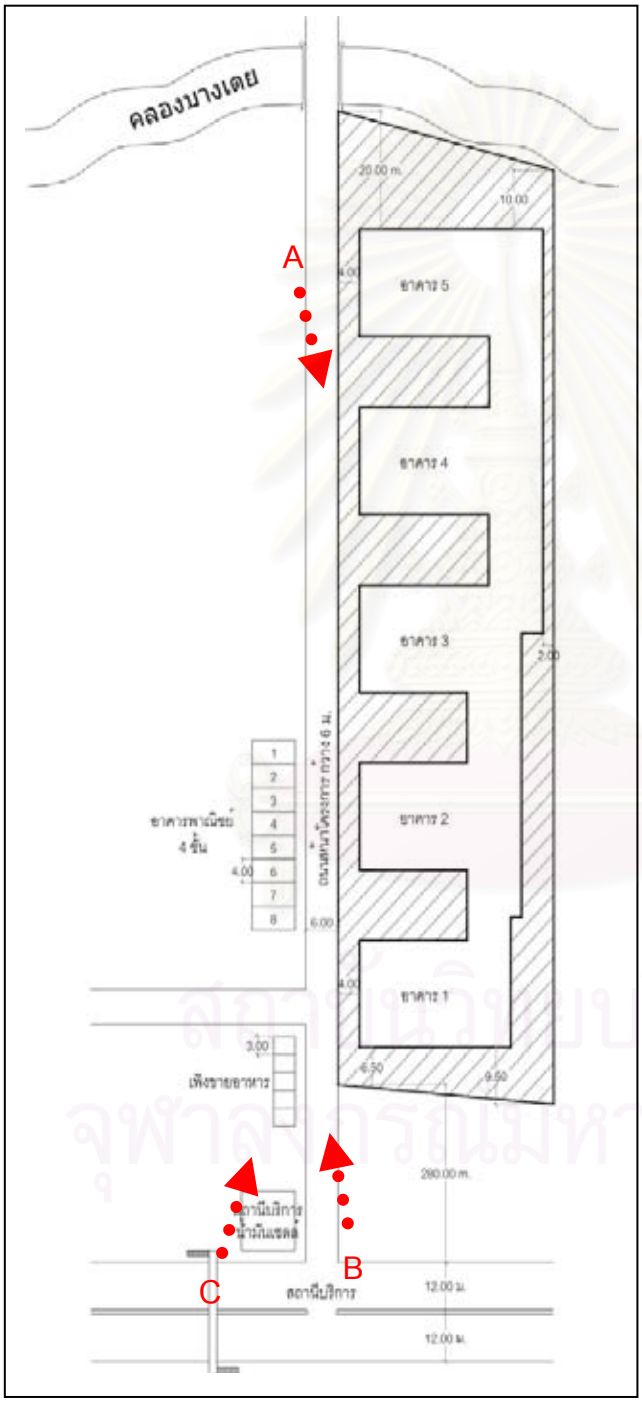


รูปภาพที่ 3.1 แสดงแผนที่ตั้ง ถนน ทางเข้า-ออก โครงการสินธนาแมนชั่น

3.1.2 อาคาร

ผังบริเวณอาคาร

อยู่บริเวณถนนส่วนบุคคล(ข้างสถานีบริการน้ำมันเชลล์) ทางเข้าหมู่บ้านสินธนา 1 ถนนสุขาภิบาล 1 (ถนนนวมินทร์) แขวงบึงกุ่ม เขตคลองจั่น กรุงเทพมหานคร



รูปภาพ A แสดงสภาพโดยรวมจากถนนภายในโครงการ

รูปภาพ B แสดงภาพทางเข้า-ออกโครงการ จากถนนใหญ่

รูปภาพ C แสดงสภาพอาคาร ถ่ายบนจากสะพานลอย

รูปภาพที่ 3.2 แสดงผังบริเวณ โครงการสินธนาแมนชั่น

ทางเข้า-ออกของโครงการสามารถเดินทางจากถนนสุขาภิบาล 1 (ถนนนวมินทร์) แยกเข้าถนนส่วนบุคคล ทางเข้า หมู่บ้านสินธนา เป็นถนนคอนกรีตกว้าง 8.00 เมตร ด้านหน้าทางขวาเป็น อาคารสำนักงานสูง 4 ชั้นด้านหน้าทางซ้ายเป็นสถานีบริการน้ำมันเชลล์แล้วลึกเข้าไปประมาณ250เมตร เป็นที่ตั้งของโครงการอยู่ด้านขวา ตำแหน่งที่ตั้งโครงการและอาณาเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	ติดที่ดินของบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ติดกับถนนหมู่บ้านสินธนา 1และคลองบางเตย
ทิศใต้	ติดที่ดินของบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดที่ดินของบุคคลอื่น

รูปภาพที่ 3.3 แสดงถนนทางเข้า-ออกโครงการสินธนาแมนชั่น จากถนนสุขาภิบาล 1

การคมนาคม

โครงการนี้ตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลัก คือ ถนนถนนสุขาภิบาล 1 (ถนนนวมินทร์) ดังนั้นการเดินทางติดต่อไปยังส่วนต่างๆของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จึงมีความสะดวกรวดเร็วและมีความคล่องตัวสูง ซึ่งในการเดินทางโดยรถประจำทางนั้นทางองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร มีการจัดสายรถบริการอยู่หลายสาย ได้แก่

ตารางที่ 3.2 แสดงเส้นทางเดินรถโดยสารประทาง ที่ผ่านโครงการ

ประเภทรถธรรมดา		ประเภทรถปรับอากาศ	
สาย	**เส้นทางการเดินรถ**	**สาย**	**เส้นทางการเดินรถ**
60	สวนสยาม — ปากคลองตลาด	ปอ.1	สวนสยาม — ปากคลองตลาด
71	สวนสยาม — วัดธาตุทอง	ปอ.12	ปัฐวิกรณ์ — สนามหลวง
75	พุทธบูชา — หัวลำโพง	ปอ.21	มีนบุรี — รังสิต
96	คลองกุ่ม — เสาชิงช้า	ปอ.60	สวนสยาม — ปากคลองตลาด
115	สวนสยาม - สีลม		
150	ปากเกล็ด — บางกะปิ		
501	มีนบุรี — ปากคลองตลาด		
502	มีนบุรี - สีลม		

ที่มา : ฝ่ายประชาสัมพันธ์ องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (โทร. 184)

รูปภาพที่ 3.4 แสดงป้ายรถประจำทาง ที่ตั้งอยู่หน้าโครงการ ริมถนนสุขาภิบาล 1

สาธารณูปโภค

ถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 8.00 ม. ไม่มีเขตทางเท้า เชื่อมเป็นทางเข้า-ออกของหมู่บ้านสินธนา 1 มีความยาวจากด้านหน้าติดถนนถึงโครงการประมาณ 250 ม. และบริเวณริมถนนใช้เป็นพื้นที่จอดรถของโครงการด้วย โดยสามารถจอดรถยนต์ได้ 20 คัน และสามารถจอดรถจักรยานยนต์ได้ 35 คัน

รูปภาพที่ 3.3 แสดงสภาพถนนภายในโครงการ

ระบบน้ำประปา เชื่อมท่อเมนน้ำประปาจากการประปานครหลวง ซึ่งเชื่อมต่อจากแนวท่อเมนที่ถนนสุขาภิบาล 1 (ถนนนวมินทร์) เดินท่อผ่านเข้ามาทางด้านหน้าตามถนนทางเข้าโครงการแล้วเชื่อมต่อเข้าสู่อาคารโดยผ่านประตูน้ำและมิเตอร์น้ำที่ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกของอาคาร แล้วทำการสูบน้ำขึ้นไปเก็บไว้ที่ถังเก็บน้ำคสล.ที่ชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร แล้วทำการปล่อยจ่ายน้ำลงสู่ห้องพักโดยผ่านมิเตอร์น้ำที่ติดตั้งไว้ภายในห้องน้ำของแต่ละยูนิต

ระบบบำบัดน้ำเสีย มีการวางระบบถังบำบัดน้ำเสียโดยแยกออกเป็นของแต่ละอาคาร ซึ่งจะมีบ่อรวมอยู่ที่ด้านทิศเหนือของอาคาร ทำการบำบัดน้ำเสียโดยวิธีตกตะกอนแล้วทำการสูบกากทิ้ง และระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำทิ้ง

ระบบการระบายน้ำ ทำการระบายน้ำฝนและน้ำทิ้งของโครงการลงสู่บ่อพักน้ำที่วางเรียงชิดกับแนวกำแพง บริเวณทางด้านทิศใต้ของอาคารแล้ว รวมให้ไหลระบายลงสู่คลองบางเตย

ระบบไฟฟ้า มีเสาไฟฟ้าส่องสว่างทางเข้า-ออก ทุกระยะ 20 ม.ซึ่งเชื่อมกระแสไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง เข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกของอาคาร ทำการแปลงกระแสไฟฟ้า แล้ว จ่ายเข้าสู่แผงควบคุมมิเตอร์ไฟฟ้า โดยจัดแผงมิเตอร์ไฟฟ้าที่จ่ายเข้าแต่ละห้องในอาคารอยู่บริเวณใต้ชานพักบันไดหลัก ของแต่ละอาคาร แยกกันอย่างอิสระ

รูปภาพที่ 3.4 แสดงระบบไฟฟ้าในโครงการ

ลานกิจกรรมและสนามเด็กเล่น สนามเด็กเล่นจัดไว้บริเวณด้านข้างอาคาร ด้านทิศตะวันตก ใกล้ๆกับเสาหม้อแปลงไฟฟ้า ส่วนลานกิจกรรมนั้นจัดไว้ที่บริเวณลานจอดรถระหว่างอาคาร 1 และอาคาร 2 โดยจะมีการจัด กิจกรรมต่างๆเช่นงานวันเฉลิมพระชนมพรรพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวและสมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินีนาถ ,งานทำบุญและสงน้ำพระวันสงกรานต์ เป็นต้น

รูปภาพที่ 3.5 แสดงสนามเด็กเล่นของโครงการ

ที่จอดรถ จัดที่จอดรถของแต่ละอาคารไว้บริเวณด้านหน้าอาคารนั้นๆและสามารถจอดขนานกับถนนทางเข้าโครงการที่ผ่านหน้าโครงการได้ตลอดแนว สามารถรองรับการจอดได้ทั้งหมดประมาณ 47 คัน ซึ่งไม่พอเพียงเป็นอย่างมาก แต่ก็มีการนำไปจอดในที่ว่าง ที่เป็นติดกับโครงการเป็นการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าไปก่อน

รูปภาพที่ 3.6 แสดงที่จอดรถภายในโครงการ

สาธารณูปการ

บริเวณใกล้เคียงกับโครงการเป็นย่านพาณิชยกรรมที่มีตลาดสดและห้างสรรพสินค้าทั้งขนาดเล็ก,ขนาดใหญ่มากมาย เช่น ตลาดสี่แยกบางกะปิ, ตลาดสดแฮบปี้แลนด์, ตลาดอินทรารักษ์, ตลาดปัฐวิกรณ์, ตลาดรามอินทรา กม.8 เป็นต้น ส่วนประเภทห้างสรรพสินค้า เช่น ห้างเดอะมอลล์ บางกะปิ, ห้างโลตัส บางกะปิ, ห้างแม็คโค บางกะปิ, ห้างสยามจัสโก้ สุขาภิบาล1,ห้างโลตัส สุขาภิบาล1, ห้างแฟชั่นไอร์แลนด์ เป็นต้น

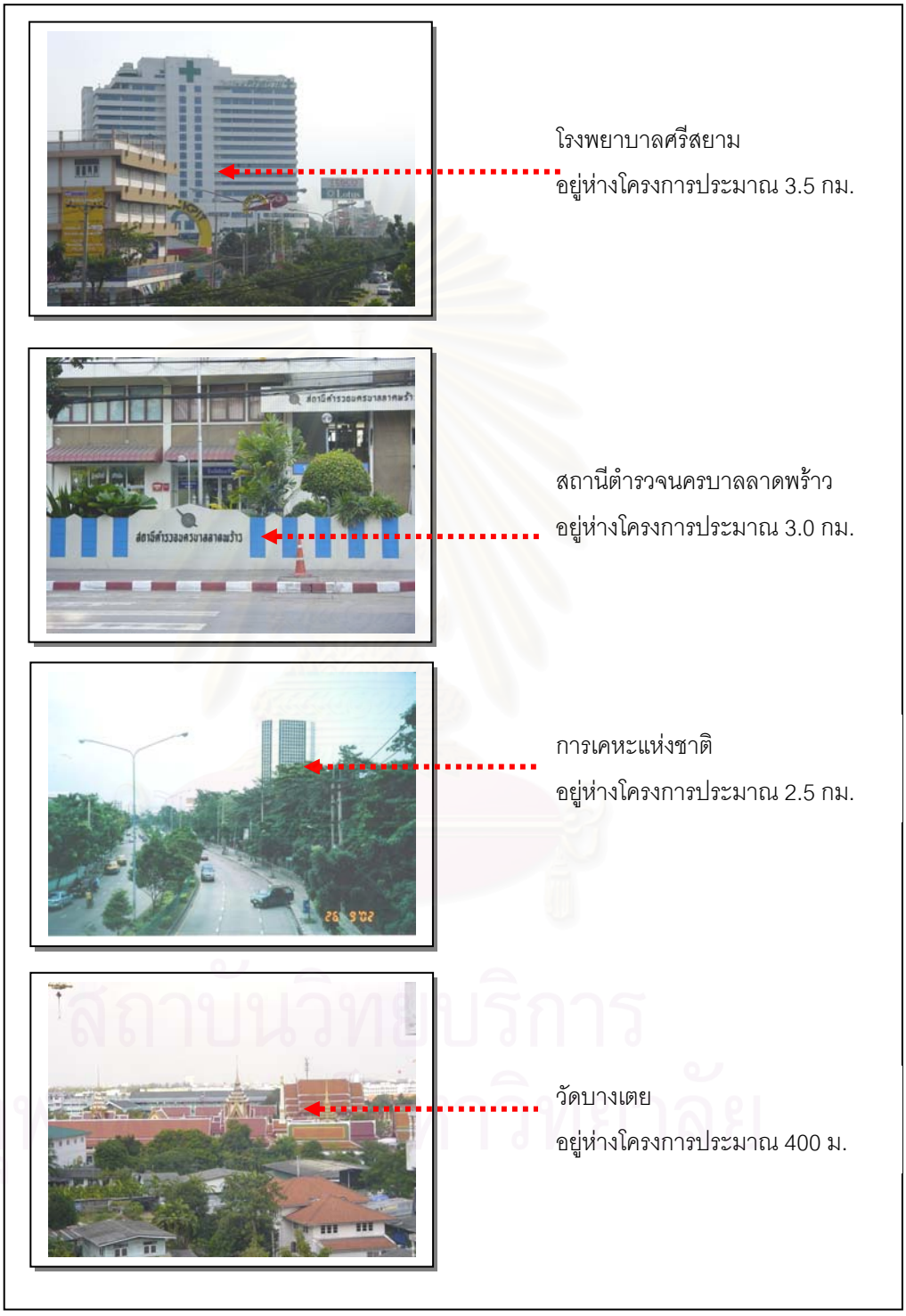
รูปภาพที่ 3.7 แสดงตลาดสดและห้างสรรพสินค้าที่อยู่ใกล้โครงการ

<u>สถานศึกษา</u> ที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการ เช่น โรงเรียนบดินเดชา 2, โรงเรียน บ้านบางกะปิ, โรงเรียนสตรีวิทยา 2, โรงเรียนวัดบางเตย, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, รัตนบัณฑิตวิทยาลัย เป็นต้น และใกล้กับโครงการเป็นที่ตั้งของโรงเรียนวัดบางเตย ซึ่งอยู่ติดกับวัดบางเตย เป็นที่ประกอบกิจกรรมทางศาสนาของชุมชนในละแวกนั้นและผู้ที่พักอาศัยในโครงการนี้เมื่อมีกิจกรรมทางศาสนา ก็เดินทางไปที่วัดบางเตยเช่นกัน

รูปภาพที่ 3.8 แสดงสถานศึกษา ที่อยู่ใกล้ โครงการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>สถานที่สำคัญอื่นๆ</u> ที่อยู่ใกล้กับโครงการ เช่น การเคหะแห่งชาติ,โรงพยาบาลศรีสยาม,นิคมอุตสาหกรรมบางชัน,สถานีตำรวจลาดพร้าว เป็นต้น



รูปภาพที่ 3.9 แสดงสถานที่สำคัญ ที่อยู่ใกล้ โครงการ

รายละเอียดของอุปกรณ์และระบบประกอบอาคาร

ลักษณะทางกายภาพของอาคาร และระบบประกอบอาคารของโครงการสินธนาแมนชั่น มีการติดตั้งงานระบบต่างๆให้สามารถสนับสนุนการใช้อาคารให้สมบูรณ์มากขึ้น โดยรูปแบบและขนาดความกว้าง อุปกรณ์ประกอบ และตำแหน่งของบันไดหลัก ,บันไดหนีไฟ นั้นถูกต้องตามกฎหมายและ พรบ. ตลอดจนงานระบบต่างๆ ได้มีการจัดวางให้ครอบคลุมทั่วอาคาร โดยประกอบไปด้วย

- บันไดหลัก จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งมีทุกอาคารจำนวน 5 ชุด
- ลิฟท์โดยสาร จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งมีทุกอาคารจำนวน 5 ชุด
- บันไดหนีไฟ จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งมีทุกอาคารจำนวน 5 ชุด
- อุปกรณ์ดับเพลิงชนิดถังมือถือ10ปอนด์1ชุด/อาคารซึ่งมีทุกอาคารจำนวน 5 ชุด
- ถังขยะรวม 1 ถัง/ชั้น ซึ่งวางไว้บริเวณชานพักบันไดหลักของแต่ละชั้น
- ถังเก็บน้ำที่ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 ถัง/อาคาร ซึ่งมีทุกอาคารจำนวน 5 ถัง
- ห้องเครื่องปั๊มน้ำ จำนวน 1 ห้องเครื่อง ซึ่งอยู่ที่ชั้นล่างของอาคาร1
- ถังบำบัดน้ำเสียรวมจำนวน 5 ถังแยกแต่ละอาคาร
- ทางเดินร่วมหน้าห้อง มีความกว้าง 2.00 เมตร
- ดวงโคมไฟฟ้าแสงสว่าง ทางเดินร่วมหน้าห้องติดตั้งทุกระยะ 5.00 เมตร
- ดวงโคมไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณชานพักบันไดหนีไฟ
- ดวงโคมไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณชานพักบันไดหลัก
- แผงควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ใต้ชานพักบันไดหลักของทุกอาคาร
- โทรศัพท์สาธารณะ 2 เครื่อง/อาคาร ตั้งอยู่บริเวณโถงบันไดชั้นล่าง
- ที่นั่งพักคอยบริเวณบันไดทางขึ้นลงหน้าโถงลิฟท์ชั้นล่าง
- ระบบสัญญาณเตือนอัคคีไฟแบบใช้คนกด ติดตั้งที่บริเวณโทรศัพท์สาธารณะ

รายละเอียดของวัสดุอาคาร

- บันไดหลักเป็นบันได คสล. ขนาดความกว้าง 2.00 เมตร ราวบันไดเหล็กกลมทาสีน้ำมัน มือจับไม้ วัสดุพื้นผิวเป็นหินขัดสีครีมอ่อน จมูกบันได PVC
- ลิฟท์โดยสาร ขนาดความจุ 5 คน วัสดุพื้นผิวเป็นกระเบื้องยางขนาด 12”x12’
- บันไดหนีไฟบันได คสล. ขนาดความกว้าง 1.00 เมตร ราวบันไดเหล็กกลมทาสีน้ำมัน วัสดุพื้นผิวเป็นคอนกรีตขัดผิวหยาบ

ลิฟท์โดยสาร ขนาดความจุ 5 คน

บันไดหนีไฟเป็นบันได คสล. ขนาดความกว้าง 1.00 เมตร

บันไดหลักเป็นบันได คสล. ขนาดความกว้าง 2.00 เมตร

รูปภาพที่ 3.10 แสดงระบบประกอบอาคาร โครงการสินธนาแมนชั่น

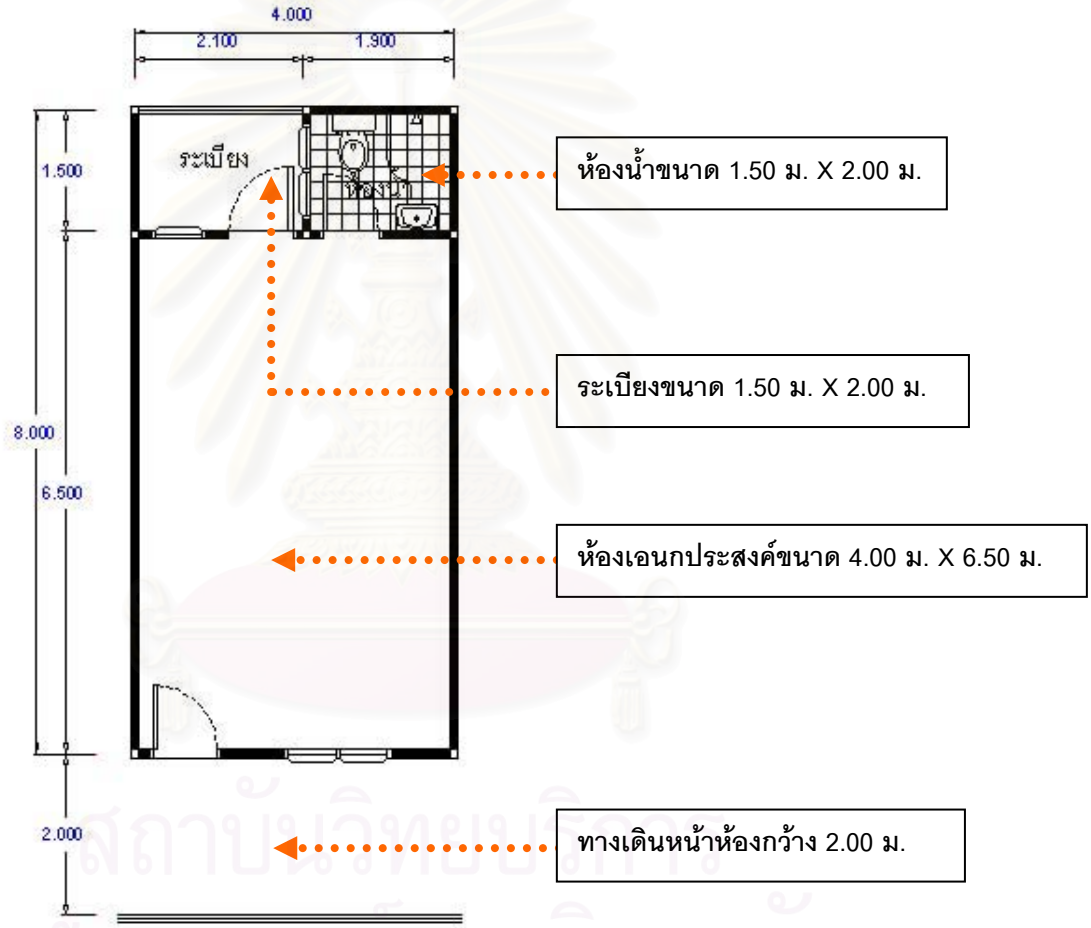
- ถังขยะรวม เป็นถังพลาสติก ขนาดถัง 100 แกลลอน พร้อมฝาปิด
- ทางเดินร่วมหน้าห้อง วัสดุพื้นผิวเป็นหินขัดสีเทา
- ลูกกรงระเบียงทางเดินร่วมหน้าห้อง เป็นลูกกรงเซรามิคขนาด 40 ซม.
- ดวงโคมไฟฟ้าแสงสว่าง ทางเดินร่วมหน้าห้องเป็นหลอดฟูลออเรสเซนต์ 20 W.

