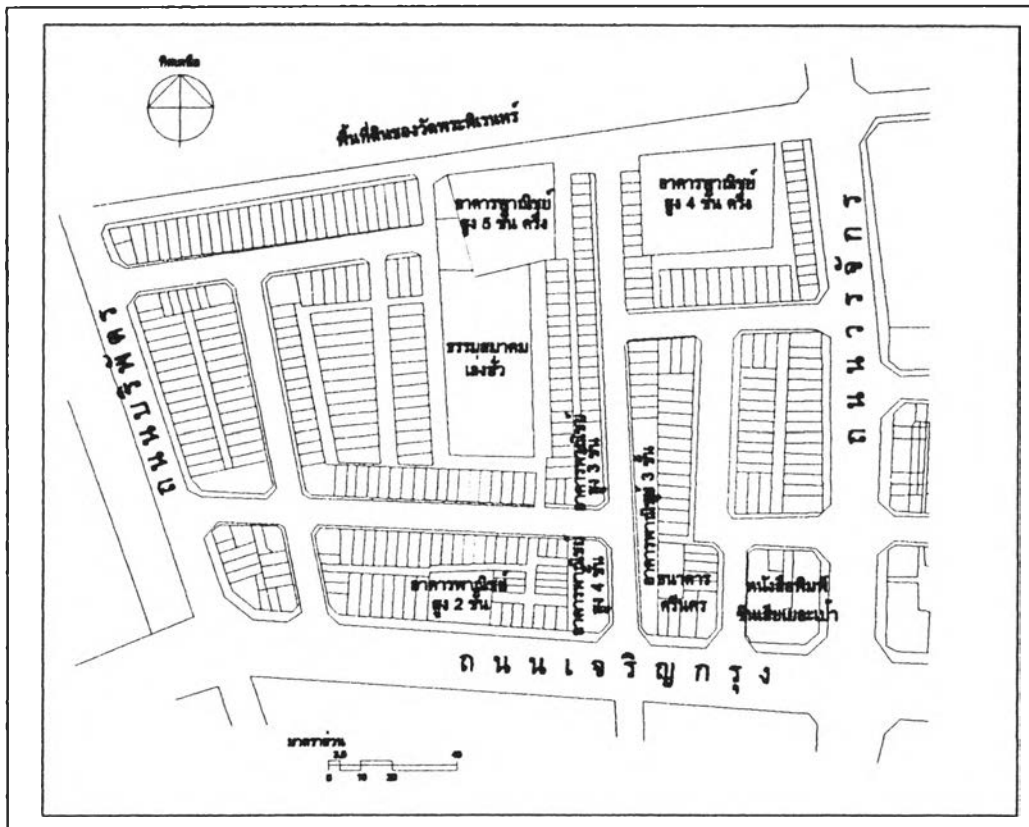


บทที่ 3

สภาพแวดล้อมของพื้นที่ศึกษา

3.1 ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาอยู่ในเขตปกครองของแขวงบ้านบาตร ซึ่งมีชื่อภาษาตำบลที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตั้งไว้คือ “ถนนบริพัตรหมู่บ่อนสะพานเหล็ก” มีขอบเขตของพื้นที่โดยทิศเหนือติดถนนซอยหน้าวัดพระพิเรนทร์, ทิศตะวันออกติดถนนวรจักร, ทิศใต้ติดถนนเจริญกรุง และทิศตะวันตกติดถนนบริพัตร มีอาคารอยู่ในพื้นที่ประมาณ 335 คูหา



แผนผังที่ 3.1 แสดงพื้นที่ศึกษา

ที่มา : จากกองรังวัด สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และการสำรวจ

3.2 การคมนาคม

การคมนาคมในพื้นที่ศึกษา มีถนนหลักอยู่ 3 สายคือ ถนนเจริญกรุง, ถนนวรจักร และ ถนนบริพัตร ถนนเจริญกรุงเป็นถนน 4 ช่องทางจราจร จัดทางเดินรถทางเดียวใช้เป็นถนนขาออกจากถนนเยาวราช ซึ่งถนนเยาวราชเป็นถนนเส้นสำคัญของชาวจีนที่มีการจราจรหนาแน่นตลอดทั้งวัน โดยเฉพาะช่วงเทศกาลของชาวจีน เช่น ตรุษจีน ย่อมส่งผลกระทบต่อถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนคู่ขนาน ทำให้ถนนเจริญกรุงมีการจราจรที่หนาแน่นตลอดทั้งวัน ถนนเจริญกรุงเป็นถนนคอนกรีตลาดยางอยู่ในสภาพดี