รูปภาพที่ 3.11 แสดงระบบประกอบอาคาร โครงการสินธนาแมนชั่น

3.1.3 ห้องพัก

จากการศึกษา พบว่า ชนิดของห้องพักในอาคารมีอยู่ 3 รูปแบบ โดยมีตำแหน่งกระจายอยู่ทั่วไปในผังพื้นแต่ละชั้นของอาคาร และขนาดของห้องพักต่างก็มีขนาดพื้นที่ภายในไม่เท่ากัน และมีพื้นที่การใช้งานแบ่งออกเป็นส่วนต่างๆ ได้ 3 ส่วนคือ ส่วนอเนกประสงค์ ,ส่วนระเบียง และส่วนห้องน้ำ ซึ่งในแต่ละส่วนนั้นสามารถแสดงให้ทราบรายละเอียด ดังรูปภาพต่อไปนี้

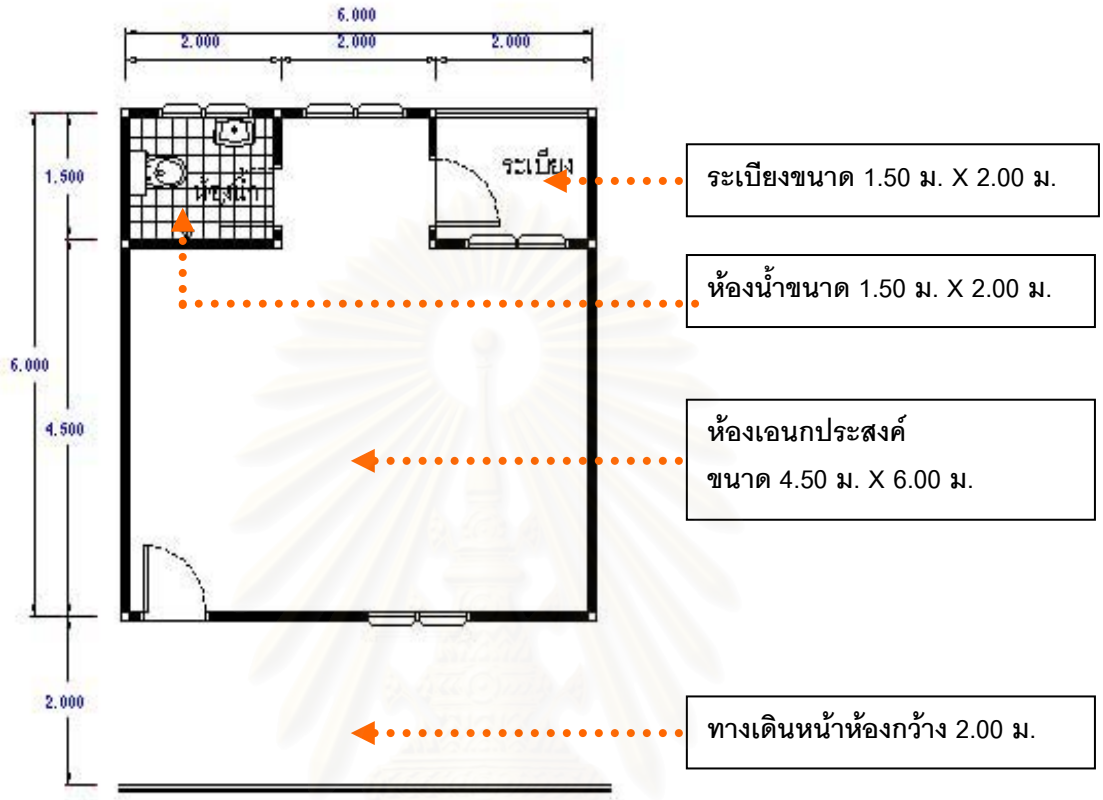
รายละเอียดห้อง TYPE – A



รูปภาพที่ 3.12 **ผังพื้นห้อง** TYPE A **ขนาด** 32 **ตร.ม.**

พื้นที่อเนกประสงค์	มีพื้นที่ประมาณ	26.00	ตารางเมตร
พื้นที่ระเบียง	มีพื้นที่ประมาณ	3.00	ตารางเมตร
พื้นที่ห้องน้ำ	มีพื้นที่ประมาณ	3.00	ตารางเมตร
	รวมมีพื้นที่ประมาณ	32.00	**ตารางเมตร**

รายละเอียดห้อง TYPE – B

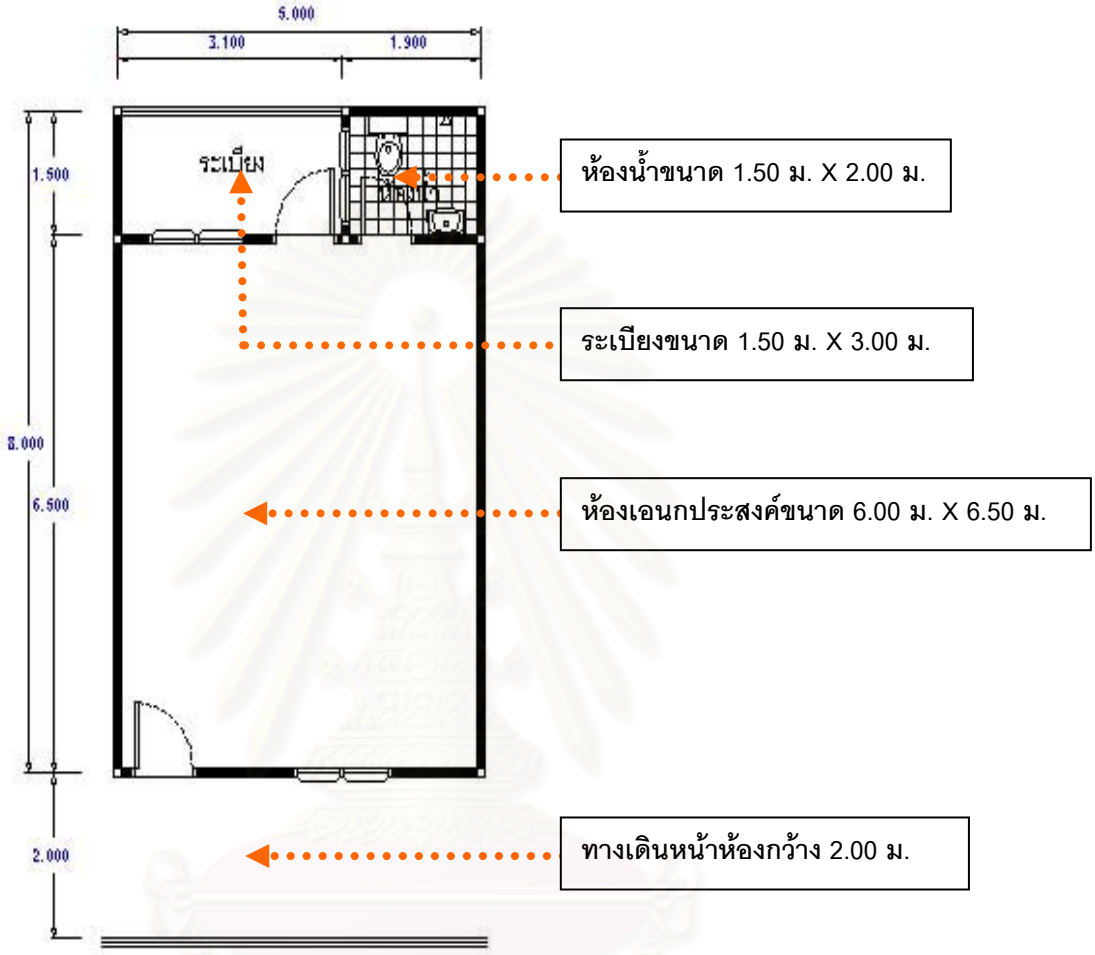


รูปภาพที่ 3.13 ผังพื้นห้อง TYPE B ขนาด 36 ตร.ม.

พื้นที่อเนกประสงค์	มีพื้นที่ประมาณ	30.00	ตารางเมตร
พื้นที่ระเบียง	มีพื้นที่ประมาณ	3.00	ตารางเมตร
พื้นที่ห้องน้ำ	มีพื้นที่ประมาณ	3.00	ตารางเมตร
	รวมมีพื้นที่ประมาณ	36.00	**ตารางเมตร**

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายละเอียดห้อง TYPE – C



รูปภาพที่ 3.14 **ผังพื้นห้อง** TYPE C **ขนาด** 40 **ตร.ม.**

พื้นที่อเนกประสงค์	มีพื้นที่ประมาณ	32.50	ตารางเมตร
พื้นที่ระเบียง	มีพื้นที่ประมาณ	4.50	ตารางเมตร
พื้นที่ห้องน้ำ	มีพื้นที่ประมาณ	3.00	ตารางเมตร
	รวมมีพื้นที่ประมาณ	40.00	**ตารางเมตร**

เมื่อได้ทราบรายละเอียดส่วนต่างๆ ของห้องพัก แล้วได้เข้าสำรวจและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนของห้องพักเพื่อให้ทราบรายละเอียดมากขึ้น จึงสรุปแสดงเป็นตาราง ได้ดังนี้

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนห้องพัก/ชั้น ในอาคารสินธนาแมนชั่น

ชนิดของห้องพัก	ขนาดของห้องพัก	จำนวนห้องพัก/ชั้น
TYPE A	32ตร.ม. (4.00ม.X8.00ม.)	73 ยูนิต/ชั้น
TYPE B	36ตร.ม. (6.00ม.X6.00ม.)	2 ยูนิต/ชั้น
TYPE C	40ตร.ม. (5.00ม.X8.00ม.)	6 ยูนิต/ชั้น
	รวมมีจำนวน	**81 ยูนิต/ชั้น**

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนห้องพักทั้งหมด ในอาคารสินธนาแมนชั่น

ชนิดของห้องพัก	จำนวนห้องพัก/ชั้น	รวมจำนวนทั้งหมด
TYPE A	73 ยูนิต/ชั้น X 7ชั้น	511 ยูนิต
TYPE B	2 ยูนิต/ชั้น X 7ชั้น	14 ยูนิต
TYPE C	6 ยูนิต/ชั้น X 7ชั้น	42 ยูนิต
	รวมมีจำนวน	**567 ยูนิต**

ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนห้องพักทั้งหมด ในอาคารสินธนาแมนชั่น

ชนิดของห้องพัก	ประเภทของพื้นที่การใช้งานในห้อง			
	เอนกประสงค์	ระเบียง	ห้องน้ำ	รวมพื้นที่ ตร.ม.
TYPE A	26.00	3.00	3.00	32.00
TYPE B	30.00	3.00	3.00	36.00
TYPE C	32.50	4.50	3.00	40.00

ที่มา : สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดสินธนาแมนชั่น

รูปภาพที่ 3.15 **แสดงผังพื้นอาคารและตำแหน่งของห้องพักชนิดต่าง ๆ**

จากข้อมูลของจำนวนของห้องพัก และขนาดของห้องพัก ในโครงการพบว่า ห้องชนิด TYPE – A มีจำนวนมากที่สุด กระจายตัวครอบคลุมอยู่ทั่วทั้งชั้นของอาคาร และขนาดของพื้นที่ภายในห้อง มีขนาดที่เป็นมาตรฐานและมีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการโดยทั่วไป จึงส่งผลให้เป็นที่สนใจและเป็นกลุ่มประกรส่วนมาก สามารถนำมาเป็นตัวแทนในการศึกษาได้ ส่วนห้อง TYPE – B และ TYPE – C มีจำนวนอยู่น้อย และขนาดพื้นที่ภายในไม่ค่อยพบเห็นทั่วไป

รายละเอียดของวัสดุภายในห้องพัก

ภายในห้องพักมีการก่อสร้างตามแบบมาตรฐานทั่วไป และมีการกรุวัสดุพื้นผิวของส่วนต่างภายในห้อง โดยแยกลักษณะของวัสดุ ตาย· ยดดังต่อไปนี้

- พื้นห้องอเนกประสงค์ ปูกระเบื้องยางขนาด 12” x 12”
- พื้นระเบียง ปูกระเบื้องเซรามิคขนาด 8” x 8”
- พื้นห้องน้ำ ปูกระเบื้องเซรามิคขนาด 8” x 8”
- ผนังห้องอเนกประสงค์ ทาสีน้ำพลาสติก
- ผนังห้องน้ำ กรุกระเบื้องเซรามิคขนาด 8” x 8”

รูปภาพที่ 3.16 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น

- ฝ้าเพดานห้องอเนกประสงค์	T-BAR ยิบซั่มบอร์ดขนาด 0.60 x 1.20
- ฝ้าเพดานห้องน้ำ	T-BAR ยิบซั่มบอร์ดขนาด 0.60 x 0.60
- ประตูห้องทางเข้าห้อง	ประตูไม้อัดยางทาสีน้ำมัน บานเปิดเดี่ยว
- ประตูห้องน้ำ	ประตูไม้อัดยางทาสีน้ำมัน บานเปิดเดี่ยว
- หน้าต่างด้านหน้า,ด้านหลัง	กระจกใส บานเกล็ดปรับมุม
- ดวงโคมไฟฟ้าแสงสว่าง	หลอดฟูลออเรสเซนต์ 40 W.
- สุขภัณฑ์	ชักโครก, อ่างล้างหน้า ,ฝักบัวฝังผนัง

รูปภาพที่ 3.17 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนา

รูปภาพที่ 3.18 แสดงวัสดุภายในห้องพัก โครงการสินธนาแมนชั่น

3.2 รายละเอียดผู้อยู่อาศัย

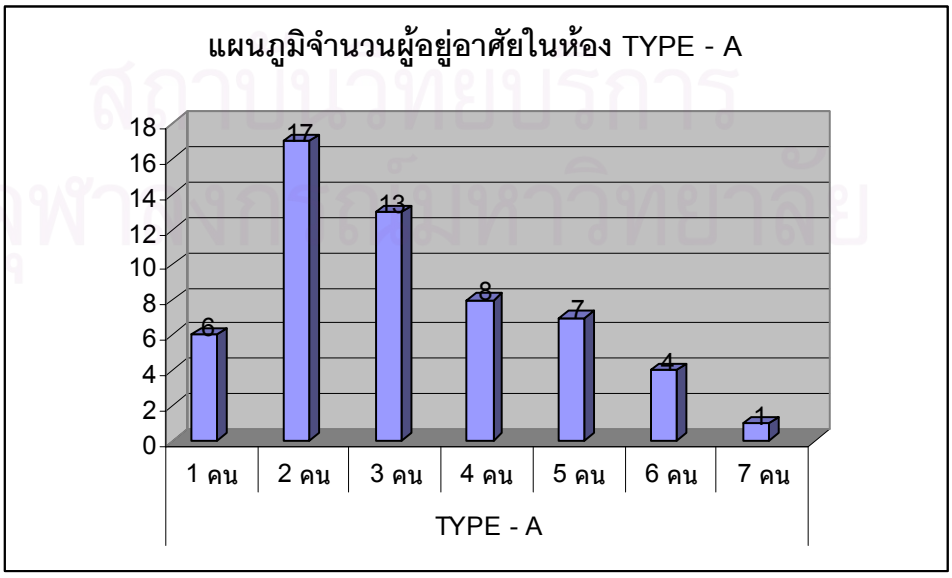
3.2.1 ลักษณะผู้อยู่อาศัย

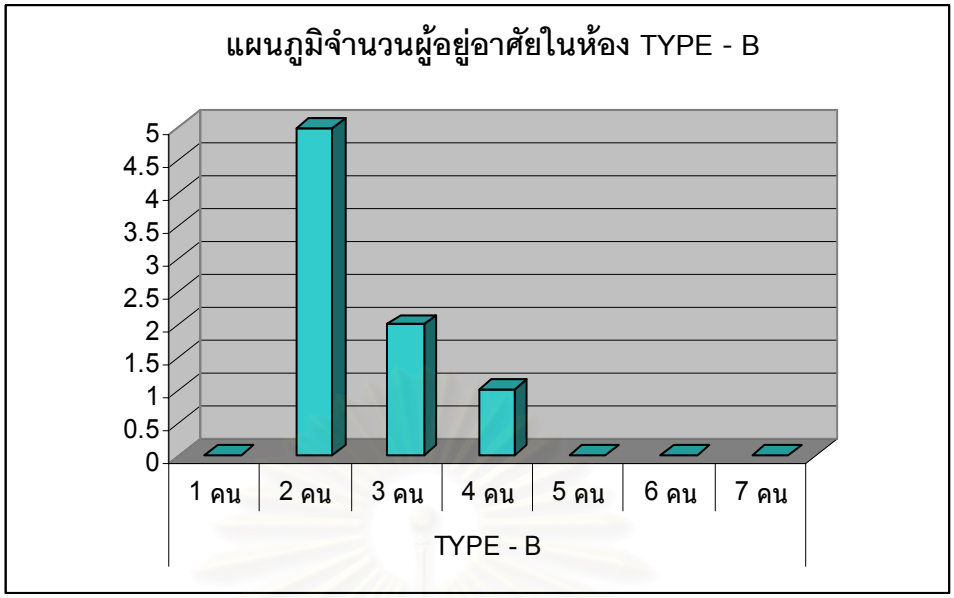
จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารสินธนาแมนชั่น มีลักษณะโดยรวมและรายละเอียดดังต่อไปนี้

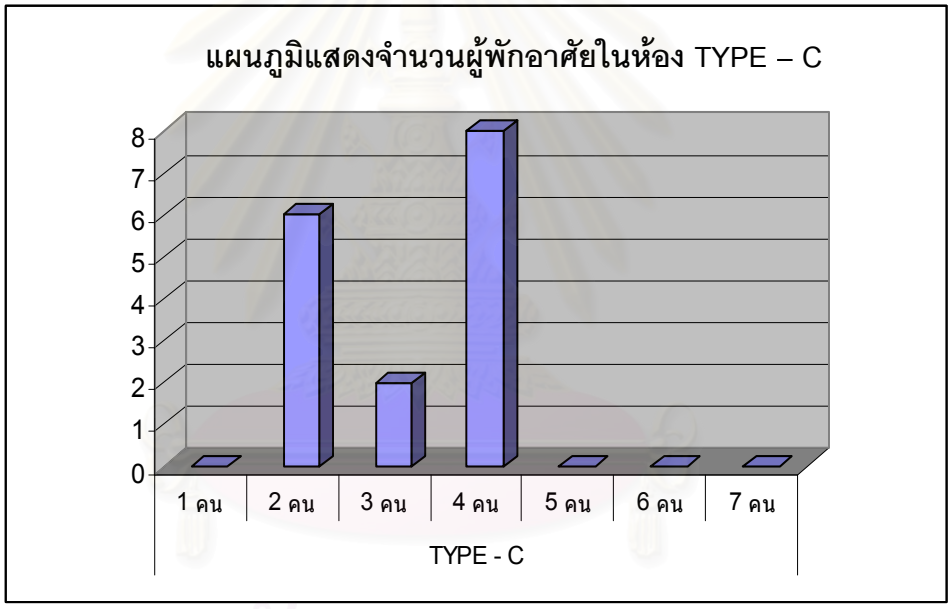
- เป็นกลุ่มประชากรที่อยู่ในช่วงเริ่มทำงานและกำลังศึกษา
- มีภูมิลำเนามาจากต่างจังหวัด เป็นกลุ่มประชากรที่มาจากภาตะวันออกเฉียงเหนือและภาคใต้เป็นส่วนใหญ่
- สาเหตุที่เลือกอยู่ในโครงการนี้เพราะมีแหล่งงานและสถานศึกษาอยู่ใกล้กับที่พัก
- ระยะเวลาการอยู่อาศัย อยู่ในช่วง 2-3 ปี ส่วนช่วงระยะเวลาที่มีผู้อาศัยในช่วง 5 ปีขึ้นไปนั้น จะเป็นเจ้าของห้องที่ซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยเอง
- รายได้ที่อยู่ในระดับการว่าจ้างของกลุ่มคนที่เริ่มทำงานใหม่ โดยมีรายได้ต่อครัวเรือนประมาณ 7,500-10,000 บาท/เดือน

3.2.2 จำนวนผู้อยู่อาศัย

จำนวนของผู้อยู่อาศัยในห้องพักแต่ละชนิด ต่างๆก็มีจำนวนมากน้อยแตกต่างกันออกไป สามารถแสดงให้ทราบรายละเอียดจำนวนของผู้อยู่อาศัย เป็นแผนภูมิได้ดังนี้







แผนภูมิที่ 3.1 แสดงจำนวนผู้พักอาศัยในห้องพักชนิดต่างๆ

จากแผนภูมิที่ 3.1 สรุปได้ว่าในห้อง TYPE – A และ TYPE – B มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คน มากที่สุด รองลงมาคือ 3 คน และ 4 คน ตามลำดับ ส่วนห้อง TYPE – C มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 4 คน มากที่สุดคือ 4 คน เนื่องจากมีพื้นที่มากพอสามารถ อาศัยอยู่กันเป็นครอบครัวได้ รองลงมาคือ 2 คน และ 3 คน ตามลำดับ

3.2.3 **ความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัย**

จากการศึกษาและเข้าสำรวจผู้พักอาศัย พบว่า การพักอาศัยของสมาชิกภายในห้อง ของแต่ละห้องนั้น มีความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยที่แตกต่างกัน โดยสามารถแบ่งได้เป็นความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยแบบเป็นครอบครัว คือ การอาศัยอยู่ในห้องแบบเครือญาติ เช่น เป็นสามี-ภรรยา ,พ่อ-แม่และบุตร ,พี่-น้อง เป็นต้น ส่วนความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยแบบเป็นเพื่อน คือ การอาศัยอยู่ในห้องแบบกลุ่มเพื่อนที่ทำงานร่วมกัน หรือกลุ่มเพื่อนที่ศึกษาอยู่สถาบันการศึกษาเดียวกัน ซึ่งมีสถานะความสัมพันธ์แบบเพื่อน จากการสำรวจกลุ่มประชากรตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่ในห้อง TYPE – A จำนวน 31 ยูนิต พบความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัย แสดงเป็นตารางรางได้ดังนี้

ตารางที่ 3.6 **แสดงความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยในห้องพัก** TYPE - A

ความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัย	**จำนวนห้อง**
อยู่แบบเป็นครอบครัว	17 ยูนิต
อยู่แบบเพื่อนร่วมห้อง	14 ยูนิต
รวมจำนวน	**31 ยูนิต**

จากตารางที่ 1.4 พบว่ารูปแบบความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยแบบเป็นครอบครัวมีจำนวน 17 ยูนิต ซึ่งมีมากกว่าความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยแบบเป็นเพื่อน เนื่องจากการอยู่อาศัยแบบครอบครัวนั้นมีหลายรูปแบบ และจากข้อมูลของผู้อยู่อาศัยแสดงให้ทราบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนมากเดินทางมาจากต่างจังหวัด แล้วเมื่อเข้ามาอยู่อาศัยจะเข้ามาพักอยู่กับญาติ ซึ่งทำให้มีความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยแบบญาติมากกว่า ความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยแบบเป็นเพื่อน

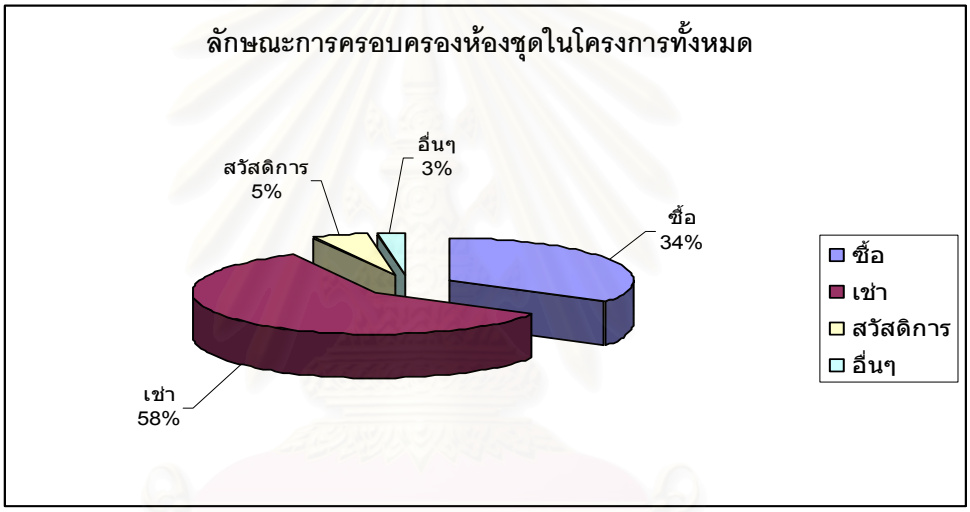
3.2.4 **ลักษณะการครอบครอง**

จากการศึกษาและเข้าสำรวจพบว่า อาคารสินธนาแมนชั่น เป็นอาคารชุดที่เปิดขายกรรมสิทธิ์ให้ผู้สนใจได้เข้ามาซื้อเอาไว้เป็นเจ้าของ ตั้งแต่เปิดขายโครงการเมื่อปี พ.ศ.2536 ซึ่งสามารถขายได้จำนวนร้อยละ 75 จากห้องพักทั้งหมด ในส่วนห้องที่จัดเป็นสวัสดิการให้กับพนักงานและเจ้าหน้าที่ของโครงการร้อยละ 5 ซึ่งในส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 20 นั้นทางเจ้าของโครงการ คือ บริษัท สุวรรณแลนด์ จำกัด ได้จัดการเปลี่ยนรูปแบบวัตถุประสงค์จากการขาย ให้เป็นการเช่าช่วง ซึ่งได้มอบหมายให้ทางทางสำนักงานนิติบุคคล เป็นผู้ดูแลจัดการให้เช่าและจัดเก็บค่าเช่า

แต่ในปัจจุบันพบว่ามีการเปลี่ยนการครอบครองจากเจ้าของห้องที่ซื้อเพื่ออยู่เอง เปลี่ยนรูปแบบมาเป็นการ ให้เช่าช่วง แทนเนื่องจากอาคารมีสภาพเก่าลง และเมื่อได้อยู่อาศัยไปพบ

ปัญหาต่างๆเกิดขึ้นมากมาย และอีกสาเหตุหนึ่งของครอบครองที่เปลี่ยน มาเป็นรูปแบบการเช่าช่วง คือ การซื้อเพื่อเก็งกำไร และเมื่อไม่สามารถขายต่อได้เลยปรับเปลี่ยน โดยเปิดให้มีการเช่าช่วง แทน เพื่อเพิ่มมูลค่าของห้องพัก

ลักษณะการครอบครองห้องชุด มีรูปแบบการเช่ามากที่สุดคือมีจำนวนร้อยละ 58 ซึ่งมีจำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งของลักษณะการครอบครองทั้งหมด และรองลงมาคือ รูปแบบการซื้อ มีจำนวนร้อยละ 34 ส่วนลักษณะการครอบครอง รูปแบบสวัสดิการ มีจำนวนร้อยละ 5 และลักษณะการครอบครองที่มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ การอยู่ฟรี มีจำนวนร้อยละ 3 โดยการอยู่ฟรีนั้นได้แก่การที่เจ้าของเดิมซื้อเอาไว้ แต่ได้ย้ายไปทำงานอยู่ต่างจังหวัด จึงให้ญาติเข้ามาอยู่อาศัยแทน แล้วทำการดูแลรักษาห้องพักให้ด้วย เพียงแต่ต้องจ่ายค่าทรัพย์สินส่วนกลางให้ทางสำนักงานนิติบุคคล ให้เรียบร้อย พร้อมทั้งจ่ายค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้า ให้เรียบร้อย



แผนภูมิที 3.2 แสดงลักษณะการครอบครองห้องชุด

แต่กลุ่มประชากรในการศึกษาครั้งนี้ ทำการศึกษาเฉพาะกลุ่มประชากรที่อาศัยอยู่ในห้อง TYPE – A จึงสรุปลักษณะการครอบครองห้องพัก ออกมาเป็นตารางได้ดังนี้

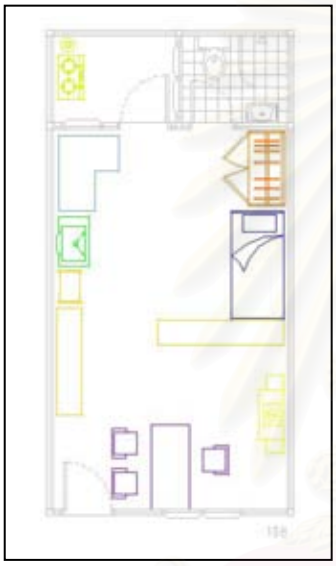
ตารางที่ 3.7 แสดงลักษณะการครอบครองห้องพัก TYPE - A

ลักษณะการครอบครอง	จำนวนห้อง
เจ้าของห้อง	7 ยูนิต
เช่าช่วงห้อง	21 ยูนิต
สวัสดิการ	3 ยูนิต
รวมจำนวน	**31 ยูนิต**

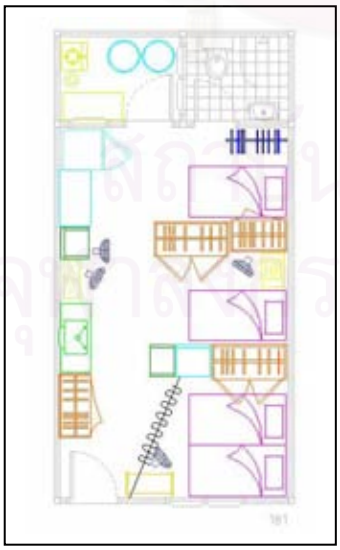
3.3 สภาพการอยู่อาศัย

3.3.1 การใช้พื้นที่ภายในห้อง

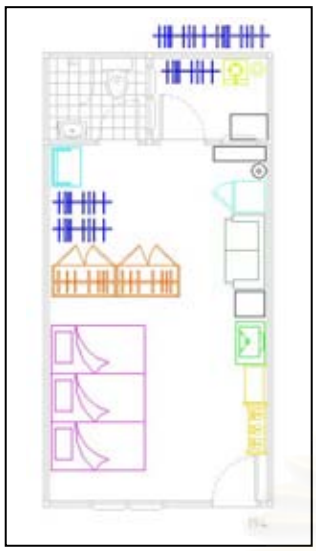
จากการศึกษาและเข้าสำรวจห้องพัก TYPE – A ที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง พบว่า มีการใช้พื้นที่และการจัดผังภายในห้องแตกต่างกันไป ตามสภาพเศรษฐกิจ และสภาพสังคมของครอบครัวนั้นๆ และมีรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือนหลายชนิด ทางผู้วิจัยได้เข้าทำการสังเกตและจดบันทึกตลอดจน SKETCH ภาพการจัดผัง สามารถแสดงสภาพการใช้งานภายในห้อง การแบ่งส่วนการใช้งาน และการจัดผังห้องได้ดังนี้



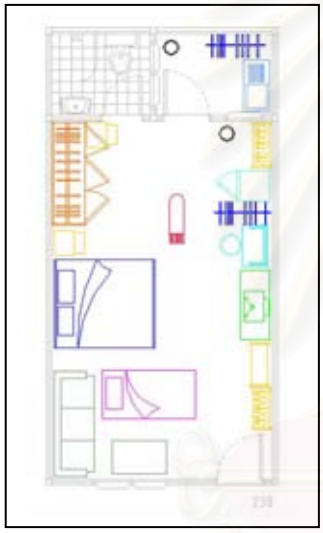
กรณีศึกษาห้อง 108. สภาพการใช้งานมีการพักอาศัยเพียงคนเดียว ภายในห้องมี โต๊ะหมู่บูชา โต๊ะอาหารพร้อมเก้าอี้ 1 ชุด เตียงนอนเดี่ยว ตู้เสื้อผ้าไม้ โทรทัศน์ ชั้นวางของ และเตาแก๊ส



กรณีศึกษาห้อง 181. สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 4 คน ภายในห้องมี โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ ตู้เย็น พัดลมตั้งพื้น เตาแก๊ส เตียงนอนเดี่ยว 4 หลัง ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้เสื้อผ้าพลาสติก ชั้นวางของ และราวแขวนผ้า



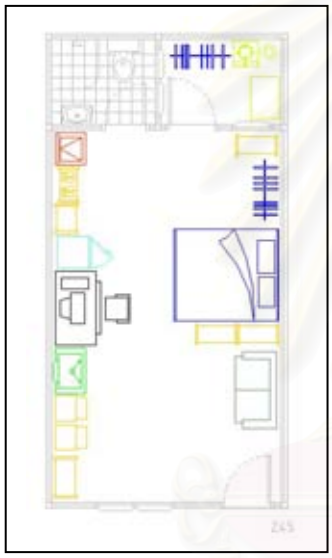
กรณีศึกษาห้อง 194. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 4 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ ฟูกนอน 3 ชุด ชั้นวางของพลาสติก ราวแขวนผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะวางของ โซฟา เตาแก๊ส และชั้นวางรองเท้า



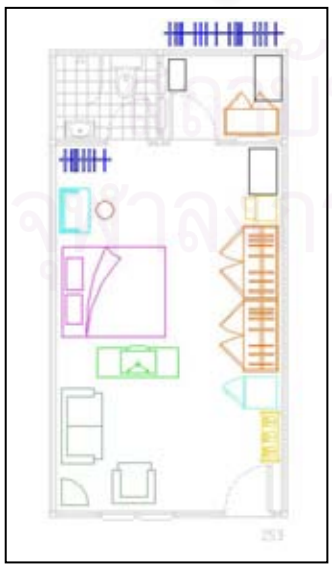
กรณีศึกษาห้อง 230. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอน 2คน ฟูกนอนเดี่ยว ตู้เสื้อผ้าไม้ โต๊ะแต่งตัว ชั้นวางของพลาสติก ลิ้นชักพลาสติก ที่วางรองเท้า โต๊ะทำงาน โซฟา พร้อมโต๊ะกลาง ราวแขวนผ้า ที่รีดผ้าและอ่างล้างจาน

กรณีศึกษาห้อง 235. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอน 2คน ตู้เสื้อผ้าไม้ โต๊ะแต่งตัว ชั้นวางของพลาสติก ลิ้นชักพลาสติก อาร์มแชร์ โต๊ะกลาง ราวแขวนผ้า โต๊ะวางของ ตู้กับข้าวอลูมิเนียม ตู้เลี้ยงปลา และชั้นวางรองเท้า

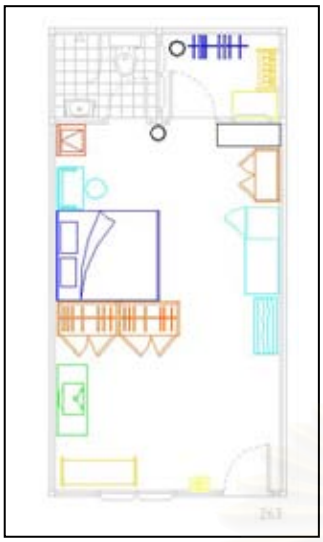
กรณีศึกษาห้อง 153. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 4 คน ภายในห้องมี โต๊ะทำงาน 1 ชุด โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ ตู้เย็น เตียงนอน 2 คน เตียงนอนเดี่ยว 2 ชั้น โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้ลิ้นชักพลาสติก และราวแขวนผ้า



กรณีศึกษาห้อง 245. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอนคู่ ชั้นวางของพลาสติก ลิ้นชักพลาสติก ราวแขวนผ้า โต๊ะวางของ โต๊ะทำงาน โซฟา เตาแก๊ส และชั้นวางรองเท้า

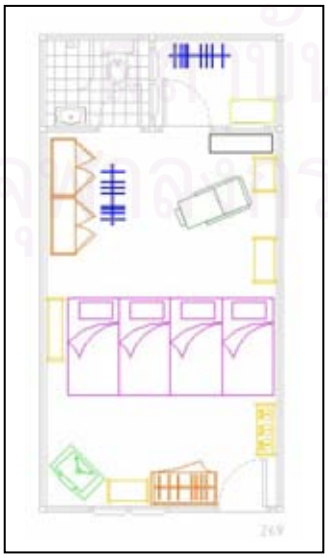


กรณีศึกษาห้อง 253. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมี โซฟา 1 ชุด โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ เตียงนอน 2 คน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้ลิ้นชักพลาสติก ตู้กับข้าวอลูมิเนียมชั้นวางของ ชั้นวางรองเท้า และราวแขวนผ้า

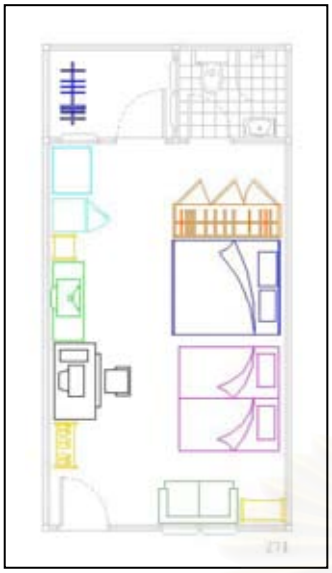


กรณีศึกษาห้อง 263. สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมีโทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอน 2 คน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของพลาสติก ที่วางรองเท้า ตู้เลี้ยงปลา และราวแขวนผ้า

กรณีศึกษาห้อง 264. สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมีโต๊ะทำงาน 1 ชุด โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ ตู้เย็น ฟูกนอนเดี่ยว 1 ชุด เตียงนอนเดี่ยว 2 หลัง โต๊ะวางของ ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้ลิ้นชักพลาสติก และราวแขวนผ้า

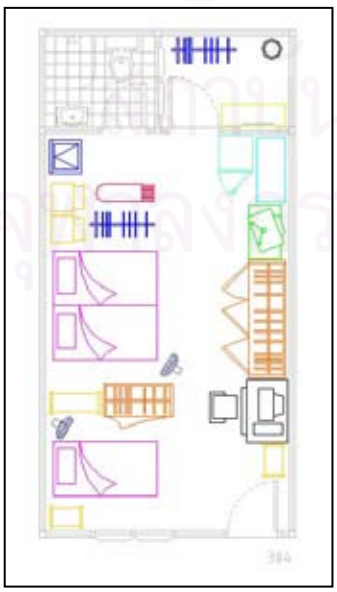


กรณีศึกษาห้อง 269. สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 5 คน ภายในห้องมีโทรทัศน์ อ่างล้างจาน ฟูกนอนเดี่ยว 4 ชุด เตียงนอนผ้าใบ ตู้กับข้าวอลูมิเนียม ชั้นวางของ ชั้นวางรองเท้า และราวแขวนผ้า



กรณีศึกษาห้อง 270. สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมีโต๊ะคอมพิวเตอร์ 1 ชุด โซฟา โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ เตียงนอน 2 คนฟูกนอนเดี่ยว 5 ชุด ตู้เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของ ชั้นวางรองเท้า และราวแขวนผ้า

กรณีศึกษาห้อง 274. สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมีโต๊ะ-เก้าอี้ 1 ชุด โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ ตู้เย็น อ่างล้างจาน เตียงนอน 2 คน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของ และราวแขวนผ้า



กรณีศึกษาห้อง 304. สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน ภายในห้องมีโทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า โต๊ะวางโทรทัศน์ ฟูกนอน 3 ชุด ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้เสื้อผ้าพลาสติก โต๊ะแต่งตัว ชั้นวางของพลาสติก ลิ้นชักพลาสติก ราวแขวนผ้า โต๊ะวางของ ที่รีดผ้าและโต๊ะทำงาน

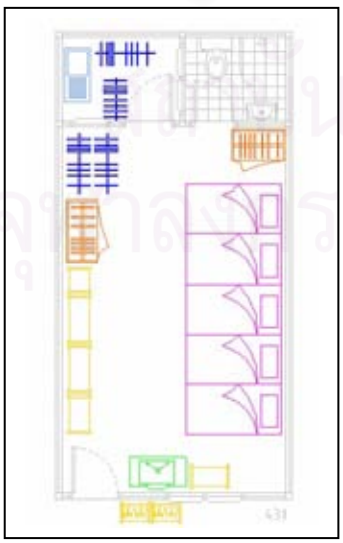
กรณีศึกษาห้อง 349. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัยเพียงคนเดียว ภายในห้องมี โซฟา โทรทัศน์ ฟูกนอนเดี่ยว 2 ชุด เตียงนอนผ้าใบ ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้ลิ้นชักพลาสติก ชั้นวางของ ชั้นวางรองเท้า และราวแขวนผ้า

กรณีศึกษาห้อง 352. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 3 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ ฟูกนอน 3 ชุด ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้เสื้อผ้าพลาสติก ลิ้นชักพลาสติกชั้นวางของพลาสติก ราวแขวนผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะวางของ และชั้นวางรองเท้า

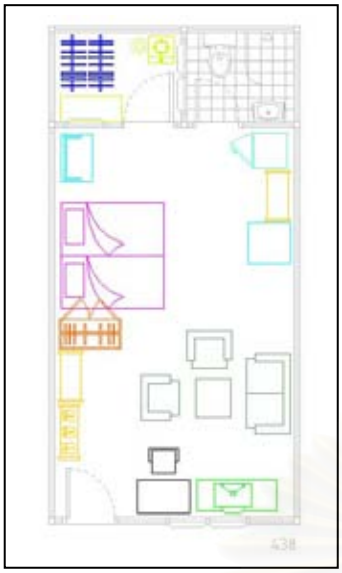
กรณีศึกษาห้อง 385. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอนคู่ ตู้เสื้อผ้าไม้ โต๊ะแต่งตัว ชั้นวางของพลาสติก ราวแขวนผ้า โต๊ะวางของ โต๊ะทำงาน ชั้นวางรองเท้า ชุดเก้าอี้สนาม และอ่างล้างจาน

กรณีศึกษาห้อง 419. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า โต๊ะวาง โทรทัศน์ ฟูกนอน 3 ชุด ตู้เสื้อผ้าไม้ โต๊ะแต่งตัว ชั้นวางของพลาสติก ราว แขวนผ้า โต๊ะวางของ โต๊ะและเก้าอี้ ทานอาหาร และ ชั้นวางรองเท้า

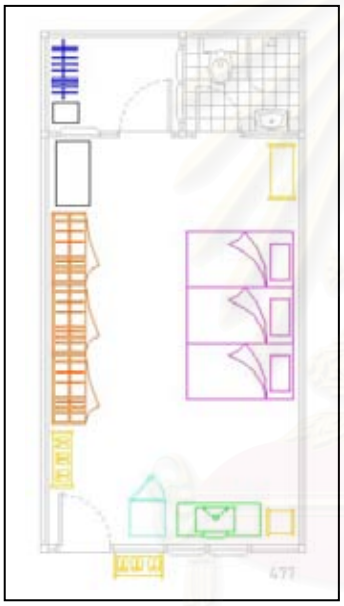
กรณีศึกษาห้อง 427. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 3 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ ฟูก นอน 3 ชุด ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้เสื้อผ้า พลาสติก ชั้นวางของพลาสติก ลิ้นชัก พลาสติก ราวแขวนผ้า โต๊ะวางของ ที่ รีดผ้าชั้นวางรองเท้า และ ชุดเก้าอี้ สนาม



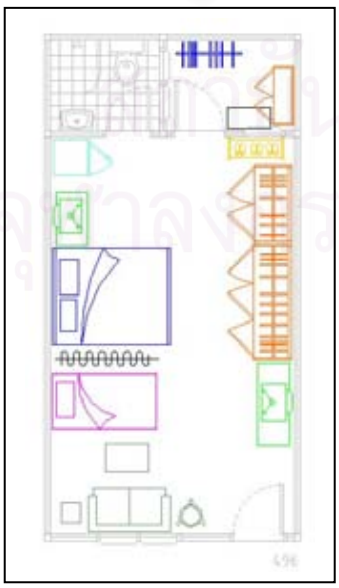
กรณีศึกษาห้อง 430. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 7 คน ภายในห้องมี โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ อ่างล้างจาน ฟูกนอนเดี่ยว 5 ชุด โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้ เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของ ชั้นวางรองเท้า และราวแขวนผ้า



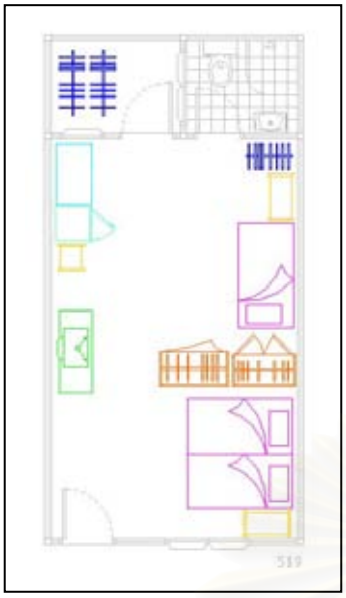
กรณีศึกษาห้อง 438. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 3 คน ภายในห้องมี ชุดรับแขก 1 ชุด โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ ตู้เย็น เตาแก๊ส ฟูกนอนเดี่ยว 2 ชุด โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของชั้นวางรองเท้าและราวแขวนผ้า



กรณีศึกษาห้อง 477. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 3 คน ภายในห้องมี โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ ตู้เย็น ฟูกนอนเดี่ยว 3 ชุด ตู้เสื้อผ้าพลาสติก ชั้นวางของ ชั้นวางรองเท้า และราวแขวนผ้า

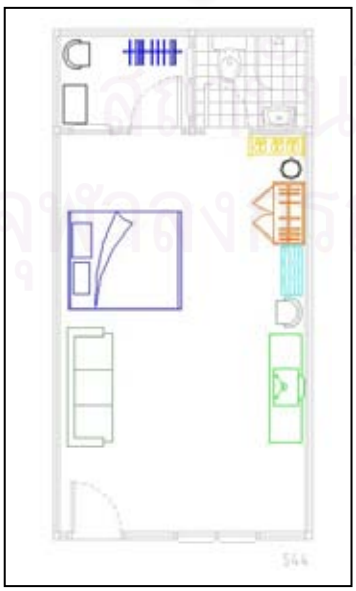


กรณีศึกษาห้อง 496. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 3 คน ภายในห้องมีโทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอนคู่ฟูกนอน 1 ชุด ตู้เสื้อผ้าไม้ ลิ้นชักพลาสติก ชั้นวางของพลาสติก ราวแขวนผ้า โซฟา โต๊ะวางของ ตู้กับข้าวอลูมิเนียม และชั้นวางรองเท้า

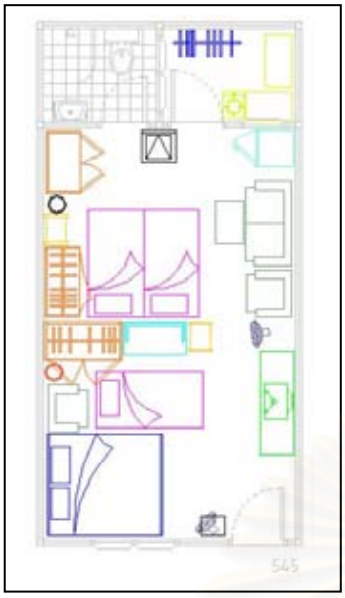


กรณีศึกษาห้อง 509. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมี โต๊ะ 1 ชุด โต๊ะวางโทรทัศน์-โทรทัศน์ ตู้เย็น ฟูกนอนเดี่ยว 3 ชุด ตู้เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของ และราวแขวนผ้า

กรณีศึกษาห้อง 541. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอน 2คน ฟูกนอนเดี่ยว ตู้เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของพลาสติก ที่วางรองเท้า โต๊ะทำงาน อาร์มแชร์ 2 ตัว พร้อมโต๊ะกลางและราวแขวนผ้า

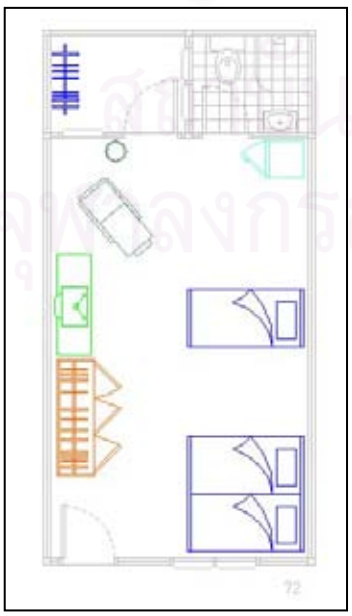


กรณีศึกษาห้อง 544. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัยเพียงคนเดียว ภายในห้องมี โซฟา 1 ชุด เก้าอี้ 2 ตัวโต๊ะ วางโทรทัศน์-โทรทัศน์ ตู้เย็น เตียงนอน 2 คน โต๊ะเครื่องแป้ง
ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางรองเท้า และราวแขวนผ้า

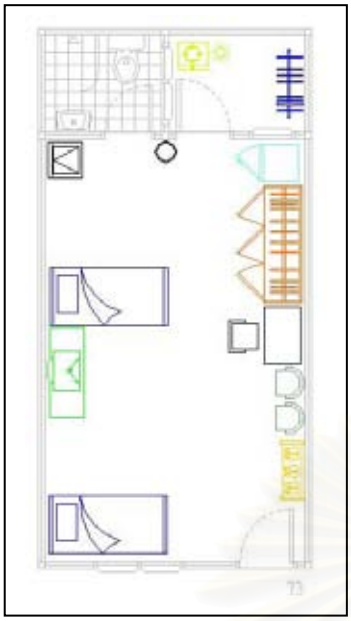


กรณีศึกษาห้อง 545. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 4 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า โต๊ะวาง โทรทัศน์ เตียงนอน 2คน ฟูกนอนเดี่ยว 3 ชุด ตู้เสื้อผ้าไม้ ตู้เสื้อผ้าพลาสติก โต๊ะแต่งตัว ชั้นวางของพลาสติก อาร์มแชร์ พร้อมโต๊ะกลาง ราวแขวนผ้า โต๊ะวางของ ตู้กับข้าวอลูมิเนียมและเตาแก๊ส

กรณีศึกษาห้อง 36. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 3 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ ฟูกนอนสำหรับ 3 คน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของพลาสติก ที่วางรองเท้า และโต๊ะสำหรับวางของ



กรณีศึกษาห้อง 72. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 1 คน ภายในห้องมี โทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอน 2คน เตียงนอนเดี่ยว ตู้เสื้อผ้าไม้ ราวแขวนผ้า และเก้าอี้นั่งเล่น 1 ตัว



กรณีศึกษาห้อง 73. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 1 คน ภายในห้องมีโทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอน 2คน เตียงนอนเดี่ยว ตู้เสื้อผ้าไม้ ราวแขวนผ้า และเก้าอี้นั่งเล่น 1 ตัว

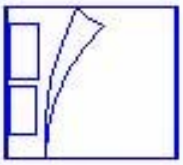
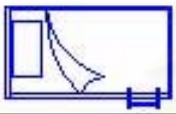
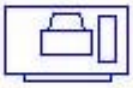
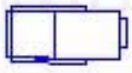
กรณีศึกษาห้อง 92. สภาพการใช้งาน มีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้องมีโทรทัศน์ ตู้เย็น โต๊ะวางโทรทัศน์ เตียงนอน 2คน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้าไม้ ชั้นวางของพลาสติก ที่วางรองเท้า ราวแขวนผ้า ลิ้นชักพลาสติก โต๊ะทำงาน และโต๊ะสำหรับวางของ

รูปภาพที่ 3.19 แสดงรายละเอียดอุปกรณ์เครื่องเรือนภายในห้อง

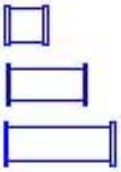
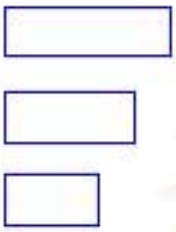
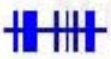
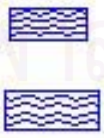
3.3.2 อุปกรณ์เครื่องเรือน

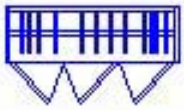
ลักษณะอุปกรณ์ที่พบในการศึกษานั้นมีความแตกต่างทั้งในรูปแบบละขนาด โดยผู้อยู่อาศัยจะมีการจัดตำแหน่งของอุปกรณ์เครื่องเรือนตามพฤติกรรมการใช้งาน และใช้อุปกรณ์เครื่องเรือนเป็นตัวแบ่งพื้นที่การใช้งาน ให้สามารถตอบสนองความต้องการใช้งานในพื้นที่นั้นๆ โดยแสดงขนาดและสัญญลักษณ์ ได้ดังนี้

ตารางที่ 3.8 แสดงสัญลักษณ์ของอุปกรณ์เครื่องเรือน

ลำดับ	สัญลักษณ์	รายละเอียด
1		เตียงนอน 2 คน ขนาด 1.80 x 1.80
2		เตียงนอนเดี่ยว ขนาด 0.90 x 1.80
3		เตียงนอนเดี่ยว 2 ชั้น
4		ฟูกนอนเดี่ยว ขนาด 0.90 x 1.80
5		โต๊ะเครื่องแป้ง ขนาด 0.50 x 0.80
6		โต๊ะเครื่องแป้ง ขนาด 0.40 x 0.60
7		เก้าอี้กลม ขนาด Ø 0.35 ม.
8		เครื่องซักผ้า ขนาด 0.70 x 0.70
9		โต๊ะคอมพิวเตอร์ ขนาด 0.65 x 0.95
10		พัดลมตั้งพื้น
11		ตู้เย็น ขนาด 0.55 x 0.55
12		โทรทัศน์สี 21 นิ้ว
13		โต๊ะอาหาร ขนาด 0.70 x 1.70
14		โต๊ะอาหาร ขนาด 0.60 x 1.00
15		โต๊ะอาหาร ขนาด 0.60 x 0.80
16		โต๊ะกระจกวางของ ขนาด 0.40 x 0.60
17		โต๊ะกระจกวางของ ขนาด 0.50 x 0.50
18		เก้าอี้กลม ขนาด Ø 0.60 ม.
19		เก้าอี้ไม่มีพนักพิง ขนาด 0.40 x 0.40
20		เก้าอี้เบาะมีพนักพิง
21		ชุดโซฟา 1 ที่ ขนาด 0.70 x 0.70
22		ชุดโซฟา 2 ที่ ขนาด 0.70 x 1.40
23		ชุดโซฟา 3 ที่ ขนาด 0.70 x 2.00
24		เตียงนอนผ้าใบ ขนาด 0.60 x 1.50

ตารางที่ 3.9 แสดงสัญลักษณ์ของอุปกรณ์เครื่องเรือน

ลำดับ	สัญลักษณ์	รายละเอียด
25		ชั้นวางของขนาด 0.30 x 0.50 ม. 0.30 x 0.80 ม. 0.30 x 1.00 ม.
26		ตู้วางโทรทัศน์ขนาด 0.30 x 0.50 ม. 0.30 x 0.80 ม. 0.30 x 1.00 ม.
27		โต๊ะหมู่บูชา
28		ชั้นวางรองเท้า ขนาด 0.25 x 0.50 ม.
29		ตู้ลิ้นชักพลาสติก
30		เตาแก๊ส ขนาด 0.40 x 0.70 ม.
31		อ่างล้านจานแสตนเลส
32		ราวแขวนผ้าเหล็ก
33		ตู้ปลาเล็ก ขนาด 0.30 x 0.60 ม. ตู้ปลาใหญ่ ขนาด 0.30 x 0.90 ม.

ลำดับ	สัญลักษณ์	รายละเอียด
34		ตู้เสื้อผ้าไม้ 3 บาน ขนาด 0.55 x 1.50 ม.
35		ตู้เสื้อผ้าไม้ 2 บาน ขนาด 0.55 x 1.00 ม.
36		ตู้เสื้อผ้าพลาสติก ขนาด 0.50 x 1.20 ม.
37		ที่รีดผ้า ขนาด 0.30 x 1.00 ม.
38		ตะกร้าใส่เสื้อผ้า ขนาด Ø 0.50 ม.
39		ตู้กับข้าวอลูมิเนียม ขนาด 0.40 x 1.00 ม.