ถนนวรจักรมีช่องทางจราจร 6 ช่องทาง มีการจัดการจราจรสองทางวิ่งสวนกัน ซึ่งปริมาณการจราจรมีความหนาแน่นโดยได้รับผลกระทบจากถนนเจริญกรุง และถนนเยาวราช เพราะเป็นถนนเชื่อมต่อกัน ถนนวรจักรเป็นถนนลาดยางสภาพดี

ถนนบริพัตรมีช่องทางจราจร 6 ช่องทาง มีการจัดการจราจรสองทางวิ่งสวนกัน แต่มีปริมาณการจราจรไม่หนาแน่น เพราะอาคารสองข้างทางเป็นที่อยู่อาศัย และเป็นสำนักงาน และยังมีกำหนดเวลาการจอดรถริมถนนด้วยทำให้ไม่สามารถใช้เป็นที่จอดรถได้ ถนนบริพัตรเป็นถนนคอนกรีตลาดยางสภาพดี

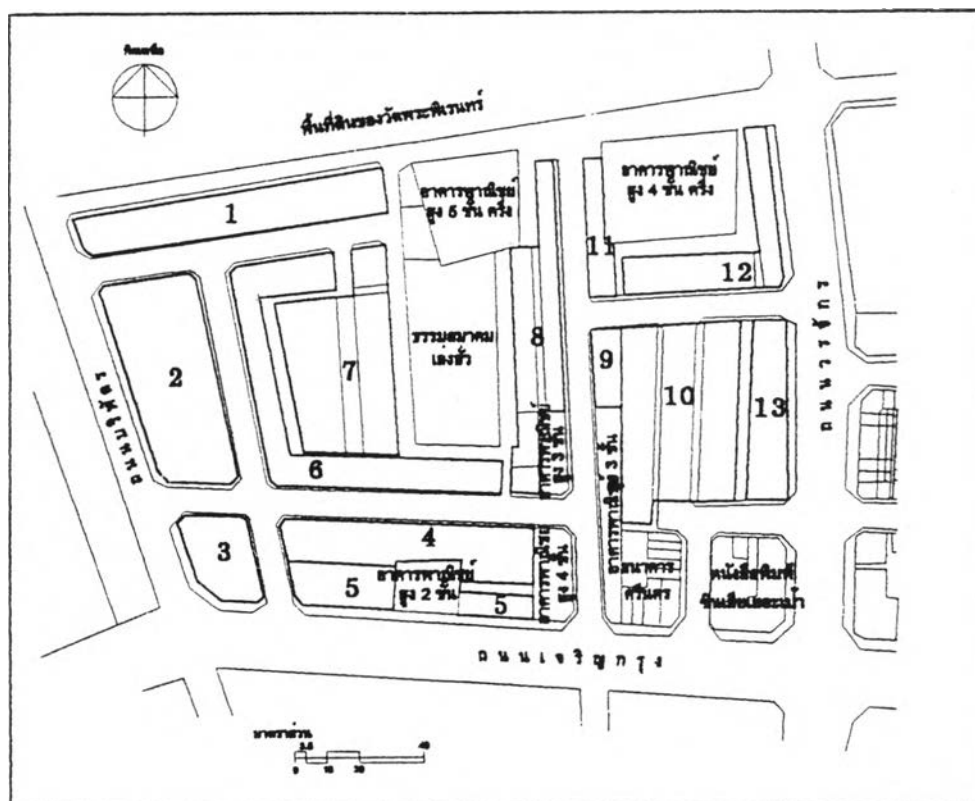
ซึ่งถนนซอยย่อยต่างๆ ภายในพื้นที่ศึกษาเป็นถนนลาดยางสภาพดี มีความกว้าง 2 ช่องทางจราจรจัดทางเดินรถทางเดียว มีการจอดรถ 2 ช่องทาง และมีการทำการค้าประเภทแผงลอยขายอาหาร ทำให้ในวันจันทร์-ศุกร์ช่วงเวลาพักเที่ยงถึงบ่าย ทำให้การจราจรภายในซอยย่อยติดขัด