3.3.3 การดัดแปลง แก้ไขการใช้พื้นที่

จากการศึกษาพบว่า การที่มีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม และเสริมอุปกรณ์ต่างๆขึ้นมาจากสภาพเดิมของอาคารนั้น มีสาเหตุจากการที่มีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้น และพื้นที่ ที่มีอยู่ไม่สามารถเอื้อประโยชน์ต่อพฤติกรรมการใช้งานของแต่บุคคล จึงทำให้ต้องมีการประยุกต์และแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่นั้น ให้สามารถตอบสนองความต้องการในการใช้พื้นที่ให้ได้ประโยชน์มากขึ้น เพราะรูปแบบการอยู่อาศัยและพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของแต่ละห้องมีความแตกต่างกัน

จากสภาพโดยรวมของอาคาร มีการดัดแปลงริเวณชั้นล่างของอาคารเป็นส่วนมาก ซึ่งเป็นการเปลี่ยนทางเข้า – ออก โดยทำให้เข้ามาจากที่จอดรถ เพื่อให้เกิดความสะดวกมาขึ้น และมีการเพิ่มกันสาดบริเวณระเบียง ดังแสดงรายละเอียดตามรูปดังนี้

รูปภาพที่ 3.30 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่

ห้อง 38 มีการเปิดประตูทางเข้า-ออก ห้องที่บริเวณระเบียง เพื่อความสะดวกในการเข้า-ออก ในการเพิ่มพื้นที่ให้ใช้งานได้มากขึ้น

ห้อง 11 มีการเปิดประตูทางเข้า-ออก ให้กว้างขึ้นบริเวณด้านหน้าห้อง เพื่อเปิดหน้าร้านขายของ ให้กับผู้อยู่อาศัยในอาคาร แล้วเช่าห้องพัก เพิ่มชั้นบนใช้อยู่อาศัย

ห้อง 56 มีการเปิดประตูทางเข้า-ออก ห้องที่บริเวณระเบียง เพื่อความสะดวกในการเข้า-ออก ลดระยะทางในการเดินอ้อมเข้าไปในตัวอาคารก่อนที่จะเข้าถึงห้องได้

ห้อง 158 มีการต่อเติมกันสาด ที่บริเวณระเบียงเพื่อความสะดวกในใช้งาน และป้องกันแดด ฝน ทำให้สามารถใช้พื้นที่นั้น ได้ประโยชน์มากขึ้น

รูปภาพที่ 3.31 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่

จากรูปภาพที่ได้นำเสนอนั้น ต่างเป็นวิธีการที่ผู้อยู่อาศัยทำการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และต่อเติมเสริมอุปกรณ์ทั้งหลาย เพื่อทำให้สามารถใช้พื้นที่ ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ของการใช้งานให้สูงที่สุด และห้องที่ทำการเปลี่ยนแปลง แก้ไข นั้นจะอยู่ชั้นล่างเป็นส่วนมาก เพราะว่าอาคารชั้นล่างไม่มีใต้ถุน ทำให้อาคารอยู่ในระดับเดียวกับพื้นที่จอดรถ ทำให้สามารถ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ทางเข้า-ออกได้โดยตรงกับที่จอดรถ ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ไม่เหมาะสม สาเหตุทั้งหมดทำให้ทราบว่า การที่มีพื้นที่ที่จำกัด และไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งาน ทำให้ต้องมีการดัดแปลง ประยุกต์ พื้นที่ ที่มีให้สามารถตอบสนองการใช้งานให้ได้มากที่สุด

และส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ต่อเติม เพิ่มมากที่สุด คือ ส่วนระเบียง ซึ่งในวัตถุประสงค์ของการออกแบบระเบียง เพื่อให้ใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน แต่จากการเข้าสำรวจพบว่า ร้อยละ 85 มีการใช้พื้นที่ส่วนนี้เป็น พื้นที่ในการตากเสื้อผ้า ซักล้าง ประกอบอาหาร และเก็บของ ซึ่งมีพฤติกรรมการใช้งานไม่ตรงกับพื้นที่ ที่จัดเตรียมไว้ให้ ผู้อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องแก้ไข ต่อเติม เพิ่มอุปกรณ์ขึ้นมา เพื่อประยุกต์ใช้พื้นที่ให้สามารถตอบสนองการใช้งานและเอื้อประโยชน์นำการใช้งานให้ได้มากที่สุด เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ต่อเติม เพิ่มเสริมอุปกรณ์ต่างๆเกิดขึ้น จึงทำให้ลักษณะทางกายภาพโดยรวมของห้องพักเสียไป ไม่เป็นระเบียบ ส่งผลถึงระบบประกอบอาคารที่ต้องรับภาระการใช้งานที่หนักขึ้น แต่ไม่มีประสิทธิภาพพอ จึงทำให้อาคารนั้น เสื่อมสภาพการใช้งานเร็วขึ้น

ภาพแสดงการใช้พื้นที่ส่วนระเบียง เป็นพื้นที่ซักล้างและประกอบอาหาร ซึ่งจำเป็นต้องมีท่อน้ำดี และท่อน้ำทิ้ง มารับรับหลังจากการใช้งาน แต่อาคารนี้ไม่ได้ออกแบบ เอาไว้ให้ จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องทำการต่อเติม เพิ่มอุปกรณ์ขึ้นมาเอง และส่งผลทำให้ระบบท่อน้ำอุดตัน เนื่องจากมีเพียงท่อระบายน้ำในห้องน้ำเพียงจุดเดียวเท่านั้น ที่ใช้ในการระบายน้ำทั้งน้ำทิ้งจากการอาบน้ำและน้ำทิ้งจากการซักล้าง

รูปภาพที่ 3.32 แสดงการต่อเติม เพิ่มอุปกรณ์ การใช้พื้นที่ส่วนระเบียง

ซึ่งปัญหาต่างที่เกิดขึ้นมานั้น หากพิจารณาจากการศึกษา พบว่า หากทำการศึกษาพฤติกรรมการใช้งานจากผู้อยู่อาศัย และศึกษาถึงขนาดพื้นที่ ที่ต้องการ ตลอดจนการจัดวางอุปกรณ์ต่างๆ ให้ตรงกับพฤติกรรมการใช้งาน และพอเพียงกับพฤติกรรมการใช้งาน ของพื้นที่ห้องพัก นั้นจะทำให้ปัญหาต่างๆลดน้อยลงและจะทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดน่าอยู่ยิ่งขึ้น เพราะสามารถตอบสนองการใช้งานได้อย่างสมบูรณ์

3.3.4 ข้อค้นพบในการศึกษา

จากการเข้าสัมภาษณ์ความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัย ในเรื่องของข้อเสนอแนะและปัญหาที่พบในการอยู่อาศัยที่ส่งผลให้มีการปรับเปลี่ยนและแก้ไขพื้นที่การใช้งาน ตลอดจนปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้งานให้สอดคล้องกับพื้นที่ ที่มีอยู่ให้ได้ ทางผู้อยู่อาศัยได้ให้ทัศนคติ ต่างๆกันมากมาย ซึ่งมีปัญหาและข้อเสนอแนะดังนี้

ตารางที่ 3.8 แสดงทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

ปัญหา	ข้อเสนอแนะ
1.มีการโจรกรรมและงัดขโมยมาก เนื่องจากอาคารเปิดทางเข้า-ออกขึ้นลงได้หลายทาง	1.ควรมีพัดลมที่ฝ้าเพดาน เพื่อให้ไม่เกะกะและทำให้สะดวกในการจัดผังมากขึ้น
2.ค่าทรัพย์สินส่วนกลางแพงเกินไป ไม่คุ้มค่ากับที่เสียค่าใช้จ่ายให้ อุปกรณ์อาคารเสียบ่อย	2.ระเบียงควรมีขนาดของพื้นที่ใช้สอยมากกว่าที่มีอยู่ และมีการเดินระบบท่อน้ำประปาให้
3.ลิฟท์โดยสารและหลอดไฟตามทางเดินส่วนกลางชำรุดบ่อยมาก และไม่ยอมซ่อมแซม	3.ควรมีกันสาดที่ระเบียงเพิ่มเติมให้ เพื่อช่วยกันแดดส่องและฝนสาดได้มากกว่านี้
4.ภายในห้องมีน้ำรั่วซึมและท่อน้ำอุดตันเนื่องจากระบายน้ำทิ้งในห้องน้ำเพียงจุดเดียว	4.ควรมีความยาวของห้องมากกว่านี้ เพราะจะทำให้สามารถจัดแบ่งพื้นที่ได้ลงตัวขึ้น
5.ติดตั้งมาตรวัดน้ำ อยู่ในห้องน้ำ ทำให้การจดบันทึกค่าน้ำไม่สะดวกทั้งผู้อยู่และผู้จดบันทึก	5.ควรมีการติดตั้งลูกกรงเหล็กดัด พร้อมมุ้งลวดให้กับประตู หน้าต่าง ทุกบาน
6.ไม่มีจุดระบายน้ำทิ้งที่พื้นระเบียง และไม่ระบบท่อน้ำดีต่อมาให้ใช้ที่ระเบียง ผู้อยู่ต้องต่อเอง	
7.ระดับพื้นภายในห้องต่ำกว่าระดับพื้นทางเดินหน้าห้อง ทำให้ฝุ่นละอองและน้ำฝนไหลเข้ามาในห้อง ทำให้ห้องสกปรกมาก	
รวมพบปัญหา 7 ข้อ	**รวมพบข้อเสนอแนะ 5 ข้อ**

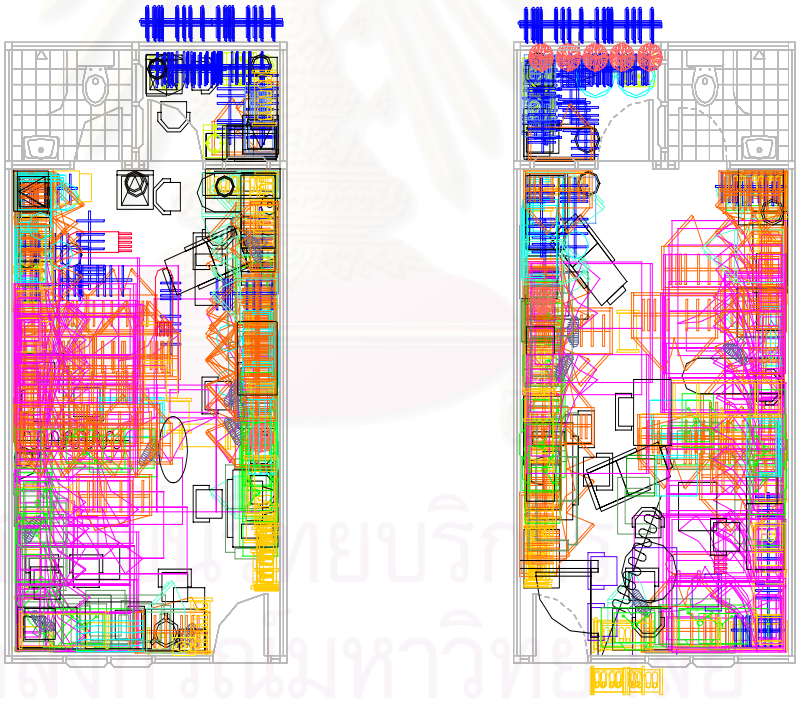
บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในบทนี้เป็นการศึกษา การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยนำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ และเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง รูปแบบทางกายภาพของห้องพัก กับ พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย โดยแบ่งการวิเคราะห์ได้ดังนี้

4.1 วิเคราะห์การใช้พื้นที่

จากการศึกษาบทที่ 3 โดยการนำเสนอ สภาพการใช้พื้นที่ภายในห้องและรูปแบบการจัดผังภายในห้องพักที่สามารถเก็บข้อมูลรายละเอียดได้จำนวน 31 ยูนิตนั้น เพื่อนำผังการใช้พื้นที่มาซ้อนทับกัน พบว่าการจัดวางเครื่องเรือนและตำแหน่งของการจัดผัง แสดงผลได้ดังนี้

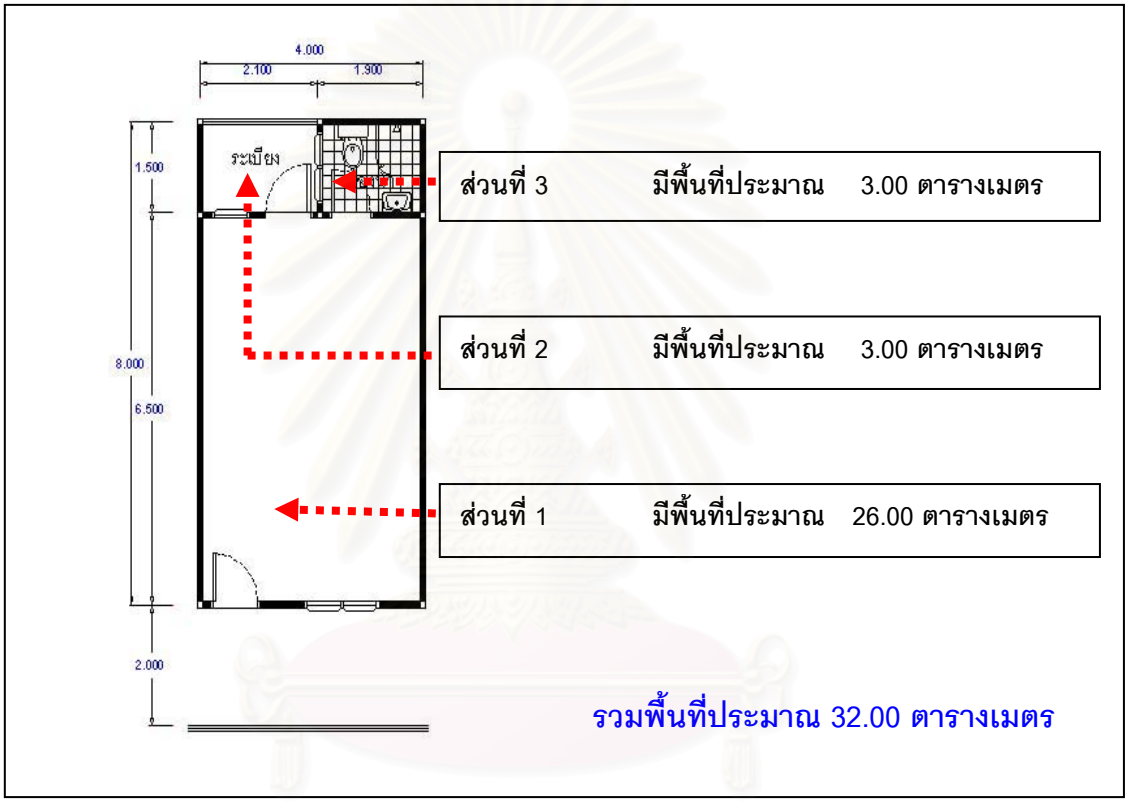


รูปภาพที่ 4.1 แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้อง TYPE – A

จากรูปภาพที่ 4.1 พบว่า พื้นที่ทางเดินภายในห้อง ที่เป็นพื้นที่โล่งวาง ไม่มีการวางอุปกรณ์เครื่องเรือนขวางทาง จะเริ่มจากประตูทางเข้าหน้าห้องผ่านตรงไปยังหลังห้อง ซึ่งใช้เป็นทางสัญจรหลักและแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในห้อง โดยส่วนใหญ่การจัดผังในส่วนของการนอน ได้แก่ การจัดวางเตียงนอนและฟูก นั้นจะมีการจัดวางอยู่ชิดผนังฝั่งตรงกันข้ามกับประตูทางเข้าห้อง ส่วนการจัด

วางอุปกรณ์ประเภทตู้โชว์ ชั้นวางของ และตู้วางโทรทัศน์ จะมีการจัดวางอยู่ชิดผนังฝั่งประตูทางเข้าห้องเพื่อให้ประหยัดการใช้พื้นที่ ทำให้ทางเดินภายในห้องกว้างขึ้น และพื้นที่ส่วนระเบียงที่มีขนาดของพื้นที่น้อยมาก มีการใช้งานประกอบกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ ใช้เป็นพื้นที่ส่วนปรุงอาหาร ซักล้าง ล้างจาน เก็บของ และตากเสื้อผ้า ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่นมาก

ส่วนพื้นที่ภายในห้องมีการใช้ประกอบกิจกรรมต่างกันในการอยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมการใช้งานและรูปแบบการอยู่ที่แตกต่างกันของผู้อยู่อาศัย ตามพื้นที่การใช้งานในแต่ละส่วนของห้องพัก สามารถแบ่งการใช้งานของพื้นที่ภายในห้องพัก TYPE – A แสดงเป็น รูปภาพได้ดังนี้



รูปภาพที่ 4.2 แสดงพื้นที่ส่วนต่างๆของห้อง TYPE - A

4.1.1 ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ กับ กิจกรรม

ในการเข้าสำรวจเก็บข้อมูลนั้น ได้เข้าไป SKETCH รูปแบบการใช้พื้นที่และการแบ่งพื้นที่ในการใช้งานในแต่ละส่วนเพื่อทำกิจกรรมต่างๆ ของห้องพักที่มีขนาด 32.00 ตารางเมตร ซึ่งได้แยกรูปแบบของห้องที่มีประตูเปิดเข้า-ออกทางซ้ายมือ และห้องที่มีประตูเปิดเข้า-ออกทางขวามือ ในการเข้าสำรวจพื้นที่ภายในห้อง ที่แสดงรายละเอียดในรูปภาพที่ 4.2 พบว่า ในแต่ละส่วนของห้องมีการใช้พื้นที่ในการประกอบกิจกรรมแตกต่างกันออกไป โดยห้องพักมีการแบ่ง พื้นที่และรูปแบบการใช้งานตาม FUNCTION ต่างๆของการใช้งาน ในพื้นที่ส่วนต่างๆ สามารถแสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ส่วนตัวห้องพัก

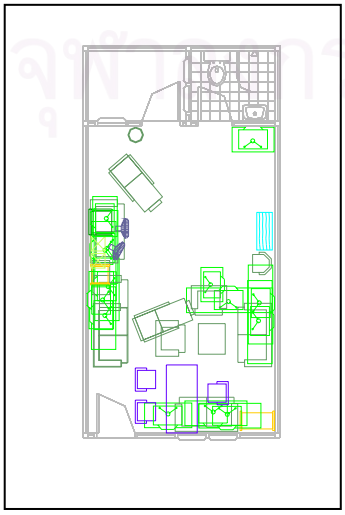
ในพื้นที่ส่วนนี้เป็นส่วนที่มีการใช้งานในการประกอบกิจกรรมต่างๆมากที่สุด ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่ เพื่อการอยู่อาศัยโดยตรง ผู้อยู่อาศัยได้ใช้พื้นที่และแบ่งส่วนตัวห้องพักนี้ ออกเป็นส่วนต่างๆ ในการใช้งานได้ดังนี้

พื้นที่ส่วนนอน

พบว่ามีการใช้พื้นที่ส่วนนอนอยู่ในบริเวณกลางห้องและหน้าห้อง ซึ่งมีการจัดเตียงนอนและฟูกชิดผนังห้องด้านขวาที่อยู่ตรงกันข้ามกับประตูห้อง ประกอบไปด้วย เตียง , ฟูกที่นอน , ชั้นวางของเล็ก

พื้นที่ส่วนแต่งตัว

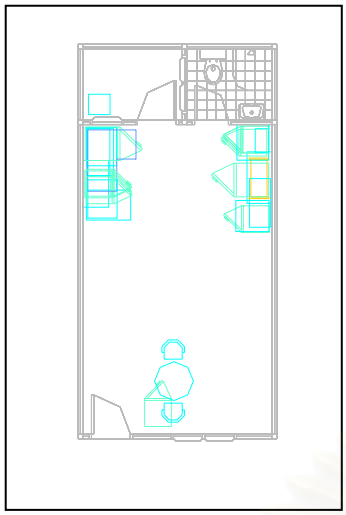
พบว่ามีการใช้พื้นที่ส่วนแต่งตัวอยู่บริเวณกลางห้องและหลังห้อง ซึ่งมีการจัดตู้เสื้อผ้าชิดผนังเพื่อให้ห้องโล่ง แต่มีบางห้องจัดตู้เสื้อผ้าไว้กลางห้องเพื่อเป็นตัวแบ่งพื้นที่ ให้เป็นสัดส่วน ประกอบไปด้วย ตู้เสื้อผ้า ,โต๊ะแป้ง ,ราวแขวนผ้า ชั้นพลาสติก



พื้นที่ส่วนพักผ่อน

พบว่ามีการใช้พื้นที่อยู่บริเวณหน้าห้องและกลางห้อง ซึ่งมีการจัดเครื่องเรือนอยู่ชิดผนังเพื่อให้เป็นเดินร่วมตรงกลาง และใช้พื้นที่ร่วมกันได้ ประกอบไปด้วย ชั้นวางโทรทัศน์,ตู้โชว์,โซฟา,ชั้นวางของ,โต๊ะโทรศัพท์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

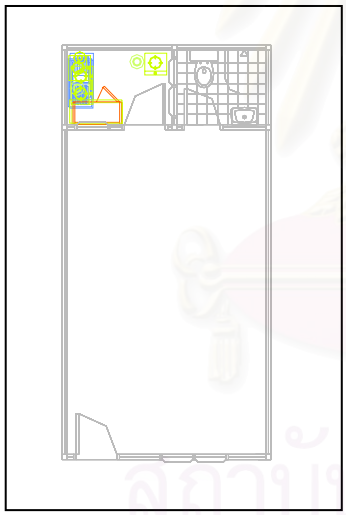


พื้นที่ส่วนเตรียมและรับประทานอาหาร

พบว่ามีการใช้พื้นที่อยู่บริเวณหลังห้อง ซึ่งมีการอุปกรณ์เครื่องเรือนอยู่ชิดผนังบริเวณหน้าประตูห้องน้ำ เพื่อให้สามารถเดินออกไประเบียงและห้องน้ำได้ ประกอบไปด้วย ตู้เย็น,โต๊ะเล็ก,เตาอบ ชั้นวางของ,ถังขยะ

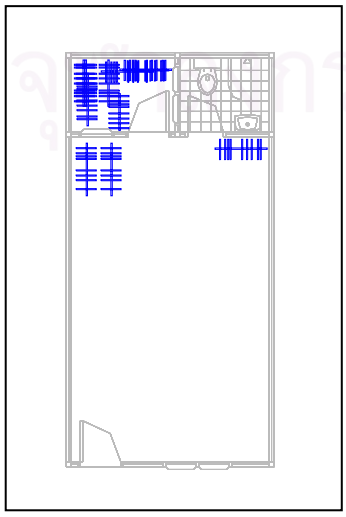
ส่วนที่ 2 ส่วนระเบียง

ในพื้นที่ส่วนนี้ เป็นส่วนที่มีพื้นที่น้อยมาก เพียง 3.00 ตารางเมตร แต่มีการใช้งานเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ มากมาย ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่ เพื่อประกอบอาหารและซักล้าง โดยผู้อยู่อาศัยได้ใช้พื้นที่และแบ่งส่วนตัวห้องพักนี้ ออกเป็นส่วนต่างๆ ได้ดังนี้



พื้นที่ส่วนปรุงอาหาร,ซักล้าง

พบว่ามีการใช้พื้นที่อยู่บริเวณระเบียง โดยมีอุปกรณ์หลายอย่าง ทำให้พื้นที่คับแคบ ประกอบไปด้วย เตาแก๊ส,โต๊ะทำครัว,ตู้กับข้าว,อ่างล้างจาน



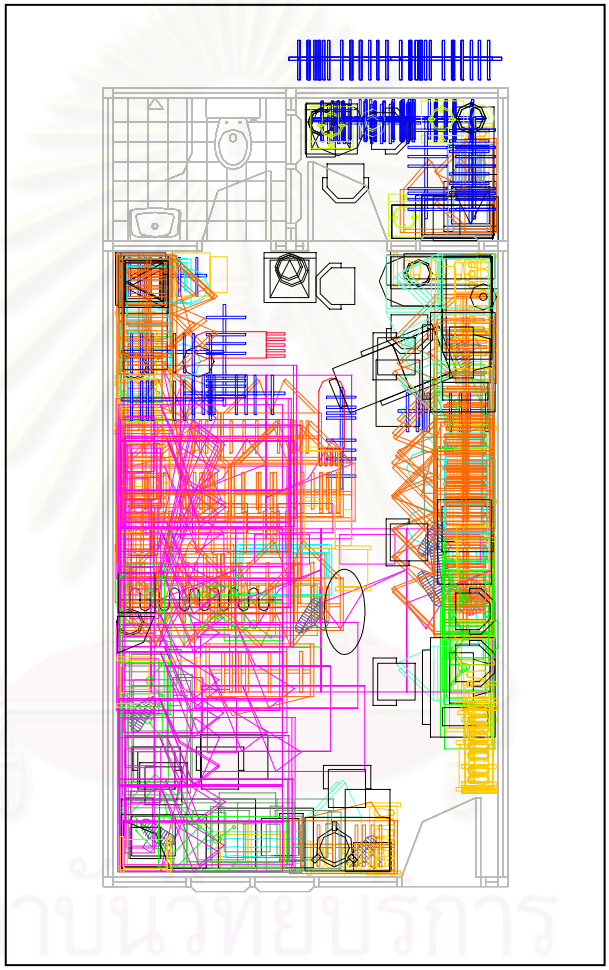
พื้นที่ส่วนตากเสื้อผ้า

พบว่ามีการใช้พื้นที่อยู่บริเวณระเบียง เนื่องจากได้รับแสงแดดและมีอากาศถ่ายเทได้สะดวก ประกอบด้วย ราวแขวนผ้า,ชั้นพลาสติก ส่วนราวแขวนผ้าที่พบภายในห้องนั้น เป็นราวแขวนเสื้อผ้าที่ซักและตากแห้งแล้วรอทำการรีดเก็บ

ส่วนที่ 3 ส่วนห้องน้ำ

ในพื้นที่ส่วนนี้ เป็นส่วนพื้นที่ภายในห้องน้ำ ซึ่งมีพื้นที่ 3.00 ตารางเมตร แต่มีการใช้งานเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ เป็นพื้นที่ส่วนอาบน้ำ ซักเสื้อผ้า และมีการใช้เป็นส่วนล้างจาน ด้วยแต่มีจำนวนน้อยมาก จึงเป็นการพื้นที่อย่างปกติ ตรงตามหน้าที่ใช้สอย

จากการศึกษาในแต่ละส่วนของห้องมีการใช้พื้นที่ในการประกอบกิจกรรมแตกต่างกันออกไป โดยห้องพักมีการแบ่ง พื้นที่และรูปแบบการใช้งานตาม FUNCTION ต่างๆ ดังที่ได้แสดงให้ทราบข้างต้น เมื่อนำพื้นที่ส่วนต่างๆ มาซ้อนทับกันทั้งหมด จะทำให้พบการจัดผังที่ มีการใช้พื้นที่



รูปภาพที่ 4.3 แสดงการซ้อนทับพื้นที่การใช้งานทั้งหมดในห้อง TYPE - A

จากการวิเคราะห์และสรุปการใช้งานพื้นที่ภายในห้อง TYPE – A พบว่ามีการแบ่งพื้นที่การใช้งานออกเป็น FUNCTION ต่างๆ ตามหน้าที่การใช้งาน เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมต่างๆ โดยกิจกรรมเหล่านี้ สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย ซึ่งบางห้อง ก็มีกิจกรรมที่แตกต่างกันออกไปตามสภาพสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือนห้องนั้นๆ แต่พื้นที่การใช้งานของแต่ละห้องนั้น มีความสอดคล้องกับจำนวนผู้อยู่อาศัย เนื่องจากผู้อยู่อาศัยจะเป็นผู้กำหนดพื้นที่การใช้งาน และการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน สามารถแสดงให้ทราบรายละเอียด ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงการใช้งานส่วนต่าง ๆภายในห้องพัก

ส่วนที่1 **ส่วนตัวห้องพัก**	**ส่วนที่ 2** **ระเบียง**	**ส่วนที่ 3** **ห้องน้ำ**
รับแขก	นั่งเล่น	อาบน้ำ
พักผ่อน	ซักเสื้อผ้า	ซักเสื้อผ้า
ทำงาน	ตากเสื้อผ้า	ล้างจาน
นอนและแต่งตัว	ประกอบอาหาร	เก็บของ
รับประทานอาหาร	ล้างจาน	
เตรียมอาหาร	เก็บของ	
รีดและเก็บเสื้อผ้า	ปลูกต้นไม้	
เก็บของ		

4.1.2 ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้อง กับ จำนวนผู้อยู่อาศัย

1.) การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก กับ ผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 1 คน

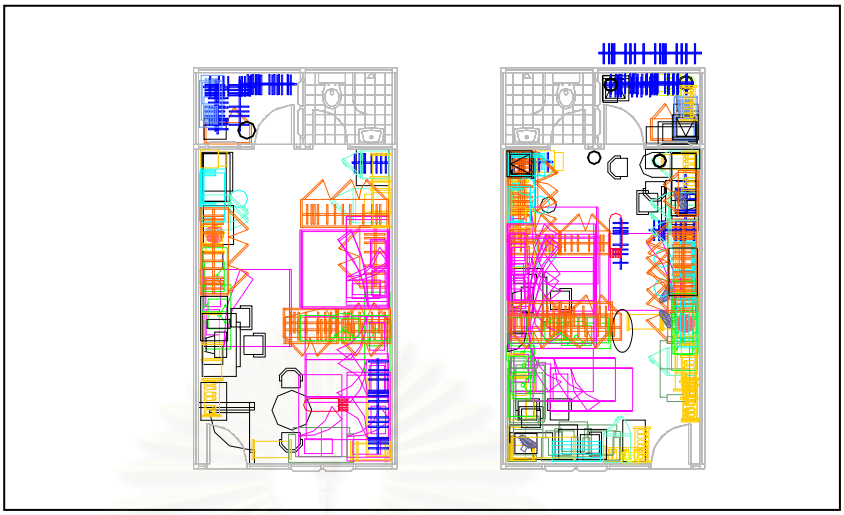
รูปภาพที่ 4.4 แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง ของผู้อยู่อาศัย 1 คน

ตารางที่ 4.2 แสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในในห้อง TYPE – A (1 คน)

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	**ตำแหน่ง**	**ประมาณการพื้นที่ใช้สอย**	**ประมาณค่าเฉลี่ยพื้นที่**
ส่วนนอน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	4.80-5.70	5.50
ส่วนแต่งตัว	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	3.40-4.50	3.50
ส่วนพักผ่อน	อยู่ส่วนหน้าห้องและส่วนกลางห้อง	6.50-7.50	7.00
ส่วนเตรียมและทานอาหาร	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	4.00-4.50	4.50
ส่วนปรุงอาหาร	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.50
ส่วนซักล้างและตากเสื้อผ้า	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.50
ส่วนทางเดินและพื้นที่โล่ง	อยู่ภายในห้องทั้งหมด	8.00-9.50	9.00
รวม		29.70-35.70	32.70

จากรูปภาพที่ 4.10 ตารางพบว่า ส่วนพักผ่อน มีพื้นที่มากที่สุด ซึ่งพื้นที่ส่วนนี้ จะมีการใช้ประกอบกิจกรรมหลายๆอย่างรวมกัน เพราะมีตำแหน่งที่จัดวางในการใช้อยู่ส่วนหน้าและส่วนกลางของห้อง จึงทำให้การเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก และสามารถเข้าใช้งานได้ทันที เมื่อเดินเข้ามาในห้อง โดยกิจกรรมที่มีการใช้ในส่วนนี้ ได้แก่ นั่งเล่น, พักผ่อน, รับแขก, รับประทานอาหาร โดยพื้นที่ในส่วนนี้จะเปลี่ยนเป็น**ส่วนเอนกประสงค์** (MULTIPURPOSE AREA) คือ สามารถใช้รองรับการใช้งานได้หลายกิจกรรม ทั้งในส่วนนอน และส่วนทำงาน รวมถึงพื้นที่ ที่เป็นส่วนทางเดินและพื้นที่โล่งภายในจากอาศัยอยู่ในห้องพักเพียงคนเดียวทำให้สามารถใช้พื้นที่ได้อย่างเต็มที่ และใช้พื้นที่ได้อย่างอิสระ ดังนั้นจึงมีตำแหน่งของการใช้พื้นที่ไม่ชัดเจน โดย ในส่วนของพื้นที่เตรียมอาหารและพื้นที่ปรุงอาหารนั้นในการใช้งานจริงจะอยู่บริเวณหน้าประตูห้องน้ำและส่วนระเบียงตามลำดับ มีการใช้พื้นที่ส่วนระเบียงในการซักเสื้อผ้าและตากเสื้อผ้าด้วย

2.) การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก กับ ผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 2-3 คน



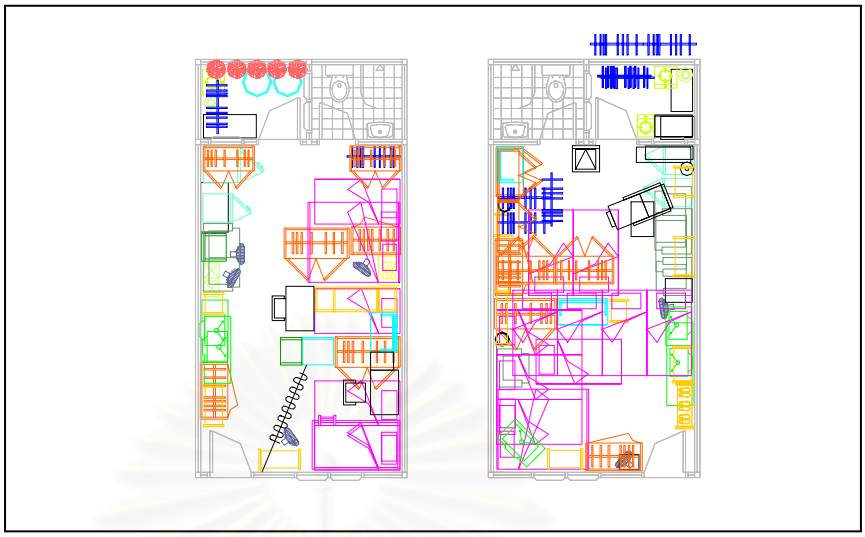
รูปภาพที่ 4.5 แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง ของผู้อยู่อาศัย 2-3 คน

ตารางที่ 4.3 แสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในในห้อง TYPE – A (2-3 คน)

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	**ตำแหน่ง**	**ประมาณการพื้นที่ใช้สอย**	**ประมาณค่าเฉลี่ยพื้นที่**
ส่วนนอน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	5.50-7.80	6.65
ส่วนแต่งตัว	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	3.50-4.10	3.80
ส่วนพักผ่อน	อยู่ส่วนหน้าห้องและส่วนกลางห้อง	6.40-7.20	6.80
ส่วนเตรียมและทานอาหาร	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	5.10-6.20	5.65
ส่วนปรุงอาหาร	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.75
ส่วนซักล้างและตากเสื้อผ้า	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.75
ส่วนทางเดินและพื้นที่โล่ง	อยู่ภายในห้องทั้งหมด	7.50-8.00	7.75
รวม		**31.00-37.50**	**34.15**

จากรูปภาพที่4.11และตารางที่4.3พบว่า ห้องที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คนนั้นมีแบ่งตำแหน่งของการใช้พื้นที่ ค่อนข้างชัดเจนและมีความต่อเนื่องของการใช้งาน โดยขนาดของพื้นที่ในแต่ละส่วนมีความสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพที่มีอยู่ ซึ่งสามารถใช้พื้นที่ ที่มีอยู่ได้เต็มที่ ส่งผลให้มีพื้นที่ทางเดินภายในห้องกว้าง ทำให้ห้องโล่ง และการระบายอากาศได้ดี สะดวก ไม่อึดอัดทำให้สภาพการใช้พื้นที่ภายในห้องสอดคล้องกับขนาดพื้นที่ที่มีอยู่

3.) การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก กับ ผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 4-5 คน



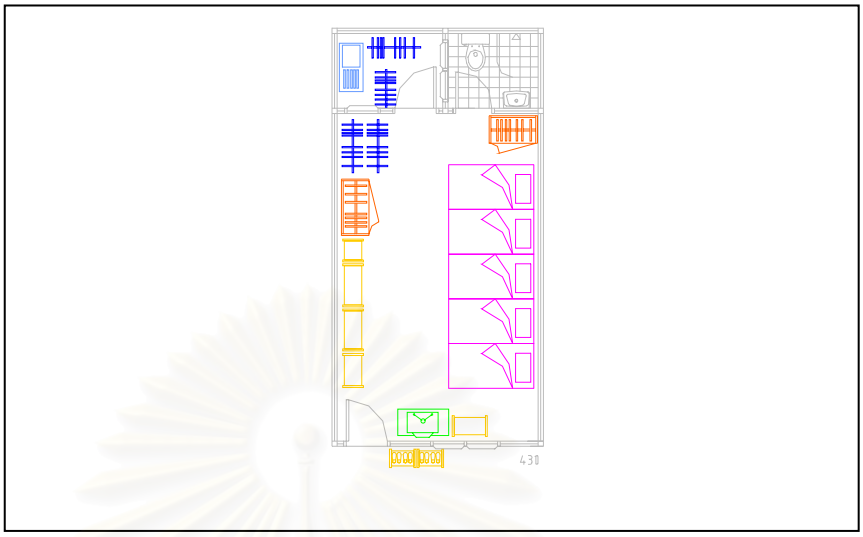
รูปภาพที่ 4.6 แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง ของผู้อยู่อาศัย 4-5 คน

ตารางที่ 4.4 แสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในในห้อง TYPE – A (4-5 คน)

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	ตำแหน่ง	ประมาณการพื้นที่ใช้สอย	ประมาณค่าเฉลี่ยพื้นที่
ส่วนนอน 1	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	3.00-3.60	3.30
ส่วนนอน 2	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	1.30-2.50	1.90
ส่วนนอน 3	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	1.30-2.50	1.90
ส่วนแต่งตัว	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	4.00-4.50	4.25
ส่วนพักผ่อน	อยู่ส่วนหน้าห้องและส่วนกลางห้อง	6.30-7.30	6.80
ส่วนเตรียมและทานอาหาร	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	3.50-4.00	3.75
ส่วนปรุงอาหาร	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.75
ส่วนซักล้างและตากเสื้อผ้า	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.75
ส่วนทางเดินและพื้นที่โล่ง	อยู่ภายในห้องทั้งหมด	7.00-7.80	7.40
รวม		29.40-36.20	32.80

จากรูปภาพที่ 4.13และตารางที่ 4.5 พบว่า ห้องที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 4-5 คน นั้นมีการแบ่งตำแหน่งของการใช้พื้นที่ ไม่เป็นระเบียบและ ขนาดของพื้นที่ในแต่ละส่วนมีพื้นที่การใช้งานน้อยมาก แต่ผู้อยู่อาศัยจะจัดพื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ไว้ใช้ร่วมกัน และมีการแบ่งพื้นที่ใช้ซ้อนทับกันมากขึ้น พื้นที่ส่วนนอนอยู่หลายตำแหน่ง กระจายทั่วห้อง ความเป็นส่วนตัวลดน้อยลง เนื่องจากไม่สามารถแบ่งพื้นที่ได้เพราะพื้นที่ต้องใช้ร่วมกับสมาชิกคนอื่นๆ

4.) การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก กับ ผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 6-7 คน



รูปภาพที่ 4.7 แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง ของผู้อยู่อาศัย 6-7 คน

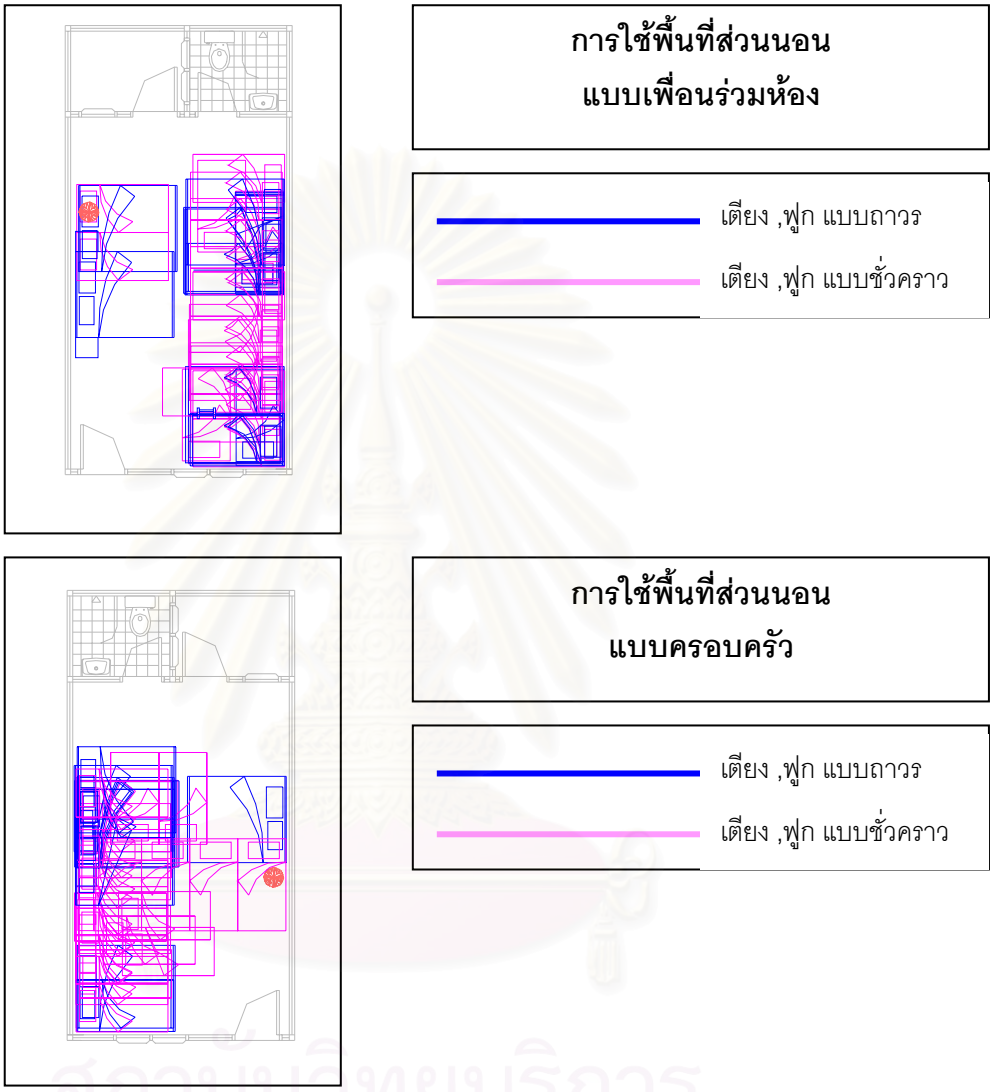
ตารางที่ 4.5 แสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในในห้อง TYPE – A (6-7 คน)

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	ตำแหน่ง	ประมาณการพื้นที่ใช้สอย	ประมาณค่าเฉลี่ยพื้นที่
ส่วนนอน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	12.00-13.00	12.50
ส่วนแต่งตัว	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	5.00-6.50	5.75
ส่วนพักผ่อน	อยู่ส่วนหน้าห้องและส่วนกลางห้อง	3.50-4.20	3.85
ส่วนเตรียมและทานอาหาร	-	-	-
ส่วนปรุงอาหาร	-	-	-
ส่วนซักล้างและตากเสื้อผ้า	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	4.50-2.00	1.75
ส่วนทางเดินและพื้นที่โล่ง	อยู่ภายในห้องทั้งหมด	9.00-9.70	9.35
รวม		**31.00-35.40**	**33.20**

จากรูปภาพที่ 4.14และตารางที่ 4.6 พบว่า ห้องที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 6-7 คน นั้นมีการแบ่งตำแหน่งของการใช้พื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆตามการใช้งานหลักเพียง 3 ส่วน คือ ส่วนนอน , ส่วนแต่งตัว และส่วนพักผ่อน โดยพื้นที่ส่วนอื่นๆจะใช้ร่วมกับส่วนนอน โดยการซ้อนทับการใช้พื้นที่และหมุนเวียนช่วงเวลาการใช้ ส่วนพื้นที่เตรียมอาหารและปรุงอาหาร นั้นผู้อยู่อาศัยได้ตัดออกไปเนื่องจากไม่จำเป็นในการใช้งานเพราะสามารถเลือกซื้อมารับประทาน หรือเลือกรับประทานจากข้างนอกเข้ามาให้เสร็จเรียบร้อย

4.1.3 ความสัมพันธ์การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก กับ ความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย

จากการสำรวจ พบว่า การใช้พื้นที่ภายในห้อง และการแบ่งพื้นที่การใช้งานนั้น ลักษณะความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย มีผลต่อการจัดและแบ่งพื้นที่ และมีขนาดของพื้นที่แตกต่างกันอย่างไรบ้าง สามารถสรุปและแสดงความสัมพันธ์ ดังรูปต่อไปนี้



รูปภาพที่ 4.8 แสดงการใช้พื้นที่ของห้องที่อยู่อาศัย

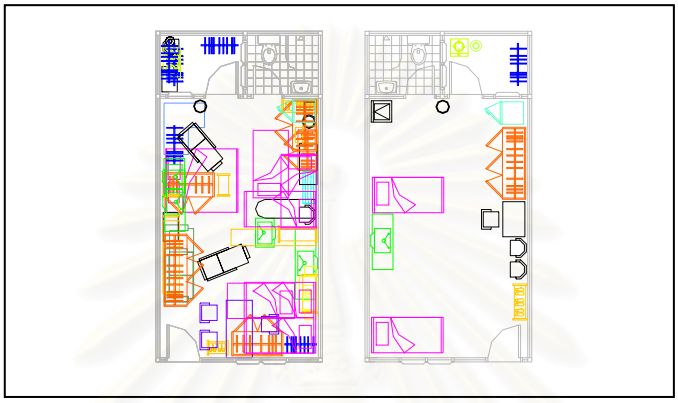
การใช้พื้นที่ของห้องที่อยู่เป็นครอบครัว จะมีความต่อเนื่องของตำแหน่งละขนาดพื้นที่จะมีความสัมพันธ์กันมาก เนื่องจากความเป็นครอบครัว สามารถใช้พื้นที่ร่วมกันได้โดยไม่ต้องแบ่งให้เป็นพื้นที่ส่วนตัว ทำให้การใช้พื้นที่กระชับและได้พื้นที่การใช้งานมากขึ้น แต่การใช้พื้นที่ของห้องที่อยู่แบบเพื่อนร่วมห้อง มักขาดความต่อเนื่องของตำแหน่งและขนาดพื้นที่ไม่ต่อเนื่องจากต้องการพื้นที่ ที่เป็นส่วนตัวมากกว่าแบบเป็นครอบครัว ทำให้มีความต้องการใช้พื้นที่มากขึ้น โดยมักใช้พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์เป็นส่วนเชื่อมการใช้งานร่วมกัน

4.2 วิเคราะห์การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน

4.2.1 ความสัมพันธ์การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน กับ จำนวนผู้อยู่อาศัย

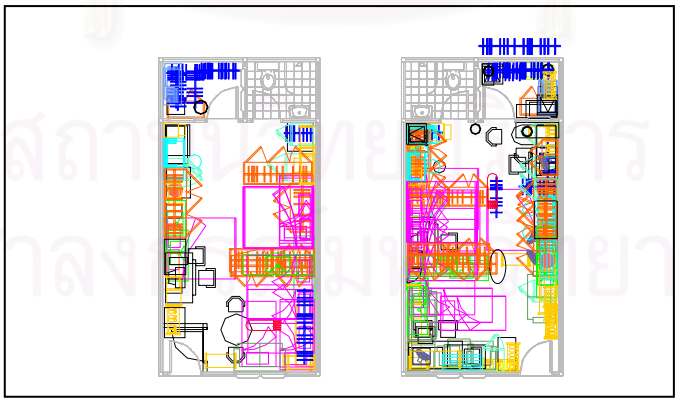
โดยแบ่งกลุ่มของจำนวนผู้อยู่อาศัย ได้ดังนี้

1.) ห้องที่มีผู้อยู่อาศัย 1 คน



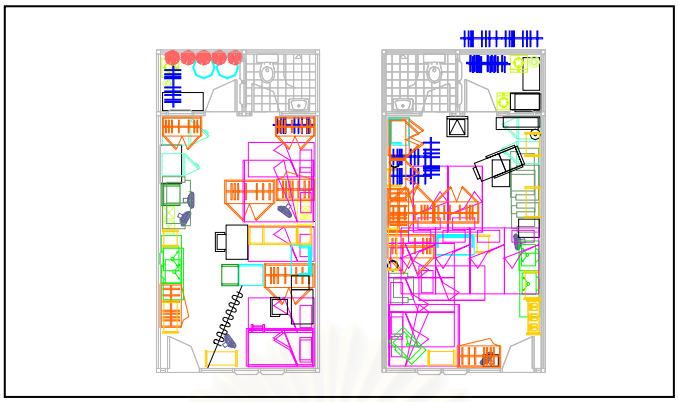
การจัดผังของห้องที่มีผู้อยู่อาศัย 1 คน มีรูปแบบการจัดที่อิสระ เนื่องจากมีจำนวนสมาชิกเพียงคนเดียว ทำให้การใช้พื้นที่ในส่วนต่างๆ สามารถใช้ได้อย่างเต็มที่ และจำนวนอุปกรณ์เครื่องเรือนนั้นสามารถปรับเปลี่ยนและโยกย้ายตำแหน่งได้ตามความต้องการ การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนมีการจัดแบ่งพื้นที่ตรงกลางห้องให้โล่งว่าง เพื่อให้ห้องดูโล่ง และทำให้อากาศระบายได้ดี

2.) ห้องที่มีผู้อยู่อาศัย 2-3 คน



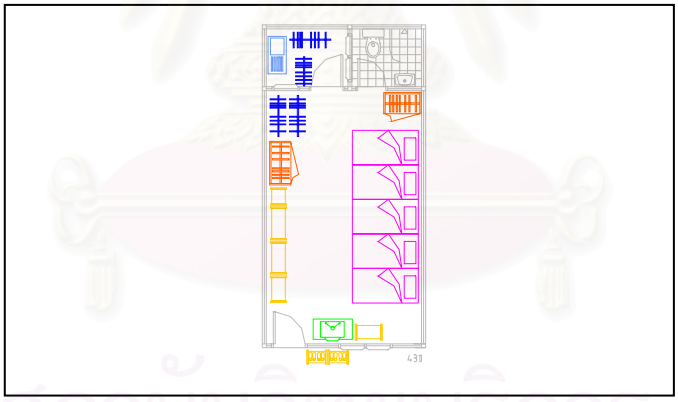
การจัดผังของห้องที่มีผู้อยู่อาศัย 2 คน มีรูปแบบที่ชัดเจน โดยใช้อุปกรณ์เครื่องเรือนเป็นตัวแบ่งพื้นที่การใช้งานในแต่และส่วน จำนวนอุปกรณ์เครื่องเรือนสามารถจัดได้อย่างต่อเนื่องเพราะความต้องการใช้งานส่งผลให้การจัดผัง จัดวางได้ง่าย ต่อเนื่องและสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัยทำให้การใช้งานและพื้นที่พอเพียงต่อความต้องการใช้พื้นที่

3.) **ห้องที่มีผู้อยู่อาศัย 4 - 5 คน**



การจัดผังของห้องที่มีผู้อยู่อาศัย 4-5 คน มีรูปแบบการจัดผังที่เน้นการให้จัดให้เหลือพื้นที่การใช้งานให้โล่งมากที่สุด โดยจัดอุปกรณ์เครื่องเรือนทั้งหมดให้ชิดและซ้อนกัน ในกรณีที่สามารถซ้อนกันได้ เพื่อให้มีพื้นที่เหลือแบ่งไปให้ส่วนอื่นๆ ภายในห้อง โดยจะใช้อุปกรณ์ที่มีขนาดเล็กและพอดีกับการใช้งาน และการจัดผังเพื่อแบ่งพื้นที่ส่วนตัวนั้นใช้อุปกรณ์ที่ไม่ทึบตัน และเลือกใช้อุปกรณ์ที่สามารถเก็บของได้หลายอย่างในชิ้นเดียว

4.) **ห้องที่มีผู้อยู่อาศัย 7 คน**

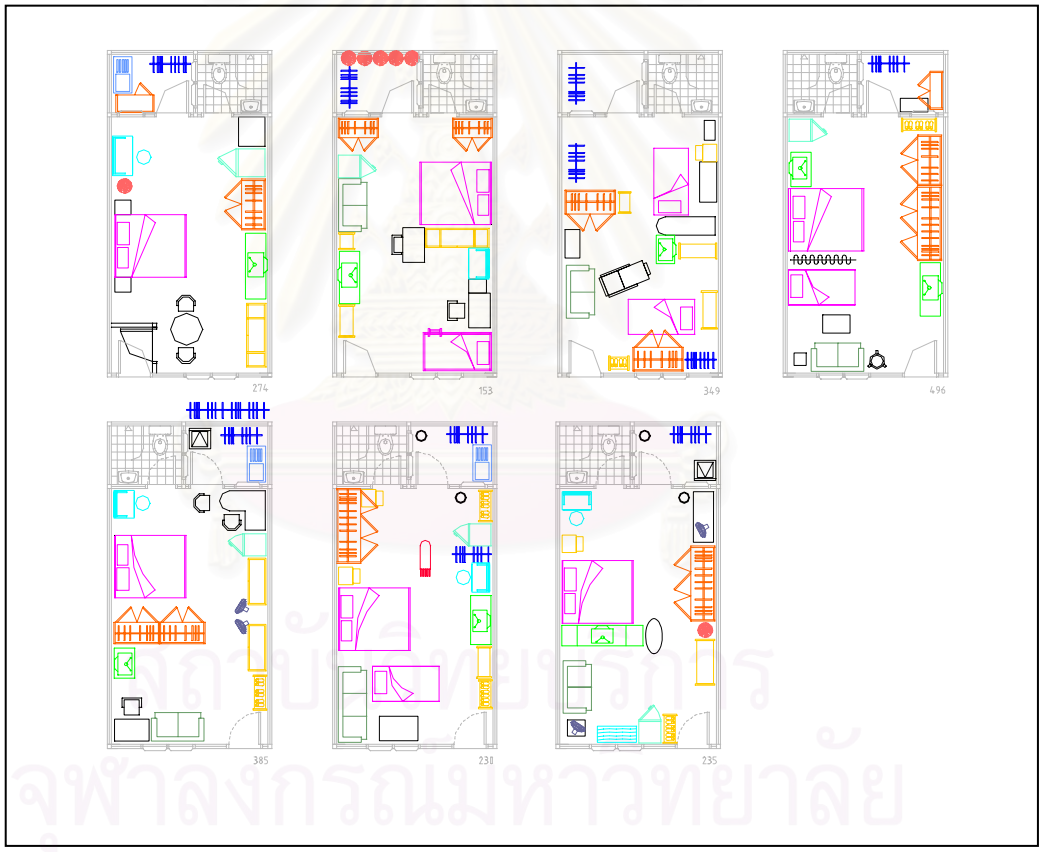


การจัดผังของห้องที่มีผู้อยู่อาศัย 7 คน มีรูปแบบการจัดผังที่เน้นให้มีพื้นที่กลางห้องมีมากที่สุด อุปกรณ์เครื่องเรือนจัดชิดผนัง และตัดอุปกรณ์ที่ไม่จำเป็นออก ใช้พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์เป็นส่วนเชื่อมการใช้งานในตำแหน่งต่างๆของห้อง อุปกรณ์ต่างๆเป็นแบบลอยตัวและเคลื่อนย้ายได้ง่าย สามารถพับเก็บและซ้อนทับกันได้ โดยจัดตู้เสื้อผ้าเอาไว้ชิดผนังด้านซ้ายฝั่งประตูทางเข้า ซึ่งมีการจัดวางในแนวตามยาว พร้อมมีส่วนแต่งตัวบริเวณหน้าประตูออกระเบียง ส่วนผนังด้านขวาตรงกันข้ามกับประตูทางเข้ามีการจัดเป็นพื้นที่ส่วนนอน จัดวางฟูกนอน เรียงกันไปตามแนวผนัง มีส่วนนั่งทำงานบริเวณด้านหน้าห้อง

ดังนั้นการจัดผังภายในห้อง ที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยแตกต่างกัน ลักษณะการจัดผังโดยรวมพบว่า มีการจัดอุปกรณ์เครื่องเรือนชิดผนังของห้องทั้ง 2 ด้าน เพื่อให้พื้นที่ภายในส่วนกลางโล่ง ทำให้สามารถเชื่อมต่อการใช้งานกับส่วนต่างๆของห้องได้ ลักษณะของการจัดผังจะแบ่งพื้นที่ส่วนการใช้งานโดยใช้อุปกรณ์เครื่องเรือนเป็นตัวแบ่งในกรณีห้องที่มีสมาชิก 1-3 คน ส่วนห้องที่มีจำนวนสมาชิกมากกว่า 3 คน จะใช้พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์เป็นตัวแบ่งพื้นที่ และยังทำให้ห้องโล่งไม่อึดอัด และอุปกรณ์เครื่องเรือนที่ใช้ส่วนใหญ่จะเลือกใช้ที่มีขนาดเล็กไว้ก่อน เพื่อประหยัดการใช้พื้นที่ และสะดวกในการย้ายตำแหน่งในกรณีที่ต้องจัดและปรับผังการจัดห้องใหม่