3.3 การสำรวจอาคารในพื้นที่ศึกษา

เป็นการสำรวจข้อมูลทางกายภาพของอาคารใช้วิธีการสำรวจ สอบถามสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ และผู้ที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับแผนผังแสดงขอบเขตของพื้นที่ศึกษา ในการสำรวจได้ทำการแบ่งกลุ่มอาคารออกเป็น 13 กลุ่ม โดยใช้ถนนซอยปัจจุบันในการแบ่งกลุ่มได้ดังนี้

- กลุ่มอาคารที่ 1 เป็นตึกแถวจำนวน 29 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 2 เป็นตึกแถวจำนวน 42 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 3 เป็นตึกแถวจำนวน 17 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 4 เป็นตึกแถวจำนวน 24 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 5 เป็นตึกแถวจำนวน 16 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 6 เป็นตึกแถวจำนวน 40 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 7 เป็นตึกแถวจำนวน 34 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 8 เป็นตึกแถวจำนวน 40 คูหา

- กลุ่มอาคารที่ 9 เป็นตึกแถวจำนวน 7 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 10 เป็นตึกแถวจำนวน 31 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 11 เป็นตึกแถวจำนวน 13 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 12 เป็นตึกแถวจำนวน 26 คูหา
- กลุ่มอาคารที่ 13 เป็นตึกแถวจำนวน 16 คูหา