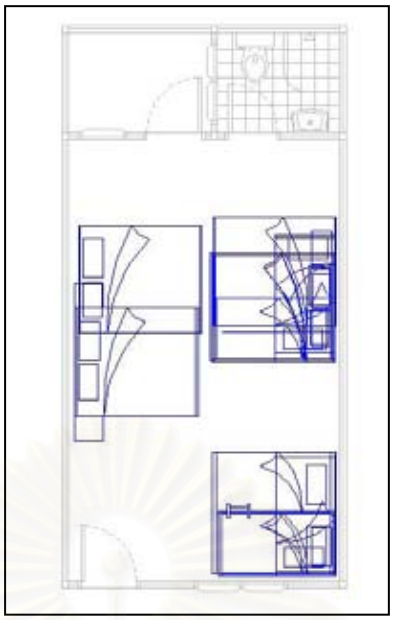
4.2.2 ความสัมพันธ์การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน กับ ลักษณะการครอบครอง

1.) ลักษณะการครอบครองแบบเจ้าของห้อง



รูปภาพที่ 4.9 แสดงการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนภายใน ของห้องที่เป็นเจ้าของ

จากรูปภาพที่ 4.18 เป็นการแสดงการจัดผังภายในห้องของ ที่มีการครอบครองแบบเจ้าของห้อง ซึ่งมีจำนวนสมาชิกอยู่อาศัยภายในห้อง 2-3 คน โดยส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์ในครอบครัวแบบเป็นครอบครัวเดียวกัน จึงมีรูปแบบการจัดผังที่แบ่งพื้นที่การใช้งานต่อเนื่องกันเป็นอย่างดี



รูปภาพที่ 4.10 แสดงการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนแบบถาวร

รูปแบบการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน ภายในห้องประเภทนี้ มีลักษณะเป็นการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆได้ชัดเจน มีความต่อเนื่องของการใช้งาน และตำแหน่งของส่วนต่างๆที่มีการใช้งานต่างกัน สามารถจัดได้ลงตัว เพราะมีความคุ้นเคย อยู่อาศัยมานาน และมีรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือนที่ถาวร มีราคาสูง สภาพการใช้งานคงทน เนื่องจากมีความพร้อมในการซื้อและซื้อมาใช้งานเองภายในห้องเนื่องจาก ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้อง และการดูแลรักษาสภาพการจัดผังในห้องโดยรวม มีการดูแลรักษาเป็นระเบียบเรียบร้อย

2.) **ลักษณะการครอบครองแบบเช่าช่วง**

รูปภาพที่ 4.11 แสดงการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนภายใน ของห้องเช่าช่วง

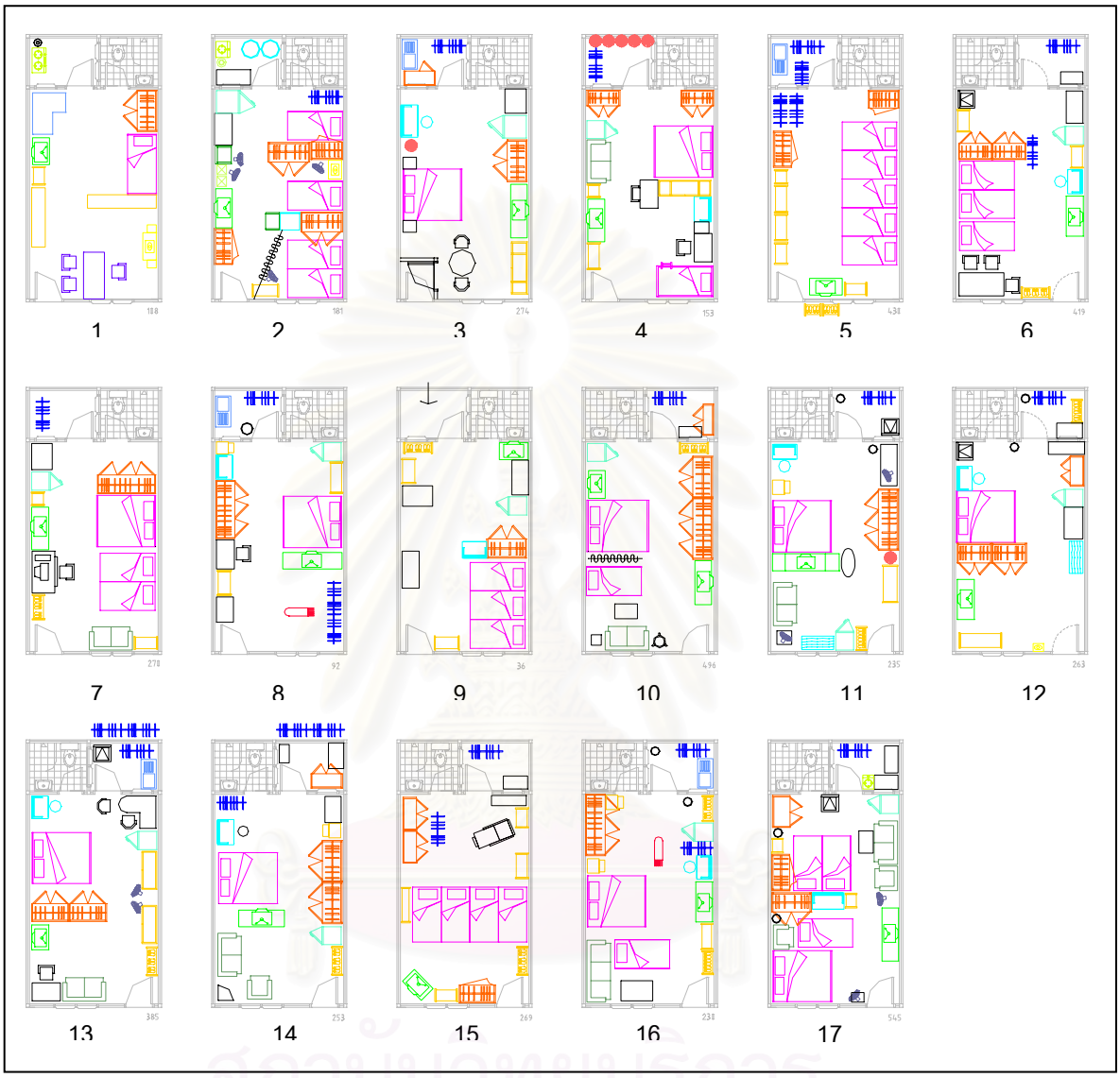
รูปภาพที่ 4.12 แสดงการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือนแบบชั่วคราว

รูปแบบการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน ภายในห้องประเภทนี้ มีลักษณะเป็นการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆไปตามความต้องการใช้พื้นที่ของสมาชิกในห้อง ซึ่งมีสมาชิกอาศัยอยู่ตั้งแต่1-7 คน ดังนั้นจึงมีความต่อเนื่องของการใช้งาน ตลอดจน ตำแหน่งของส่วนต่างๆ ใช้งานต่างกัน ทำให้รูปแบบการจัดผังไม่เป็นระเบียบเท่าที่ควร เพราะมีความคุ้นเคยในการอยู่อาศัยน้อย และมีรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือนไม่ถาวร มีราคาถูก สะดวกในการเคลื่อนย้าย เนื่องจากมีช่วงระยะเวลาอยู่อาศัยไม่นาน และการดูแลรักษาสภาพการจัดผังในห้องโดยรวม ไม่เรียบร้อยเท่าที่ควร เนื่องจากใช้เวลาอยู่ในห้องน้อย ส่วนมากเดินทางออกไปทำงานตอนเช้าและกลับเย็น ไม่มีเวลาในการจัด จะอยู่ห้องและจัดห้องในช่วงวันหยุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.3 ความสัมพันธ์การจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน กับ ความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย

1.) ความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัยแบบเป็นครอบครัว



รูปภาพที่ 4.13 แสดงการจัดผังเครื่องเรือนแบบเป็นครอบครัว

รูปแบบการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน ภายในห้องประเภทนี้ มีขนาดของอุปกรณ์เครื่องเรือนที่มีขนาดเล็กและจัดวางต่อเนื่องกัน เนื่องจากห้องที่อยู่อาศัยเป็นครอบครัวส่วนใหญ่มีสมาชิกในห้องมาก และมีการจัดเครื่องเรือนให้ชิดผนังทั้ง 2 ด้านของห้องเพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางห้องให้กว้าง เพื่อสะดวกในการใช้งานในส่วนอื่นๆภายในห้อง

ในกรณีของห้องลำดับที่ 2 และลำดับ 17 พบความแตกต่างของการจัดผังในส่วนนอน คือมีการแบ่งส่วนนอนออกเป็น 2 ส่วน โดยใช้ตู้เสื้อผ้าแบ่งพื้นที่การใช้งาน เนื่องจากมีสมาชิกที่อาศัยในห้องอยู่ 2 ครอบครัว เพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัวมากขึ้น

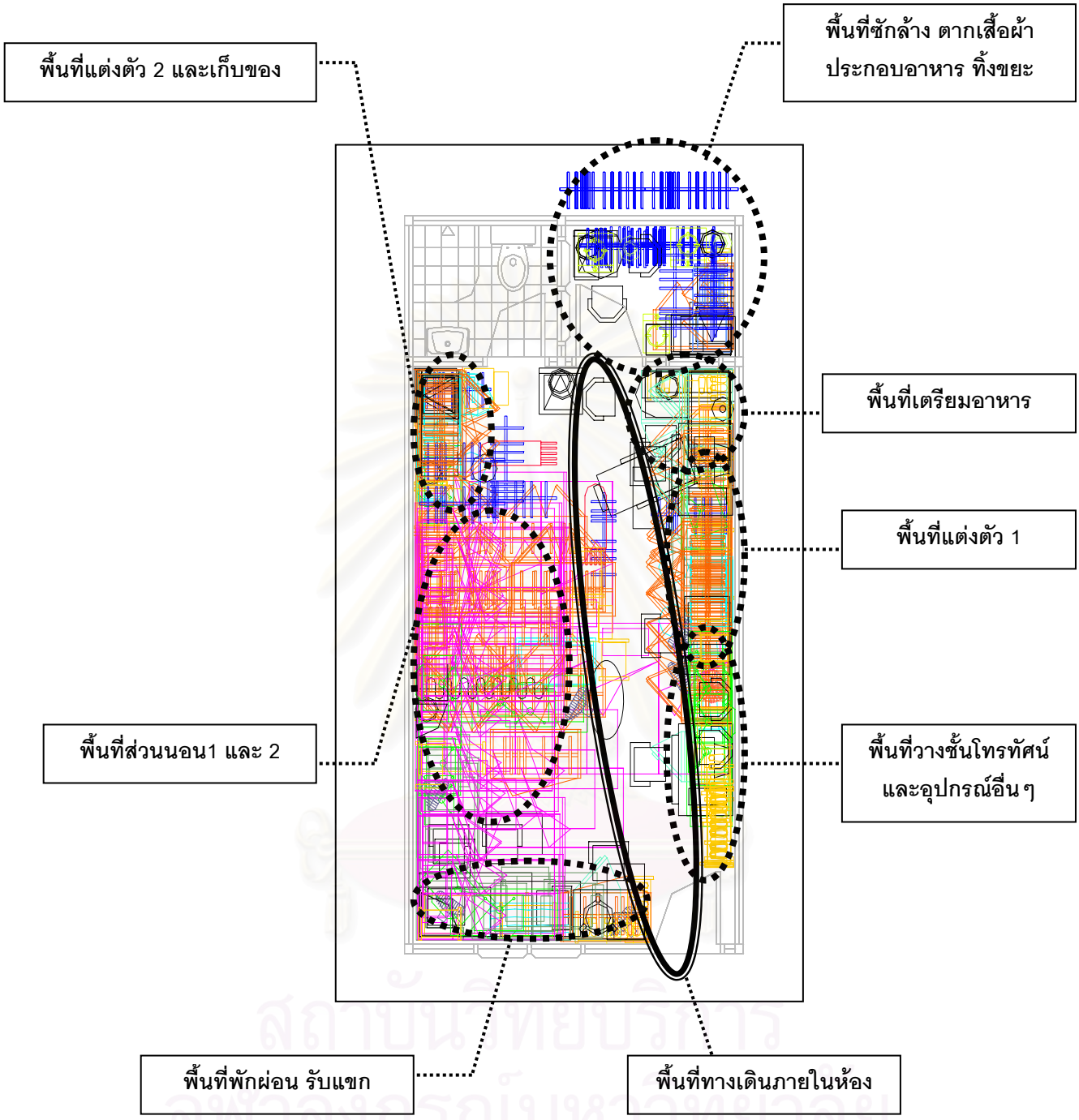
2.) ความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัยแบบเพื่อน

รูปภาพที่ 4.14 แสดงการจัดผังเครื่องเรือนแบบเพื่อนร่วมห้อง

รูปแบบการจัดผังอุปกรณ์เครื่องเรือน ภายในห้องประเภทนี้ มีขนาดของอุปกรณ์เครื่องเรือนที่มีขนาดเล็กและมีจำนวนน้อย และมีการจัดเครื่องเรือนแบบแยกพื้นที่ส่วนตัวในการใช้งานโดยใช้ตู้เสื้อผ้าเป็นตัวแบ่งพื้นที่ และความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัยภายในห้องน้อยกว่าแบบเป็นครอบครัว ดังนั้นการจัดผังจึงมีรูปแบบอิสระ แบ่งพื้นที่การใช้งานตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย และมีการจัดเครื่องเรือนให้ชิดผนังทั้ง 2 ด้านของห้องเพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางห้องให้กว้าง เพื่อสะดวกในการใช้งานในส่วนอื่นๆภายในห้อง

ในกรณีของห้องลำดับที่ 1, 9 และลำดับ 10 พบความแตกต่างของการจัดผังในส่วนนอน คือ มีการจัดวางฟูกนอนติดกัน เนื่องจากความจำกัดของพื้นที่และเพื่อให้เกิดพื้นที่ว่างภายในให้มากที่สุด

4.2.4 การแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในห้อง



รูปภาพที่ 4.15 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานในห้อง TYPE - A

จากภาพแสดงให้เห็นการการจัดผัง และแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในห้อง โดยมีการจัดอุปกรณ์เครื่องเรือนให้ชิดผนังทั้ง 2 ด้านของห้อง ให้มีพื้นที่โล่งเพื่อเป็นทางสัญจรภายในห้อง และมีพื้นที่ส่วนพักผ่อนและรับแขกอยู่ส่วนหน้าห้อง เพื่อให้สะดวกในการเข้ามาใช้งาน และไม่กระทบต่อพื้นที่ส่วนตัวภายในห้อง ส่วนบริเวณระเบียงมีการจัดเป็นส่วนซักล้าง ตากเสื้อผ้า ตลอดจนการประกอบอาหาร ทำให้พื้นที่ส่วนนี้ มีการใช้พื้นที่หนาแน่นมาก

4.3 การวิเคราะห์ข้อมูลพฤติกรรมการอยู่อาศัยภายในห้อง

การศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยของกลุ่มประชากร ที่ได้เข้าทำการสำรวจนั้น พบว่าสมาชิกที่อาศัยอยู่ในห้องต่างๆนั้น มีพฤติกรรมการอยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกัน เนื่องมาจากมีรูปแบบของการแบ่งพื้นที่ใช้งานในการอยู่อาศัย และมีลักษณะทางสังคม,เศรษฐกิจ อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ กลุ่มผู้อยู่อาศัยเป็นกลุ่มที่ประกอบอาชีพทำงานเป็นพนักงานและลูกจ้างในหน่วยงาน บริษัทเอกชน และ อยู่ในวัยเริ่มทำงาน กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ อีกกลุ่มหนึ่งนั้น ที่อยู่อาศัยในอาคาร คือ กลุ่มนักศึกษา ซึ่งกลุ่มประชากรดังกล่าวทั้ง 2 กลุ่มนั้น จะมีช่วงเวลาในการอยู่อาศัยในห้องและไม่อยู่อาศัยในห้อง ชัดเจนและเป็นเวลา โดยจะใช้เวลาอยู่ห้องนาน ในช่วงวันหยุด โดยวันธรรมดาจะใช้เวลาไปทำงานเป็นส่วนมาก และจะไม่อยู่ห้อง ส่วนกลุ่มนักศึกษาจะมีการหมุนเวียนการใช้งานภายในห้องตลอดเนื่องจากมีเวลาเรียนและวันที่ไปเรียนไม่ตรงกัน ส่วนกลุ่มประชากรอีกกลุ่มนั้น คือ กลุ่มที่อยู่อาศัยเป็นครอบครัว คือ หัวหน้าครอบครัวไปทำงาน ลูกๆไปโรงเรียนและแม่บ้านจะอยู่ดูแลบ้าน ทำหน้าที่แม่บ้าน จึงทำให้มีพฤติกรรมการอยู่อาศัยแตกต่างกันออกไปตามสภาพการอยู่อาศัยและตามลักษณะการใช้พื้นที่ของแต่ละบุคคล และปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนต่างๆภายในห้องนั้น คือ **ความจำกัดของพื้นที่** การมีพื้นที่ ที่จำกัดในการอยู่อาศัยนั้น จะทำให้ผู้อยู่อาศัย ต้องปรับตัวให้เข้ากับสภาพพื้นที่ โดยการปรับเปลี่ยนการอยู่อาศัย ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมที่เคยเป็นอยู่ให้สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ ที่มีอยู่นั้นให้ได้ ซึ่งพฤติกรรมหลักที่พบในการสำรวจจากการใช้พื้นที่ในแต่ละส่วน แบ่งได้ดังนี้

พื้นที่การอยู่อาศัย ใช้ประกอบกิจกรรมเป็น

1. ส่วนนอน
2. ส่วนแต่งตัว
3. ส่วนเก็บของ
4. ส่วนเตรียมอาหารและรับประทานอาหาร

พื้นที่เอนกประสงค์ ใช้ประกอบกิจกรรมเป็น

1. ส่วนรับแขก
2. ส่วนนั่งเล่น พักผ่อน
3. ส่วนดูโทรทัศน์ ฟังเพลง
4. ส่วนรับประทานอาหาร
5. ส่วนรีดเก็บเสื้อผ้า

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่ระเบียง ใช้ประกอบกิจกรรมเป็น

1. ส่วนซักผ้า และตากผ้า
2. ส่วนล้างจาน
3. ส่วนเก็บของ
4. ส่วนประกอบอาหาร
5. ส่วนทิ้งขยะ
6. ส่วนปลูกต้นไม้

พื้นที่ห้องน้ำ ใช้ประกอบกิจกรรมเป็น

1. ส่วนอาบน้ำ
2. ส่วนซักผ้า
3. ส่วนล้างจาน

จากรายละเอียดพฤติกรรมการใช้พื้นที่ ข้างต้นพบว่ามีพฤติกรรมการใช้พื้นที่ไม่ตรงกับพื้นที่ที่มีอยู่ เช่น มีการล้างจานในห้องน้ำ มีการซักเสื้อผ้าในห้องน้ำ และตลอดจนมีการประกอบอาหารที่ระเบียง เป็นการใช้พื้นที่ ที่ผิดตำแหน่ง เนื่องจากไม่มีระบบน้ำดีและน้ำทิ้งต่อมาที่ระเบียงเพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นได้ ทำให้ส่วนที่เป็นห้องน้ำต้องมีการใช้พื้นที่เป็นส่วนล้างจาน ซึ่งแต่และพฤติกรรมนั้นต่างมีความถี่ในการใช้งานที่ต่างกันและแปรผันไปตามจำนวนผู้อยู่อาศัยที่เป็นบุคคลที่ทำให้เกิดกิจกรรมนั้นๆ และรูปแบบการอยู่อาศัยของแต่ละครัวเรือน ซึ่งหากจำนวนผู้อยู่อาศัยมีมาก ก็จะมีความต้องการใช้พื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้นด้วย จึงเกิดการใช้พื้นที่ ที่มีการซ้อนทับกันและแบ่งช่วงเวลาในการใช้งานโดยช่วงเวลาที่มีการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยนั้น จากการสำรวจสามารถแบ่งพฤติกรรมการอยู่อาศัยภายในห้องได้ 3 ประเภทดังนี้

4.3.1 **ห้องที่มีผู้อยู่อาศัยตลอดเวลา** คือ ห้องที่มีสมาชิกอยู่อาศัยในห้องนั้น มีการใช้งานในห้องนั้นตลอดเวลา โดยมีพฤติกรรมการใช้งานในพื้นที่ส่วนต่างๆของห้องทั้งหมด ได้แก่ กลุ่มแม่บ้าน ที่อยู่ดูแลห้อง ทำความสะอาดห้อง และกลุ่มที่ใช้ห้องพักประกอบอาชีพ พฤติกรรมการใช้พื้นที่ก็มีมาก และมีความถี่สูง

4.3.2 **ห้องที่มีผู้อยู่อาศัยเป็นช่วงเวลา** คือ ห้องที่มีสมาชิกอยู่อาศัยในห้องนั้น เป็นช่วงเวลาซึ่งได้แก่ กลุ่มที่ออกไปทำงานและกลับมาจากทำงาน เป็นเวลา ซึ่งพฤติกรรมการใช้งานก็จะมีน้อยลงไปตามช่วงเวลาที่อยู่อาศัย และอยู่ใช้พื้นที่และมีพฤติกรรมในการใช้พื้นที่ ที่ต่างกันออกไป ช่วงเวลาที่ใช้งานจะอยู่ในช่วงวันหยุด จะมีกิจกรรมในการใช้พื้นที่มากขึ้นและมีช่วงความถี่ ที่สูงขึ้น

ตารางที่4.6 แสดงพฤติกรรมการใช้ห้องพักที่ต่างกัน

พฤติกรรมการใช้ห้อง	จำนวนห้อง	ร้อยละ
ห้องที่มีผู้อยู่อาศัยตลอดเวลา	8	25.80
ห้องที่มีผู้อยู่อาศัยเป็นช่วงเวลา	23	74.20
รวม	**31**	**100**

จากตารางพบว่า พฤติกรรม เป็นตัวกำหนดการใช้พื้นที่ ที่มีอยู่ ซึ่งพฤติกรรมของแต่ละบุคคลแตกต่างกันออกไป แต่การที่มีพื้นที่จำกัดภายในห้องนั้น ทำให้พฤติกรรมที่มีอยู่และความต้องการที่จะมีพื้นที่ในการรองรับพฤติกรรมต่างๆนั้น ลดน้อยลง จึงต้องมีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมให้สอดคล้องและสัมพันธ์กันกับพื้นที่ ที่มีอยู่จึงจะทำให้การใช้พื้นที่นั้นเกิดประโยชน์มากที่สุดและตอบสนองการใช้งานได้สูงสุด ซึ่งแต่ละพื้นที่ก็สามารถรองรับกิจกรรมต่างๆตามประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่นั้น แต่เมื่อพื้นที่มีจำกัด การใช้พื้นที่ซ้อนทับกัน ใช้พื้นที่ร่วมกัน เป็นทางแก้ไขและรองรับกิจกรรมต่างๆได้เป็นอย่างดี โดยมีการจัดแบ่งพื้นที่ให้ชัดเจน แบ่งเวลาในการใช้พื้นที่ ตลอดจนจำนวนผู้ใช้ก็มีส่วนในการกำหนดขนาดของพื้นที่ และส่งผลต่อการใช้งานในพื้นที่บริเวณนั้น โดยพฤติกรรมจะเป็นตัวกำหนดว่าพื้นที่ส่วนไหนใช้ประกอบกิจกรรมใดและควรจะมีขนาดพื้นที่เท่าไร จึงสามารถใช้งานได้และสามารถใช้งานร่วมกันได้ และการใช้พื้นที่ ที่เหมาะสมและสมบูรณ์นั้น ควรมีการจัดผังและแบ่งพื้นที่การใช้งาน ที่พอเพียงกับความต้องการ ในการใช้พื้นที่ และให้ใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด

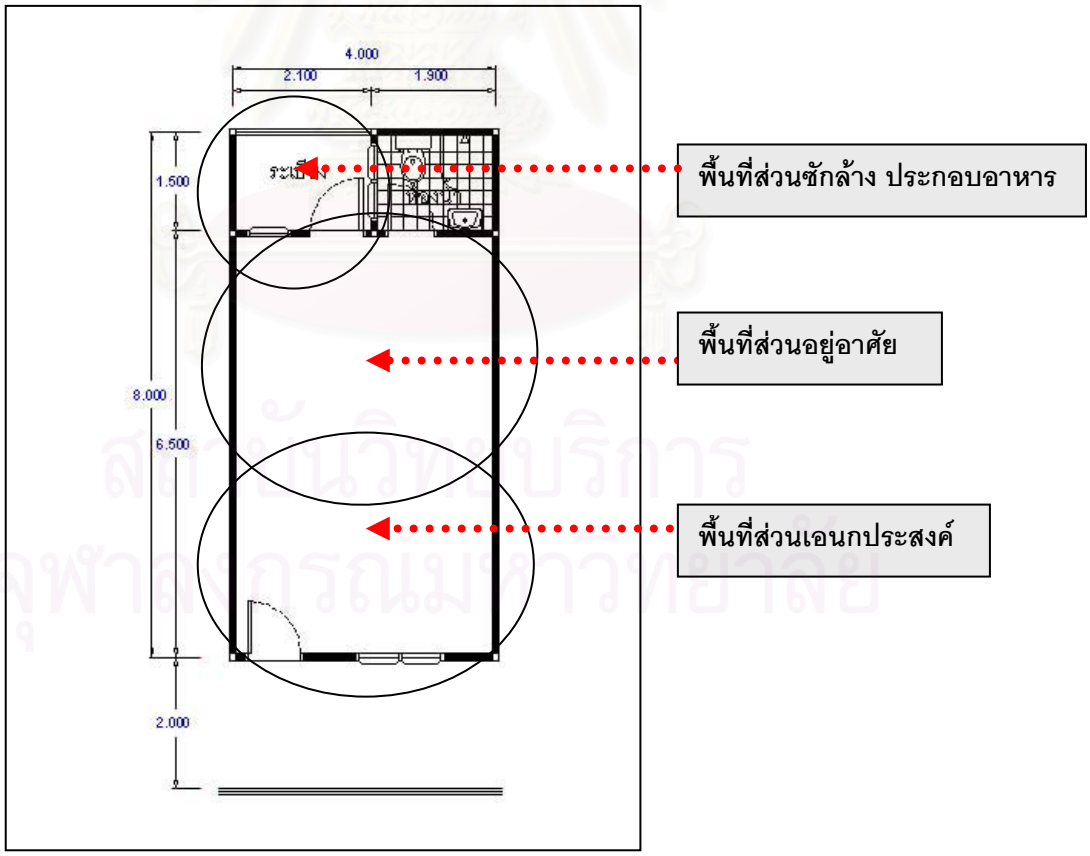
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1 ผลการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE – A

พบว่ามีผู้อยู่อาศัยภายในห้องมากที่สุดจำนวน 2 คนโดยมีพฤติกรรมการใช้พื้นที่และความต้องการใช้พื้นที่เหมาะสมและสอดคล้องกับพื้นที่ ที่มีอยู่ในส่วนต่างๆ สรุปได้ดังนี้ ส่วน LIVING AREA มีการใช้พื้นที่มากที่สุด ซึ่งพื้นที่ส่วนนี้ จะมีการใช้ประกอบกิจกรรมหลายๆอย่างรวมกัน เพราะมีตำแหน่งที่จัดวางในการใช้อยู่ส่วนหน้าและส่วนกลางของห้อง จึงทำให้การเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก และสามารถเข้าใช้งานได้ทันที เมื่อเดินเข้ามาในห้อง โดยกิจกรรมที่มีการใช้ในส่วนนี้ได้แก่นั่งเล่น,พักผ่อน , ฟังเพลง, ดูโทรทัศน์, รับแขก, รับประทานอาหาร และทำงาน ส่วนในกรณี ที่มีสมาชิกในห้องมากว่า 3 คน จะมีการนำพื้นที่ส่วนนี้ มาปรับเปลี่ยนให้สามารถใช้เป็นส่วนนอน เพิ่มเติมโดยพื้นที่ในส่วนนี้จะเปลี่ยนเป็นพื้นที่ **ส่วนเอนกประสงค์** (MULTIPURPOSE AREA) คือ สามารถรองรับการใช้งานได้หลายกิจกรรม และปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้ใช้งานได้ตามความต้องการ



รูปภาพที่ 5.1 **แสดงการใช้พื้นที่ภายในห้อง** TYPE – A

และในส่วนนอน และส่วนแต่งตัว จะมีความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ร่วมกัน เพราะรูปแบบการใช้งานและประโยชน์ใช้สอยสอดคล้องกัน จะมีการจัดวางตำแหน่งของพื้นที่อยู่ในส่วนกลางและส่วนท้ายของห้อง โดยเฉพาะส่วนแต่งตัวจะอยู่ในบริเวณใกล้ห้องน้ำ เนื่องจากมีความต่อเนื่องในการใช้งาน และใช้ตู้เสื้อผ้าเป็นตัวกั้นห้องและแบ่งสัดส่วนการใช้งานให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น และจัดอุปกรณ์เครื่องเรือนอยู่ชิดผนัง ทำให้ประหยัดการใช้พื้นที่ และทำให้มีทางเดินภายในห้องเพิ่มมากขึ้น เพื่อสะดวกในการสัญจรภายใน ทำให้ห้องมีพื้นที่โล่งมากขึ้น รู้สึกไม่อึดอัดและทำให้สภาพโดยรวมภายในห้องน่าอยู่มากขึ้น ในส่วนเตรียมอาหารและส่วนปรุงอาหาร นั้นในการใช้งานจริงจะอยู่บริเวณหน้าประตูทางออกระเบียงและส่วนระเบียงซึ่งมีการปรับใช้เป็นพื้นที่ดังกล่าวกว่าร้อยละ80

จากตารางที่ 4.2 – 4.5 พบว่า ค่าเฉลี่ยของการใช้พื้นที่ภายในห้องที่มีสมาชิกตั้งแต่ 1คน-7คน ต่างมีการใช้พื้นที่เฉลี่ยเกินกว่า พื้นที่ 32.00 ตารางเมตร ซึ่งมีวิธีการคิดคำณวนจากการวัดขนาดพื้นที่ในการใช้งานในแต่ละส่วนจากการเข้าสำรวจข้อมูลแล้วนำมาหาช่วงของขนาดพื้นที่การใช้งาน พร้อมกับหาค่าเฉลี่ย ออกมาให้ทราบเพื่อเป็นค่ากลางให้มีความใกล้เคียงกับขนาดพื้นที่ ที่ใช้งานจริงซึ่งขนาดพื้นที่เฉลี่ย ที่เกินกว่าพื้นที่จริงนั้นมีช่วงของขนาดพื้นที่ต่างกันเมื่อนำขนาดการใช้พื้นที่ภายในห้องรวมกันทั้งหมด และมีการใช้พื้นที่ซ้อนทับกัน จึงทำให้ขนาดพื้นที่ใช้งานไม่เกินพื้นที่มาตรฐานที่มีอยู่ และการปรับตัวของผู้อยู่อาศัยในการใช้พื้นที่ ทำให้การใช้พื้นที่มีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น และปรับพื้นที่รองรับการใช้งานให้สอดคล้องและเหมาะสมกับการอยู่อาศัย

การใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ที่มีความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยภายในห้อง แบบเป็นครอบครัว จะมีการใช้พื้นที่อย่างต่อเนื่องและจัดวางเครื่องเรือนชิดกันได้มาก เนื่องจากความใกล้ชิดกันแบบครอบครัวทำให้สามารถใช้พื้นที่และจัดผังได้สะดวก ประหยัดพื้นที่การใช้งาน ทำให้มีพื้นที่ภายในห้องเหลือเพื่อในไปใช้งานในส่วนอื่นๆ ส่วนการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ที่มีความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยภายในห้อง แบบเพื่อนร่วมห้อง จะมีการใช้พื้นที่ไม่ต่อเนื่องและจัดวางเครื่องเรือนห่างกันและใช้เครื่องเรือนแบ่งพื้นที่การใช้งานเพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัว จึงทำให้มีการใช้พื้นที่ภายในห้องมากกว่าห้องที่อยู่อาศัยแบบเป็นครอบครัว

5.2 รูปแบบการจัดผังภายในห้องชนิดต่าง ๆ

จากการศึกษาการจัดผังภายในห้อง พบว่า มีการจัดแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานโดยใช้อุปกรณ์เครื่องเรือนที่จัดวางแบบลอยตัว และเป็นอุปกรณ์แบบสำเร็จรูป ที่สะดวกในการขนย้ายเมื่อมีการย้ายที่อยู่อาศัย และมีอุปกรณ์จำเป็นในการใช้สอยหลายอย่างที่ต้องมีเพื่อให้รองรับการใช้งาน และอุปกรณ์ส่วนใหญ่ที่พบภายในห้องทุกห้อง คือ ฟูกนอนและตู้เสื้อผ้า เพราะเป็นอุปกรณ์เครื่องเรือนที่สามารถเก็บของได้หลายอย่างและต้องใช้เป็นของ

ส่วนตัว ซึ่งมีรูปแบบถาวรและชั่วคราว ขึ้นอยู่กับลักษณะของการครอบครองห้องชุด ในกรณีที่เป็นเจ้าของห้องส่วนใหญ่ จะมีอุปกรณ์เครื่องเรือนเป็นแบบถาวร และในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงห้องส่วนใหญ่ จะมีอุปกรณ์เครื่องเรือนเป็นแบบชั่วคราว

รูปภาพแสดง ของอุปกรณ์เครื่องเรือนที่มีการใช้จัดผังการใช้งานภายในห้อง มีลักษณะเป็นแบบสำเร็จรูป มีจำหน่ายตามท้องตลาดทั่วไป ขนย้ายได้ง่ายหากมีการย้ายที่อยู่ใหม่

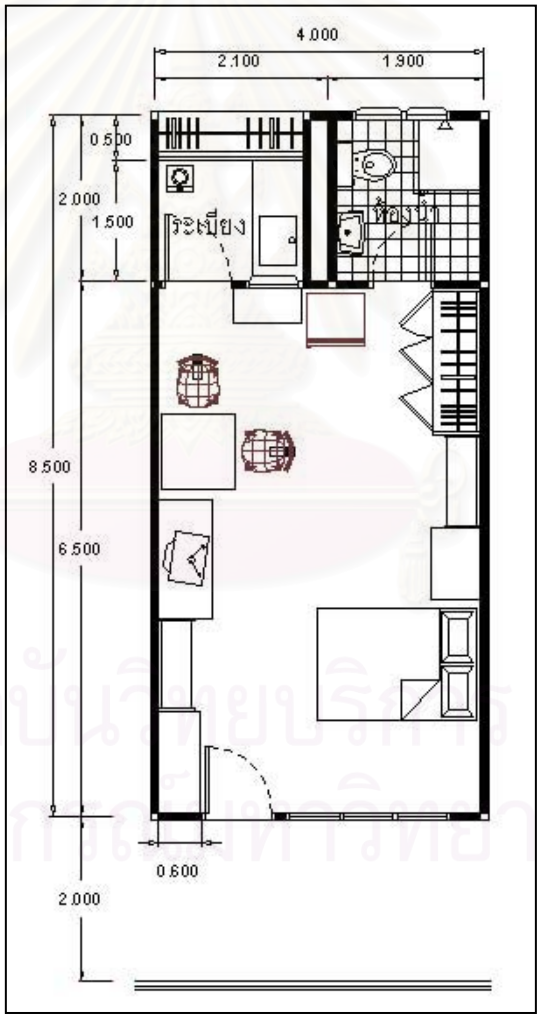
รูปภาพที่ 5.2 แสดงการรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือน

โดยมีลักษณะการจัดผังและจัดวางอุปกรณ์เครื่องเรือนในตำแหน่งชิดกับผนัง เพื่อให้มีพื้นที่ส่วนกลางห้องให้โล่งและทำให้พื้นที่ทางเดินภายในห้องกว้างและไม่ซ้อนทับกับพื้นที่ ที่ใช้งานเป็นส่วนประกอบกิจกรรม และรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือนนั้น มีลักษณะเป็นแบบสำเร็จรูป น้ำหนักเบา และสะดวกในการเคลื่อนย้ายและสะดวกในการจัดและปรับรูปแบบในการจัดผังห้องใหม่ เมื่อมีปัจจัยต่างๆเกิดขึ้นในการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ เช่น มีจำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้น, มีจำนวนอุปกรณ์เครื่องเรือนเพิ่มขึ้น,สมาชิกที่อยู่อาศัยเติบโตขึ้น เป็นต้น

5.3 **ข้อเสนอแนะ**

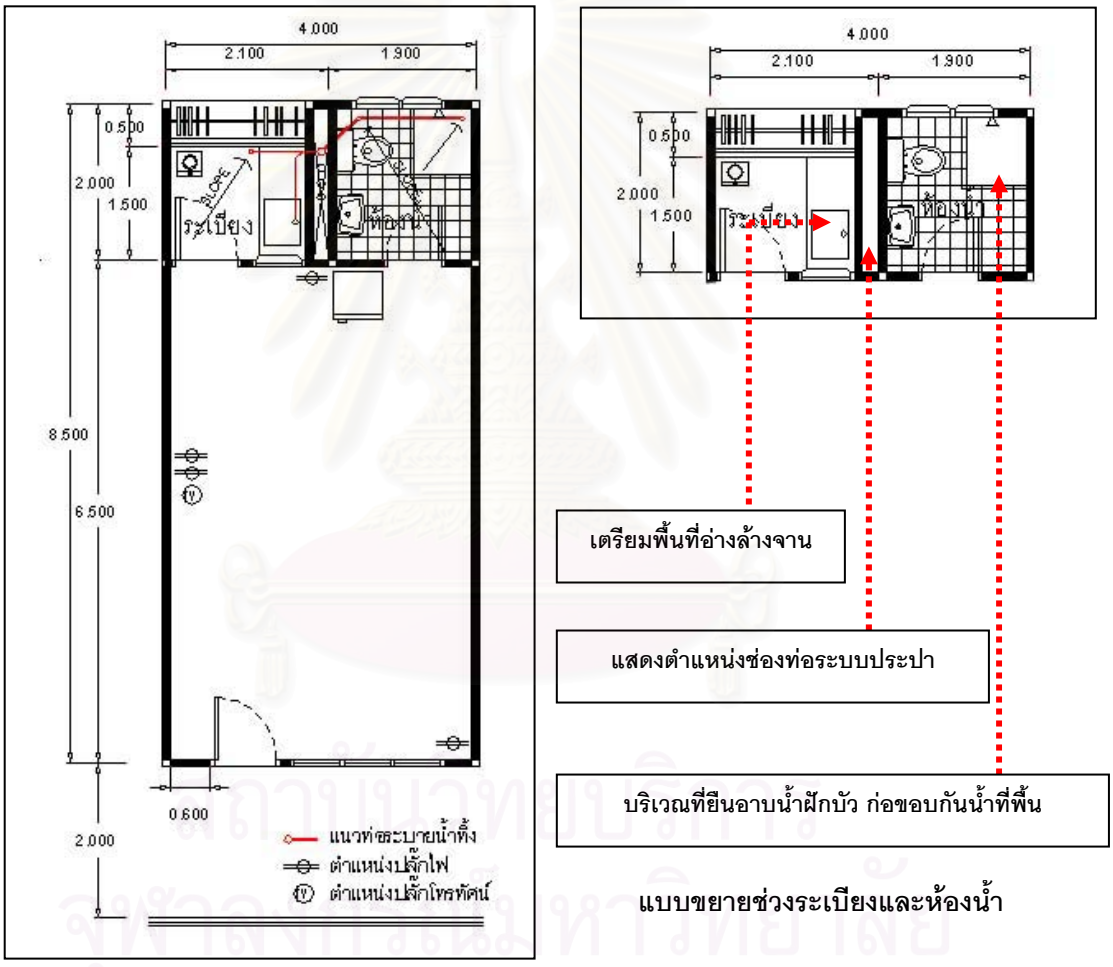
จากการศึกษาและสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดในการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้พบปัญหาของการใช้พื้นที่และการจัดผังภายในห้อง ตลอดจนความต้องการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ที่มีพฤติกรรมการใช้พื้นที่แตกต่างกันออกไป เนื่องจากการใช้งานในพื้นที่ภายในห้องที่มีจำกัด ซึ่งการจัดผังภายในห้องนั้น จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานตามสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ของแต่ละครัวเรือน สามารถสรุปและเสนอแนะแนวทางการออกแบบและการจัดระบบประกอบอาคารให้สามารถตอบสนองการใช้งาน ตามพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนจัดพื้นที่ให้สามารถใช้งานได้สะดวก เกิดประโยชน์จากการใช้พื้นที่ ดังนี้

5.3.1 **แนวทางการปรับรูปแบบห้อง** TYPE – A1



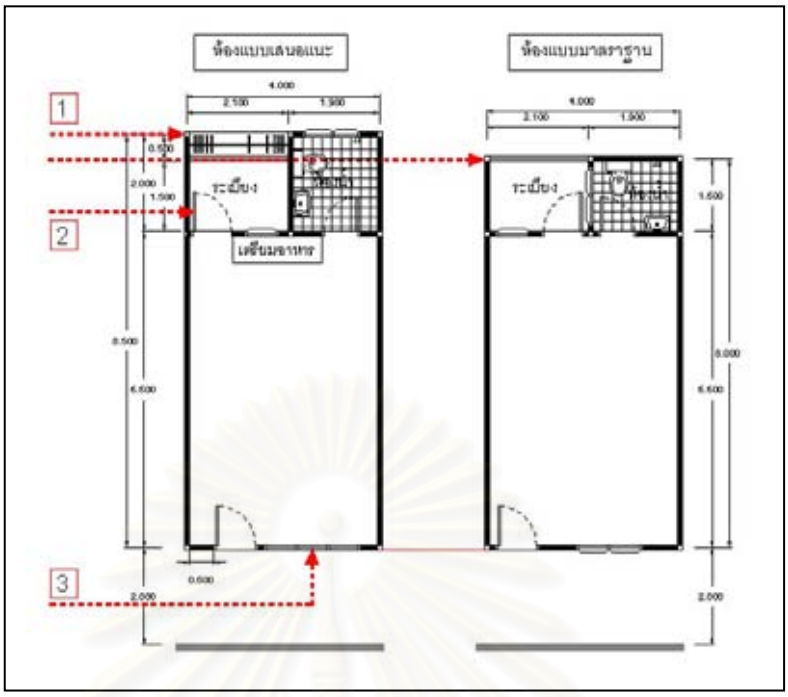
รูปภาพที่ 5.3 **แสดงผังพื้นและการจัดเครื่องเรือนห้อง** TYPE – A1

ห้อง TYPE – A1 เป็นห้องที่มีการปรับขนาดพื้นที่บริเวณระเบียงและห้องน้ำเพิ่มขึ้นโดยขยายความยาวของระเบียงออกไป 0.50 เมตร เพื่อให้มีพื้นที่เพิ่มมากขึ้น สำหรับรองรับการใช้พื้นที่ให้สามารถประกอบกิจกรรมต่างๆ ที่ต้องใช้พื้นที่ส่วนนี้ ได้แก่ ซักเสื้อผ้า, ตากเสื้อผ้า, ประกอบอาหาร, ล้างจาน ดังนั้นการเพิ่มพื้นที่ส่วนนี้ให้มากขึ้นกว่าเดิมอีกเพียง 1.00 ตร.ม. ก็ทำให้การใช้พื้นที่สะดวกมากยิ่งขึ้น ในส่วนของห้องน้ำ ได้ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันกับส่วนระเบียง ซึ่งสามารถจัดตำแหน่งสุขภัณฑ์มีการใช้งานต่อเนื่องกันได้ดี ส่วนพื้นที่ ที่เพิ่มขึ้นนั้น สามารถใช้พื้นที่ในการซักเสื้อผ้าได้ เพื่อช่วยลดพื้นที่การใช้งานในส่วนระเบียงลง ทำให้มีความคล่องตัวในการใช้งานเพิ่มมากขึ้น และมีการจัดเตรียมพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารให้



รูปภาพที่ 5.4 แสดงผังไฟฟ้าและผังประปาห้อง TYPE – A1

จากรูปภาพที่ 5.4 มีการจัดวางระบบไฟฟ้าและระบบประปาให้ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักจัดวางอุปกรณ์เครื่องเรือนอยู่ในช่วงตำแหน่งนี้ จะสามารถตอบสนองการใช้งานได้ตรงตามความต้องการ และพื้นที่ภายในห้องน้ำ จัดวางก๊อกน้ำประปาเพิ่มให้ เพื่อใช้ในการซักเสื้อผ้า แล้วสามารถนำออกไปตากที่ระเบียงได้และก่อขอบกันน้ำบริเวณที่ยื่นอาบน้ำ ทำให้น้ำไม่ไหลกระจายไปทั่วห้อง



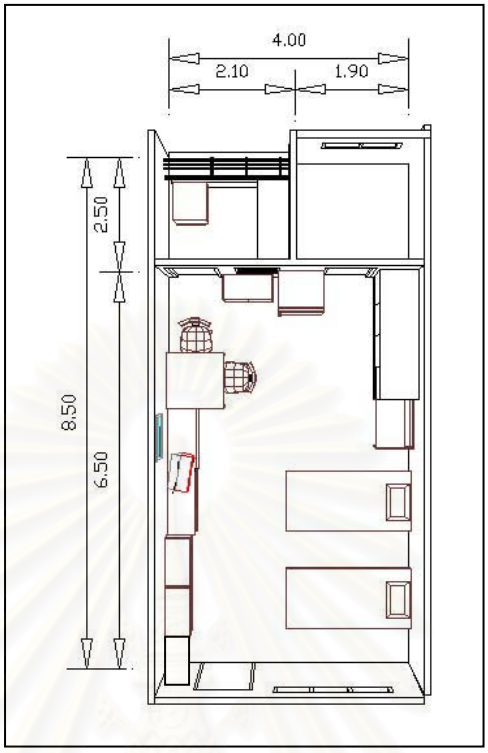
รูปภาพที่ 5.5 **แสดงการเปรียบเทียบห้องเสนอแนะ กับ ห้องมาตรฐานเดิม**

ส่วนที่ 1.บริเวณระเบียง มีการเสนอแนะให้ขยายส่วนระเบียงออกไปอีก 0.50 เมตร เพื่อรองรับการใช้งาน ที่มีความต้องการใช้พื้นที่ในส่วนนี้เพิ่มมากขึ้น ทำให้ความแออัดของพื้นที่ส่วนนี้ลดน้อยลง สามารถประกอบกิจกรรมได้สะดวกยิ่งขึ้น และพื้นที่ในห้องน้ำมีขนาดเพิ่มขึ้นเช่นกัน สามารถใช้เป็นส่วนซักเสื้อผ้าได้ ทำให้ประกอบกิจกรรมต่างๆได้สะดวกยิ่งขึ้น

ส่วนที่ 2.บริเวณหน้าประตูระเบียง มีการเสนอแนะให้จัดพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารเพิ่มขึ้น และย้ายตำแหน่งประตูทางออกไประเบียงเพื่อให้สามารถจัดพื้นที่ส่วนระเบียงให้มีอุปกรณ์ต่างๆที่จำเป็นต่อการใช้งาน ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สอยของผู้อยู่อาศัย โดยจะเตรียมพื้นที่และระบบประปาให้แล้วให้ผู้อยู่อาศัยจัดวางตำแหน่งจัดวางอุปกรณ์เอง บริเวณผนังช่วงกลางห้องจัดระบบไฟฟ้ารองรับการใช้งานให้ เนื่องจากส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมักวางชั้นและตู้วางโทรทัศน์ อยู่ในช่วงบริเวณนี้

ส่วนที่ 3. บริเวณประตูหน้าห้อง มีการเสนอแนะให้ลดช่องหน้าต่างส่วนหน้าห้องให้เป็นเพียงช่องระบายอากาศเพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ภายในได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากช่องหน้าต่างเดิมทำให้เกิดความไม่เป็นส่วนตัว ย้ายตำแหน่งประตูทางเข้าห้องให้ห่างออกจากผนัง 0.60 เมตรเพื่อให้วางตู้บริเวณหลังประตูทำให้วางตู้ได้จำนวนมากขึ้น ประตูห้องจัดให้มีการเปิดออก เพื่อให้มีพื้นที่ภายในห้องมากขึ้น เพราะไม่เสียพื้นที่ในช่วงการเปิดประตูเข้าห้อง

5.3.2 **ห้อง** TYPE – A1 **(สำหรับผู้อยู่อาศัย 2 คน)**

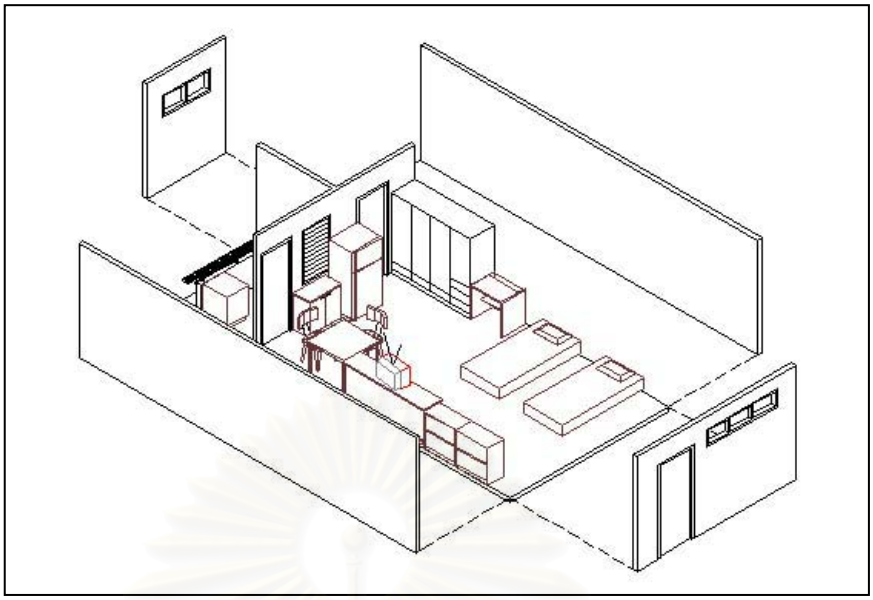


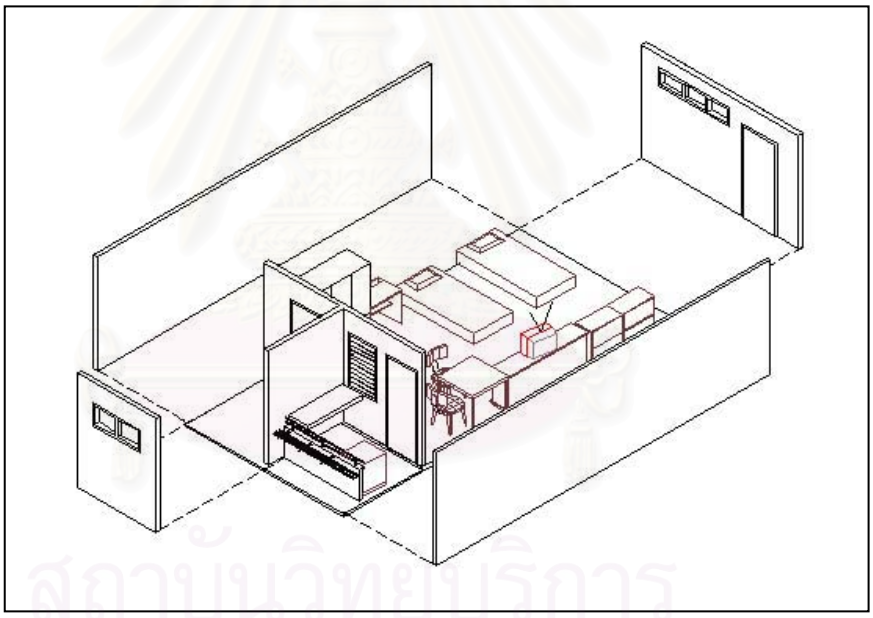
รูปภาพที่ 5.6 **แสดงการจัดผังห้องเสนอแนะ (2 คน)**

ตารางที่ 5.1 **แสดงรายการอุปกรณ์เครื่องเรือนในห้อง** TYPE – A1

รายการอุปกรณ์เครื่องเรือน	**จำนวน (ชิ้น)**
ฟูกนอนเดี่ยว	2
ตู้เสื้อผ้า	1
โต๊ะเครื่องแป้ง	1
ตู้เก็บของ	2
ตู้วางโทรทัศน์	1
ชุดโต๊ะ, เก้าอี้รับประทานอาหาร	1
รวมจำนวน	**8**

ในการจัดผังห้องเสนอแนะ สำหรับผู้อยู่อาศัย 2 คน ผู้วิจัยขอเสนอแนะให้มีการจัดวางเครื่องเรือนและจำนวนของอุปกรณ์เครื่องเรือน ดังรูปภาพที่ 5.9 โดยจัดวางผังให้มีส่วนรับแขกอยู่ส่วนหน้าห้องและส่วนนอนอยู่ถัดเข้าไปในส่วนกลางห้องมีส่วนแต่งตัวอยู่บริเวณหน้าห้องน้ำและจัดวางเครื่องเรือนอยู่ชิดผนังทั้ง 2 ด้าน เพื่อให้ส่วนกลางห้องเป็นทางสัญจรภายในทำให้ห้องโล่งและกว้างขึ้น

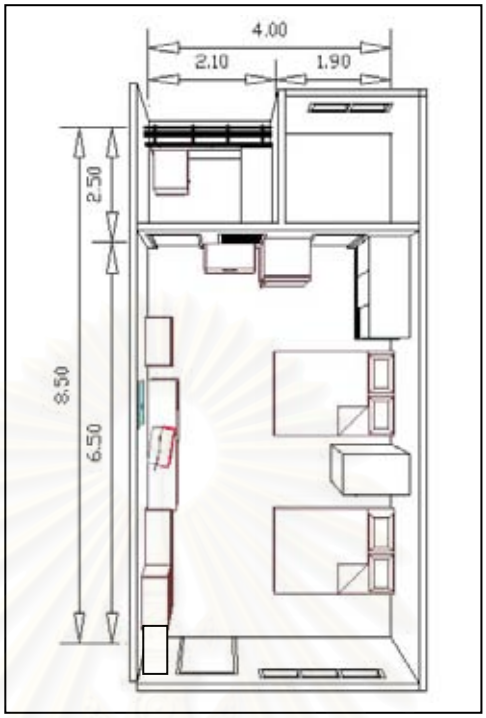




รูปภาพที่ 5.7 **แสดงรูปแบบ** ISMETRIC **ห้องเสนอแนะ** TYPE – A1 **(2 คน)**

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.3.3 **ห้อง** TYPE – A1 **(สำหรับผู้อยู่อาศัย** 3 - 4 **คน)**