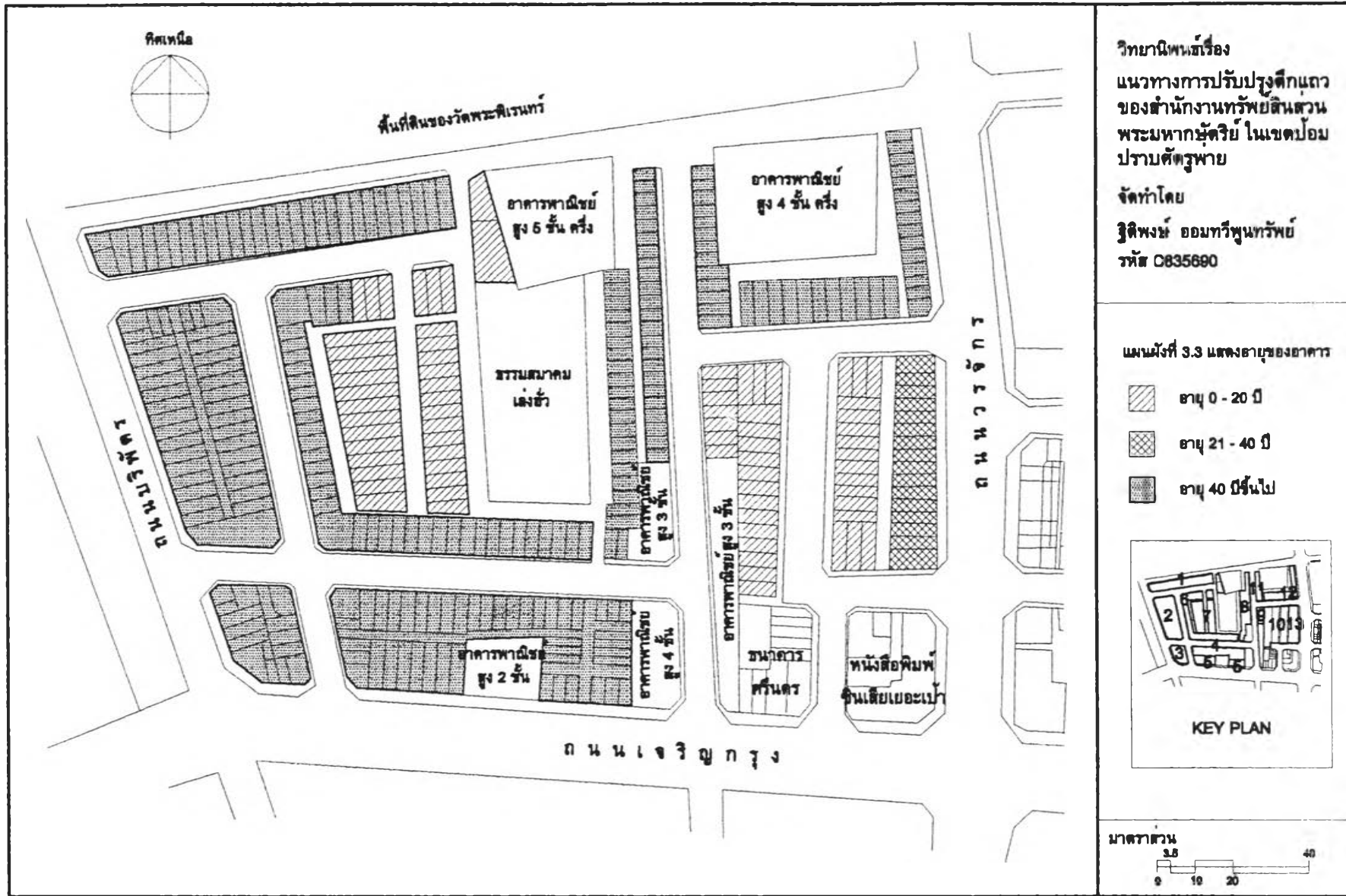


แผนผังที่ 3.2 แสดงการแบ่งกลุ่มอาคารเพื่อทำการสำรวจ

ที่มา : กองรังวัด สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และการสำรวจ

ซึ่งในการสำรวจข้อมูลทางกายภาพ จะครอบคลุมประเด็นดังนี้

3.3.1 อายุของอาคาร เป็นการสำรวจรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของกลุ่มอาคาร โดยแบ่งการกำหนดช่วงอายุอาคารออกเป็น 3 ช่วงคือ 0-20 ปี, 21-40 ปี และ 41 ปีขึ้นไป ผลจากการสำรวจแสดงในแผนผังที่ 3.3 และตารางที่ 3.1 พบว่ากลุ่มอาคารที่ 7, กลุ่มที่ 9, กลุ่มที่ 10 เป็นกลุ่มอาคารที่ช่วงอายุอาคารอยู่ระหว่าง 0-20 ปี, กลุ่มอาคารที่ 13 เป็นกลุ่มที่มีช่วงอายุอาคารอยู่ระหว่าง 21-40 ปี และกลุ่มอาคารที่ 1-6, กลุ่มอาคารที่ 8 และกลุ่มอาคารที่ 11-12 เป็นกลุ่มอาคารที่มีอายุอาคาร 41 ปีขึ้นไป สรุปได้ว่าพื้นที่ศึกษามีอาคารเก่าที่มีอายุอาคาร 41 ปีขึ้นไปเป็นจำนวนมากที่สุดคือ 9 กลุ่มรวมเป็นจำนวนอาคาร 247 คูหา รองลงมาคือช่วงอายุระหว่าง 0-



20 ปีมีจำนวน 3 กลุ่มรวมเป็นจำนวนอาคาร 72 คูหา และช่วงอายุระหว่าง 21-40 ปีมี 1 กลุ่มมีจำนวนอาคาร 16 คูหา

ตารางที่ 3.1 แสดงผลการสำรวจช่วงอายุอาคารในพื้นที่ศึกษา

กลุ่มอาคาร	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	รวม
ช่วงอายุอาคาร														
อายุ 0-20 ปี	-	-	-	-	-	-	34	-	7	31	-	-	-	72
อายุ 21-40 ปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16
อายุ 40 ปีขึ้นไป	29	42	17	24	16	40	-	40	-	-	13	26	-	247
รวม	29	42	17	24	16	40	34	40	7	31	13	26	16	335

หมายเหตุ หมายเลขในตารางแสดงจำนวนของอาคารตามหัวข้อนั้นๆ

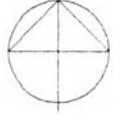
3.3.2 ขนาดของอาคาร เป็นการสำรวจเพื่อประมาณพื้นที่ดินของอาคารในพื้นที่ศึกษา โดยการศึกษาจากผังบริเวณที่ได้รับจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์พบว่าอาคารในพื้นที่ศึกษามีความลึกประมาณ 12.00 เมตร ผลจากการสำรวจแสดงในแผนผังที่ 3.4 และตารางที่ 3.2 พบว่าทราบความลึกของอาคารประมาณ 12.00 เมตรไม่แตกต่างกัน แต่การแบ่งช่องเสาและหน้ากว้างของอาคารแตกต่างกันตามการออกแบบ ทำให้สามารถแบ่งกลุ่มขนาดพื้นที่ดินของอาคารออกได้เป็น 2 กลุ่มคือ พื้นที่ดินประมาณ 42 ตารางเมตร (3.50 X 12.00 เมตร) ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารที่ 1-8 และกลุ่มอาคารที่ 11-12 รวมเป็นจำนวน 281 คูหา และพื้นที่ดินประมาณ 48 ตารางเมตร (4.00 X 12.00 เมตร) ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารที่ 9-10 และกลุ่มอาคารที่ 13 รวมเป็นจำนวนอาคาร 54 คูหา สรุปได้ว่าอาคารในพื้นที่ศึกษาเป็นมีขนาดพื้นที่ 42 ตารางเมตรเป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 3.2 แสดงผลการสำรวจขนาดของอาคาร

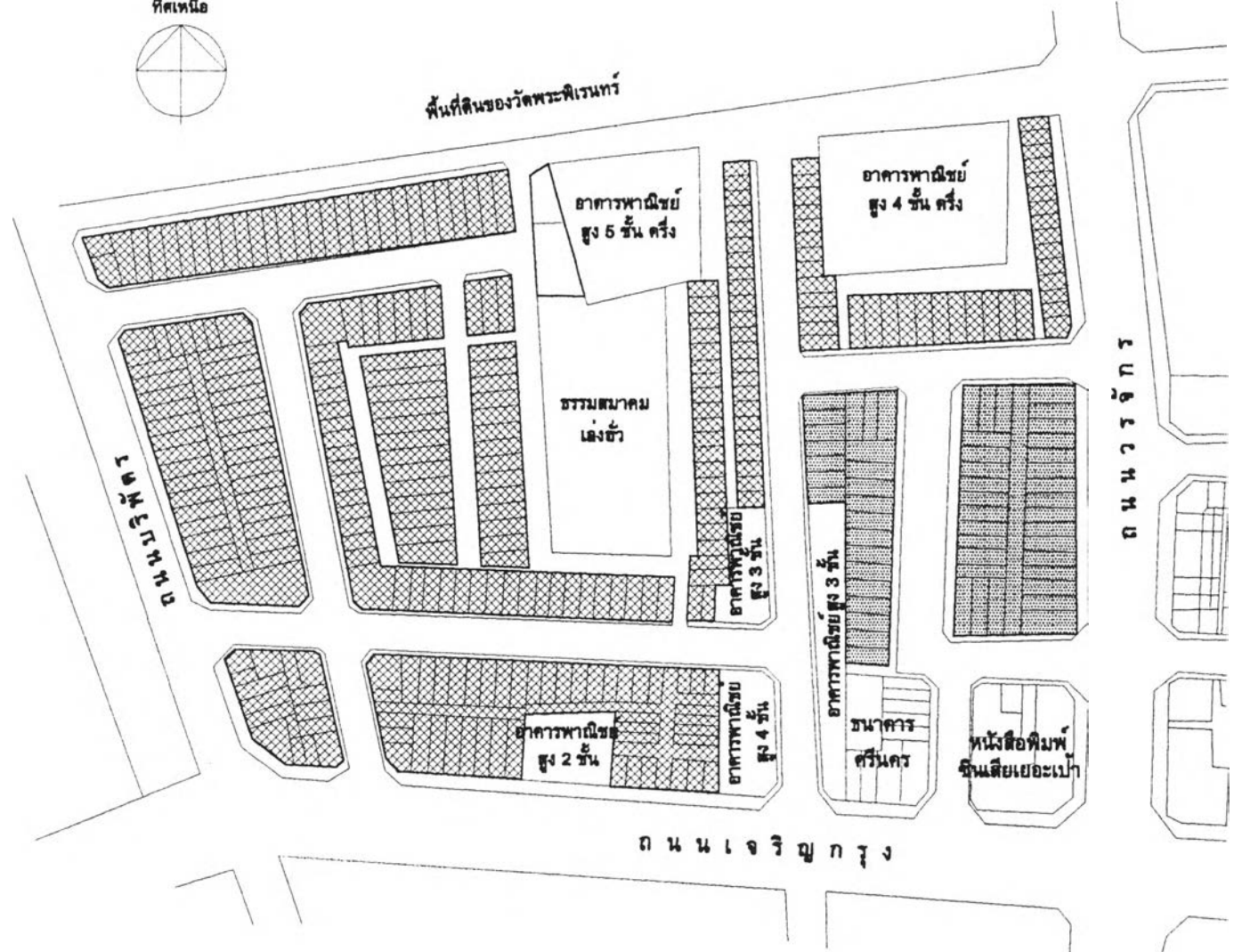
กลุ่มอาคาร ขนาดอาคาร	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	รวม
42 ตารางเมตร	29	42	17	24	16	40	34	40	-	-	13	26	-	281
48 ตารางเมตร	-	-	-	-	-	-	-	-	7	31	-	-	16	54
รวม	29	42	17	24	16	40	34	40	7	31	13	26	16	335

หมายเหตุ หมายเลขในตารางแสดงจำนวนของอาคารตามหัวข้อนั้นๆ

ทิศเหนือ



พื้นที่ดินของวัดพระพิเรนทร์



อาคารพาณิชย์
สูง 5 ชั้น ครึ่ง

อาคารพาณิชย์
สูง 4 ชั้น ครึ่ง

รวมสมาคม
เล่งฮัว

อาคารพาณิชย์
สูง 3 ชั้น

อาคารพาณิชย์
สูง 3 ชั้น

อาคารพาณิชย์
สูง 2 ชั้น

อาคารพาณิชย์
สูง 4 ชั้น

ธนาคาร
ศรีนคร

หนังสือพิมพ์
บ้านเดี่ยวอะแปะ

ถนนเจริญกรุง

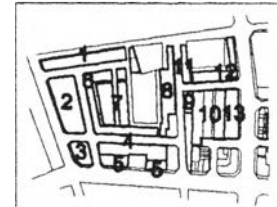
ถนนวิภาวดีรังสิต

วิทยานิพนธ์เรื่อง
แนวทางการปรับปรุงตึกแถว
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อม
ปราบศัตรูพายุ

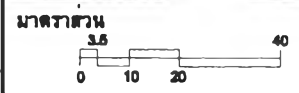
จัดทำโดย
วิดิพงษ์ ออมทรัพย์ทรัพย์
รหัส C835690

แผนผังที่ 3.4 แสดง
การแบ่งขนาดของอาคาร

- ขนาด 3.50 X 12.00 เมตร
- ขนาด 4.00 X 12.00 เมตร



KEY PLAN



3.3.3 ความสูงของอาคาร ผลการสำรวจแสดงในแผนผังที่ 3.5 และตารางที่ 3.3 พบว่าสามารถแบ่งกลุ่มอาคารออกเป็น 3 กลุ่มด้วยกันคือความสูง 2-2 ชั้นครึ่ง คือกลุ่มอาคารที่ 1-6, กลุ่มอาคารที่ 8 และกลุ่มอาคารที่ 11-12 รวมจำนวน 247 คูหา, ความสูง 3-3 ชั้นครึ่งคือ กลุ่มอาคารที่ 7 และกลุ่มอาคารที่ 9 รวมจำนวน 41 คูหา และความสูง 4 ชั้นขึ้นไปคือ กลุ่มอาคารที่ 10 และกลุ่มอาคารที่ 13 รวมเป็นจำนวน 47 คูหา สรุปได้ว่าอาคารส่วนใหญ่มีความสูง 2-2 ชั้นครึ่ง

ตารางที่ 3.3 แสดงผลการสำรวจความสูงของอาคาร

กลุ่มอาคาร	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	รวม
ความสูงอาคาร														
2-2 ชั้นครึ่ง	29	42	17	24	16	40	-	40	-	-	13	26	-	247
3-3 ชั้นครึ่ง	-	-	-	-	-	-	34	-	7	-	-	-	-	41
4 ชั้นขึ้นไป	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-	-	16	47
รวม	29	42	17	24	16	40	34	40	7	31	13	26	16	335

หมายเหตุ หมายเลขในตารางแสดงจำนวนของอาคารตามหัวข้อนั้นๆ

3.3.4 การต่อเติมของอาคาร ผลการสำรวจแสดงในแผนผังที่ 3.6 และตารางที่ 3.4 พบว่าการต่อเติมอาคารสามารถแบ่งได้ 3 ระดับด้วยกันคือ การต่อเติมทางเดินหลังอาคารคือ กลุ่มอาคารที่ 2-6, กลุ่มอาคารที่ 8 และกลุ่มอาคารที่ 11-12 รวมเป็นจำนวน 218 คูหา, การต่อเติมชั้นดาดฟ้าและทางเดินหลังอาคารคือกลุ่มอาคารที่ 7, กลุ่มอาคารที่ 9-10 และกลุ่มอาคารที่ 13 รวมเป็นจำนวน 88 คูหา และการต่อเติมจำนวนชั้นของอาคารคือกลุ่มที่ 1 จำนวน 29 คูหา



ตารางที่ 3.4 แสดงผลการสำรวจการต่อเติมอาคาร