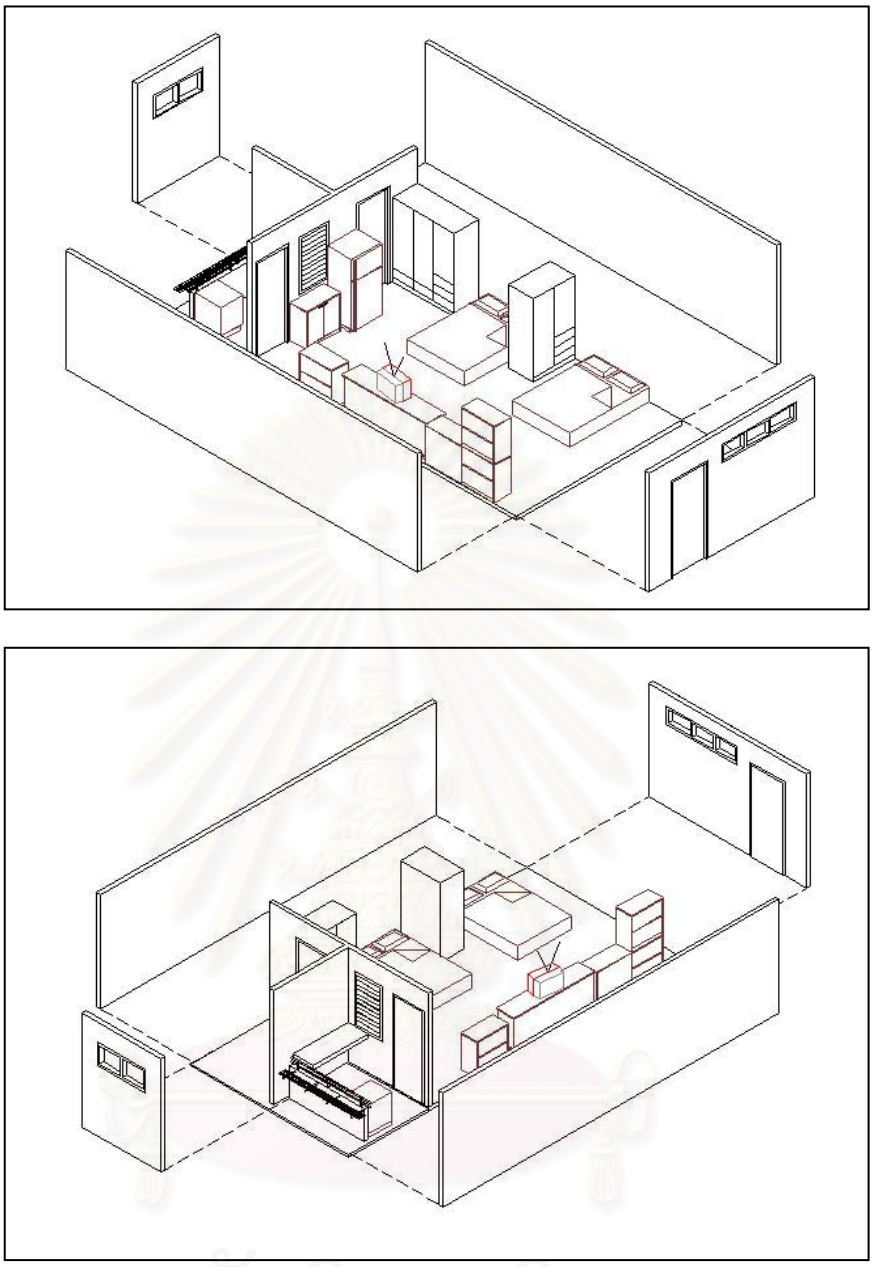


รูปภาพที่ 5.8**แสดงการจัดผังห้องเสนอแนะ** (3-4 **คน)**

ตารางที่ 5.2 **แสดงรายการอุปกรณ์เครื่องเรือนในห้อง** TYPE – A1

รายการอุปกรณ์เครื่องเรือน	**จำนวน (ชิ้น)**
ฟูกนอนคู่	2
ตู้เสื้อผ้าใหญ่	1
ตู้เสื้อผ้าเล็ก	1
ตู้เก็บของ	4
ตู้วางโทรทัศน์	1
ชั้นวางรองเท้า	2
รวมจำนวน	**11**

ในการจัดผังห้องเสนอแนะ สำหรับผู้อยู่อาศัย 3-4 คน ผู้วิจัยขอเสนอแนะให้มีการจัดวางเครื่องเรือนและจำนวนของอุปกรณ์เครื่องเรือน ดังรูปภาพที่ 5.9 โดยจัดวางผังให้มีส่วนนอนที่1อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนนอนที่2 อยู่ถัดเข้าไปในส่วนหลังห้อง ใช้ตู้เสื้อผ้าขนาดเล็กแบ่งพื้นที่ส่วนนอนให้เกิดความเป็นส่วนตัว งานมีส่วนแต่งตัวอยู่บริเวณหน้าห้องน้ำและจัดวางเครื่องเรือนอยู่ชิดผนังทั้ง 2 ด้าน เพื่อให้ส่วนกลางห้องเป็นทางสัญจรภายในทำให้ห้องโล่งและกว้างขึ้น



รูปภาพที่ 5.9 **แสดงรูปแบบ** ISMETRIC **ห้องเสนอแนะ** TYPE – A1**(**3-4 **คน)**

สรุปได้ว่า การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก มีรูปแบบการใช้พื้นที่อย่างอิสระ โดยสามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ส่วนอเนกประสงค์เป็นพื้นที่ใช้งานหลัก เป็นส่วนเชื่อมต่อการใช้งานกับพื้นที่ส่วนอื่นๆ และการที่มีพื้นที่อย่างจำกัด ทำให้ต้องมีการใช้พื้นที่ซ้อนทับกันเพื่อให้พื้นที่ ที่มีอยู่นั้นสามารถตอบสนองการใช้งานได้ประโยชน์สูงสุด และจำนวนผู้อยู่อาศัยภายในห้องควรมีจำนวนสัมพันธ์กันกับอุปกรณ์เครื่องเรือน ควรมีเครื่องเรือนที่จำเป็นในการใช้สอยเท่านั้น ทำให้การใช้พื้นที่ ที่ต้องใช้ในการจัดวางเครื่องเรือนลดน้อยลง ในส่วนระเบียงควรเตรียมระบบประปา ให้สามารถรองรับกิจกรรมที่ต้องใช้พื้นที่ในส่วนนี้ให้เพียงพอ

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กมล สุรินันทน์. ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ย่านชานกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย . คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. 2539. การศึกษาวิเคราะห์การใช้สอยเนื้อที่ในอาคารระดับรายได้ ก ข และค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ. ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ.

ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์. ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536

ทวีเกียรติ พิตรปรีชา. การศึกษาพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวาง. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538

นิมิต โออุไร. การศึกษาที่พักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538

ปณต คงวิโรจน์. การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุด สำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างโครงการภาครัฐบาลและภาคเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539

ราชัย บรรพพงศ์. การกำหนดขนาดเริ่มต้นที่เล็กที่สุดของที่อยู่อาศัย โดยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนศิริอำมาตย์ เขตพระนคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. ผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพต่อความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยแบบ แฟลต. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526

ภาษาอังกฤษ

Becker, Franklin D. Design for Living: The Resident View of Multi – Family Housing. New York: Cornell University, 1975

Chan, Ping – Chiu. Social Implications of Public Policies. The Lesson of Hong Kong, Bangkok: Asian Institute of Technology, Thailand. 1975

Chawalit Nitaya. Tung song hong: Community involvement, an alternative design and policy implementation proposal. Thailand, 1979

Lowdow, Wing., Jr.1961. Transportation and urban land. Washington D.C. : Resource for the fullment.

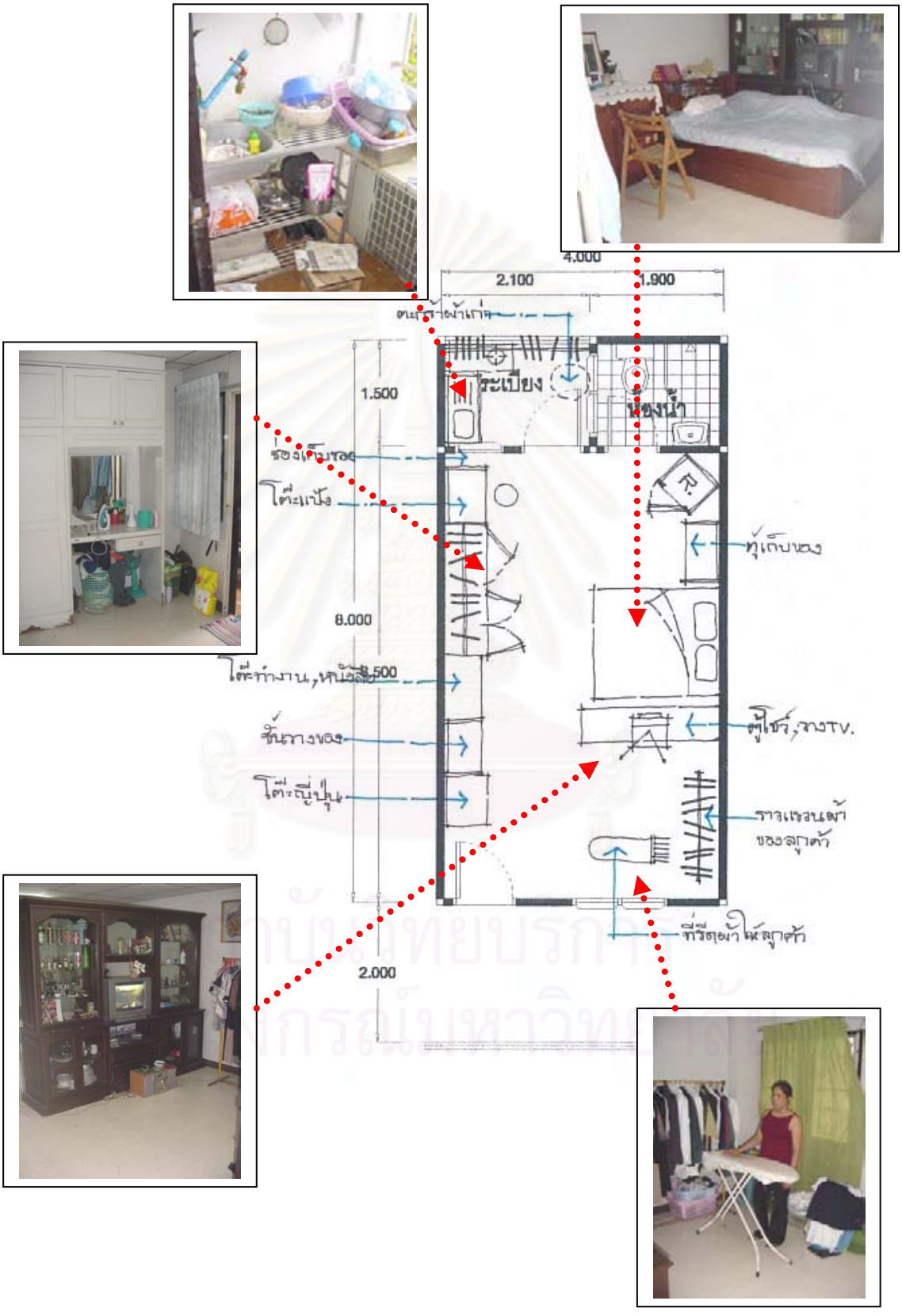
Wolfgang F.E. Preiser. 1978. Facility Programmimg. Pensylvania : Dowen Hutchison & Ross.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

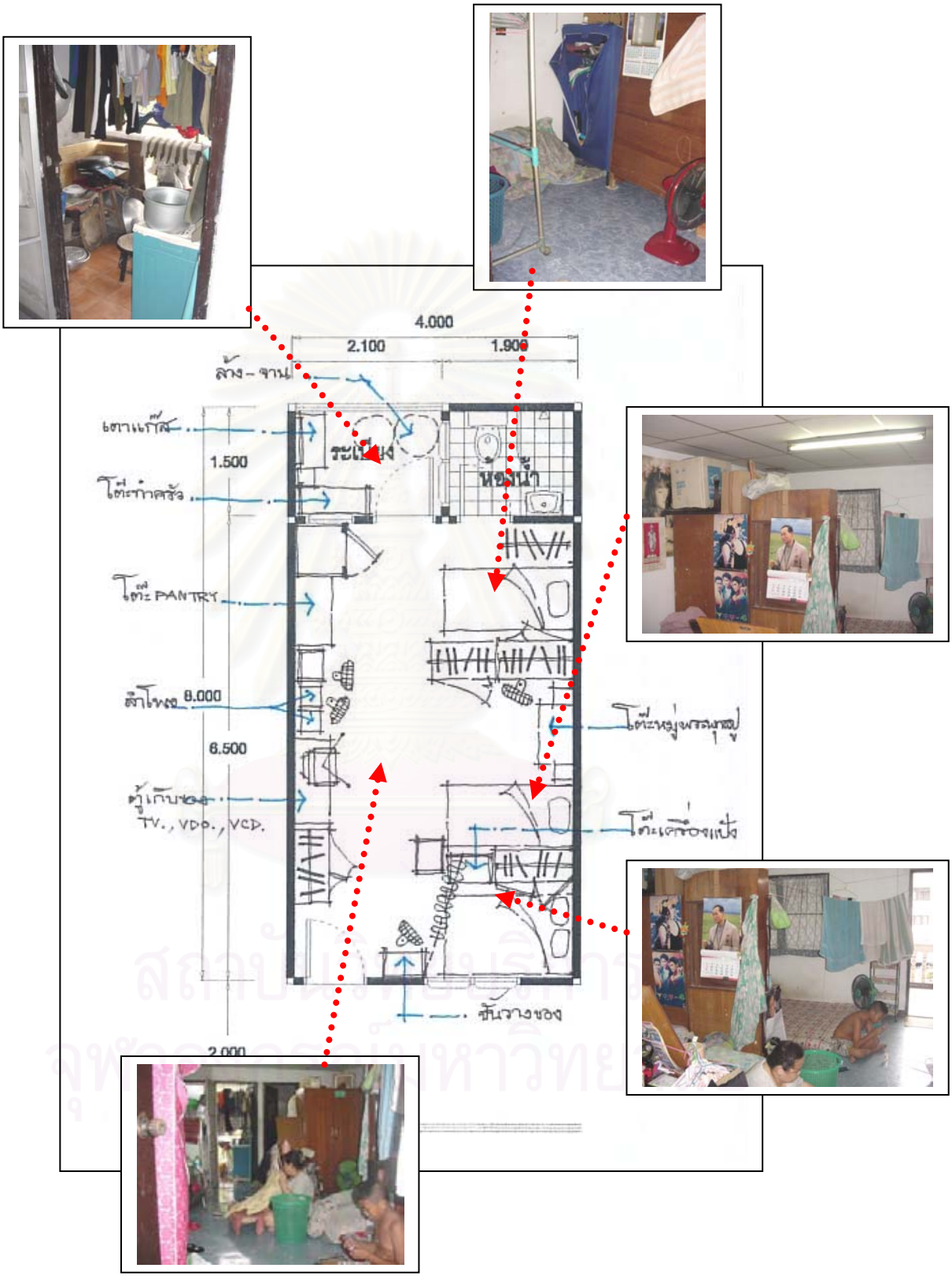
ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

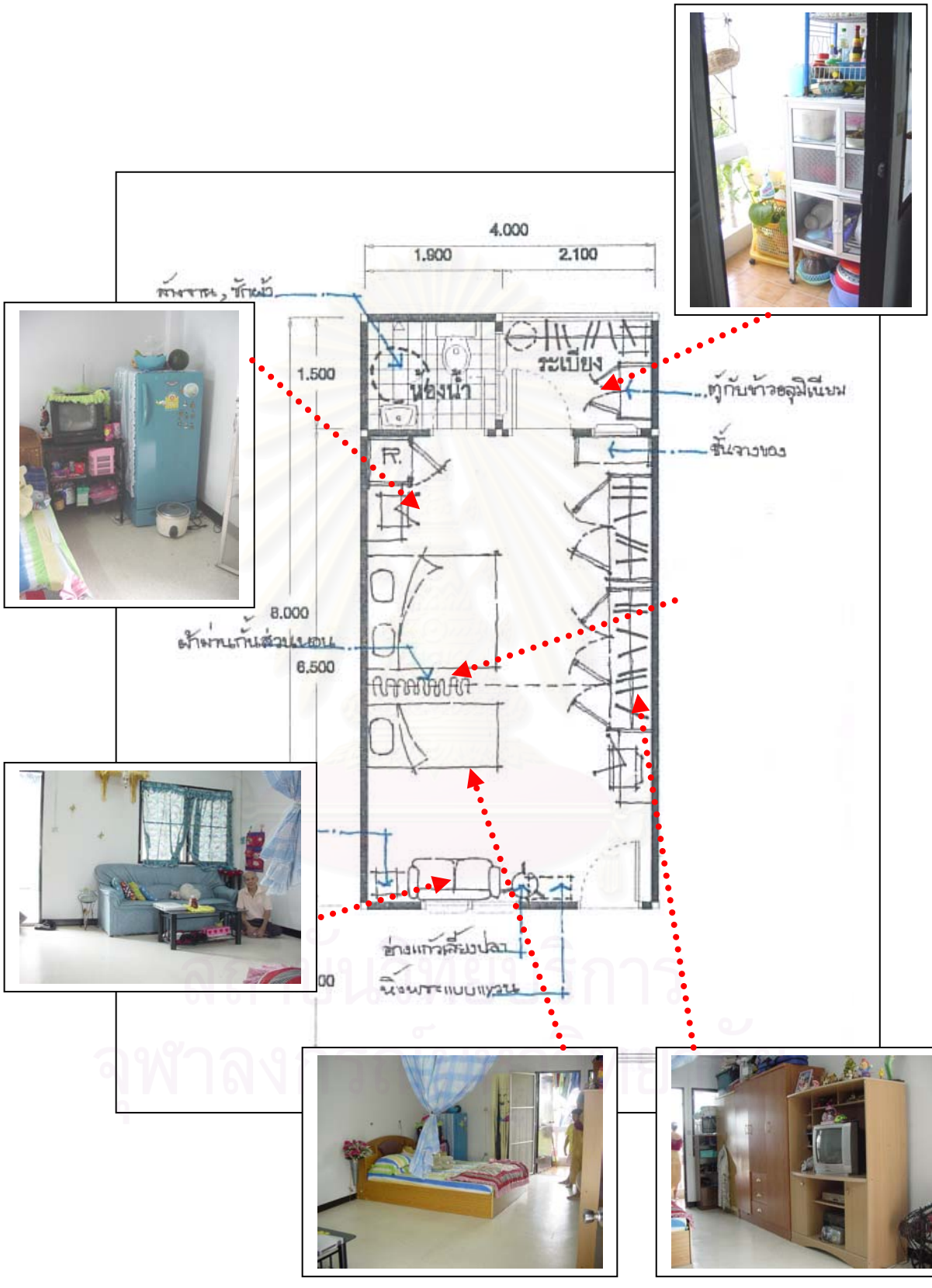
สภาพการใช้งานจริงในห้อง TYPE – A (ห้อง 92)



สภาพการใช้งานจริงในห้อง TYPE – A (ห้อง 181)



สภาพการใช้งานจริงในห้อง TYPE – A (ห้อง 496)



แบบสัมภาษณ์

วิทยานิพนธ์

เรื่อง

การศึกษา การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก อาคารชุดราคาประหยัด
กรณีศึกษา : โครงการสินธนาแมนชั่น (ถนนนวมินทร์), กรุงเทพมหานคร

โดย

นายชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย / ลงใน ☐ มความเป็นจริง

ข้อมูลที่ได้รับจากท่านทั้งหมด จะเก็บเป็นความลับและใช้เพื่อการศึกษาดำเนินงานวิจัยเท่านั้น และขอขอบคุณที่กรุณาให้ความร่วมมือเป็นอย่างยิ่ง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์เลขที่.....

ห้องพักเลขที่.....ชั้นที่.....อาคาร.....(ขนาด.....ตร.ม.)

ว/ด/ป.....ขณะนี้เวลา.....รวมเวลาสัมภาษณ์.....

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. ระยะเวลาที่ท่านเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการ เป็นเวลา.....ปี
2. สาเหตุที่ท่านมาเลือกพักในอาคาร นี้.....
3. ลักษณะการครอบครองห้องชุดของท่าน...
   - ☐ ซื้อ
   - ☐ เช่า (โปรดข้ามไปตอบข้อ 5)
   - ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....
4. ท่านซื้อห้องชุดนี้จาก...
   - ☐ ซื้อตรงกับโครงการ ในราคา.....บาท(โปรดข้ามไปตอบข้อ
   - ☐ ซื้อต่อจากบุคคลอื่น ในราคา.....บาท(โปรดข้ามไปตอบข้อ
5. อัตราการผ่อนชำระค่าซื้อห้องชุดหรืออัตราค่าเช่าต่อเดือนของท่าน...
   - ☐ ต่ำกว่า 2,000 บาท
   - ☐ มากกว่า 2,000 บาท
   - ☐ มากกว่า 3,000 บาท
6. ใครเป็นผู้เสียค่าเช่า ห้องพักที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน…
   - ☐ ท่านจ่ายเอง
   - ☐ ทุกคนร่วมกันจ่าย
   - ☐ บุคคลอื่น.....
7. ใครเป็นผู้เสียค่าส่วนกลางและค่าสาธารณูปโภค ของห้องพักที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน…
   - ☐ ท่านจ่ายเอง
   - ☐ สมาชิกที่พักอยู่ด้วยกัน
   - ☐ ทุกคนร่วมกันจ่าย
   - ☐ บุคคลอื่น.....
8. รูปแบบการพักอาศัยของท่าน…
   - ☐ ท่านพักอยู่คนเดียว
   - ☐ ท่านพักอยู่กับคู่สมรส
   - ☐ ท่านพักอยู่กับคู่สมรสและบุตร
   - ☐ ท่านพักอยู่กับญาติ พี่น้อง
   - ☐ ท่านพักอยู่กับเพื่อน
   - ☐ อื่นๆ.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9. จำนวนสมาชิกผู้พักอาศัยภายในห้องพัก (ตามสภาพปัจจุบันและรวมท่านด้วย)..... คน

10. ท่านทำงานอยู่ในบริเวณใด...

☐ **เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน** (คือ เขตพญาไท,ราชเทวี,ดุสิต,บางซื่อ,ห้วยขวาง,ดินแดง, ปทุมวัน,ป้อมปราบศัตรูพ่าย,บางรัก,พระนคร,สัมพันธวงศ์,ธนบุรี,คลองสาน,บางกอใหญ่)

☐ **เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง** (คือ พระโขนง,คลองเตย,ประเวศ,สวนหลวง,บางเขน,ดอนเมือง,จตุจักร,ลาดพร้าว,บางกะปิ,บึงกุ่ม,คลองจั่น,สาธร,ยานนาวา,บางคอแหลม,บางกอกน้อย,บางพลัด,ภาษีเจริญ,ราษฎร์บูรณะ)

☐ **เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก** (คือ มีนบุรี,หนองจอก,ลาดกระบัง,บางพลี,บางขุนเทียน, จอมทอง,ตลิ่งชัน,หนองแขม,บางแค)

☐ **ปริมณฑล** (คือ จังหวัดนนทบุรี,ปทุมธานี,สมุทรปราการ,สมุทรสาคร,ฉะเชิงเทรา)

☐ **ต่างจังหวัด**.....

11. ท่านใช้เวลาเดินทางระหว่างที่พัก ไปที่ทำงานของท่านประมาณ...

☐ ไม่เกิน 30 นาที

☐ ไม่เกิน 1 ชั่วโมง

☐ เกิน 1 ชั่วโมง แต่ไม่เกิน 2 ชั่วโมง

☐ มากกว่า 2 ชั่วโมง

12. ท่านเดินทางไปทำงานโดยพาหนะใด... (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ รถยนต์ส่วนตัว

☐ รถจักรยานยนต์ส่วนตัว

☐ รถโดยสารประจำทาง

☐ รถจักรยานยนต์รับจ้าง

☐ รถโดยสารร่วมบริการ (รถสองแถว,รถสามล้อ,รถซูบารุ)

☐ อื่นๆ.....

13. ท่านมีปัญหา เกี่ยวกับสภาพของห้องพัก ที่ท่านพักอยู่อย่างไรบ้าง

1. .....
2. .....
3. .....

14. ท่านมีข้อเสนอแนะ เกี่ยวกับสภาพของห้องพัก ที่ท่านพักอยู่อย่างไรบ้าง

1. .....
2. .....
3. .....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 2 (ต่อ) ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย

15. ภูมิลำเนาเดิมของท่าน (ระบุจังหวัด)

- ☐ กรุงเทพฯ.....
- ☐ ภาคกลาง.....
- ☐ ภาคเหนือ.....
- ☐ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ/ตะวันออก.....
- ☐ ภาคตะวันตก.....
- ☐ ภาคใต้.....

16. ปัจจุบันท่านประกอบอาชีพ

- ☐ รับราชการ
- ☐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- ☐ พนักงานบริษัทเอกชน
- ☐ ค้าขาย
- ☐ รับจ้าง/แรงงาน
- ☐ ธุรกิจส่วนตัว
- ☐ อื่นๆ.....

17. ท่านมีรายได้ประมาณเดือนละ.....บาท

20. ระดับการศึกษาของท่าน

- ☐ ประถมศึกษา
- ☐ มัธยมต้น / ปลาย
- ☐ ปวช. / ปวส.
- ☐ ปริญญาตรี
- ☐ สูงกว่าปริญญาตรี

21. เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง

22. อายุ .....ปี

23. สถานภาพสมรส

- ☐ โสด
- ☐ สมรส
- ☐ หย่า
- ☐ หม้าย
- ☐ แยกกันอยู่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลการใช้พื้นที่ของผู้พักอาศัย

24. การใช้พื้นที่ของผู้พักอาศัยและช่วงเวลาการใช้งาน และขนาดของพื้นที่การใช้งาน

พื้นที่ การใช้งานส่วนต่าง ๆในห้องพัก FUNCTION	ช่วงเวลาในการใช้งาน TIMING	ขนาดของพื้นที่				จำนวนผู้ใช้
		สูง	กว้าง	ยาว	พื้นที่ตร.ม.	
ส่วนรับแขก						
ส่วนทำงาน						
ส่วนใช้เป็นร้านค้า						
ส่วนนอน (ที่1)						
ส่วนนอน (ที่2)						
ส่วนแต่งตัว						
ส่วนรับประทานอาหาร						
ส่วนปรุงอาหาร						
ส่วนซัก-ล้าง						
ส่วนซัก-รีด						
ส่วนเก็บของภายในห้อง						
ส่วนเก็บของภายนอกห้อง						
ส่วนอื่นๆ...						

หมายเหตุ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

จบการสัมภาษณ์ ขณะนี้เวลา.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล เกิดเมื่อวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2518 ที่อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จากสาขาออกแบบสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต ปีการศึกษา 2541 เป็นวิทยากร และอาจารย์พิเศษ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต และประกอบอาชีพสถาปนิกอิสระ และมาทำการสอบเพื่อศึกษาต่อใน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2544

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย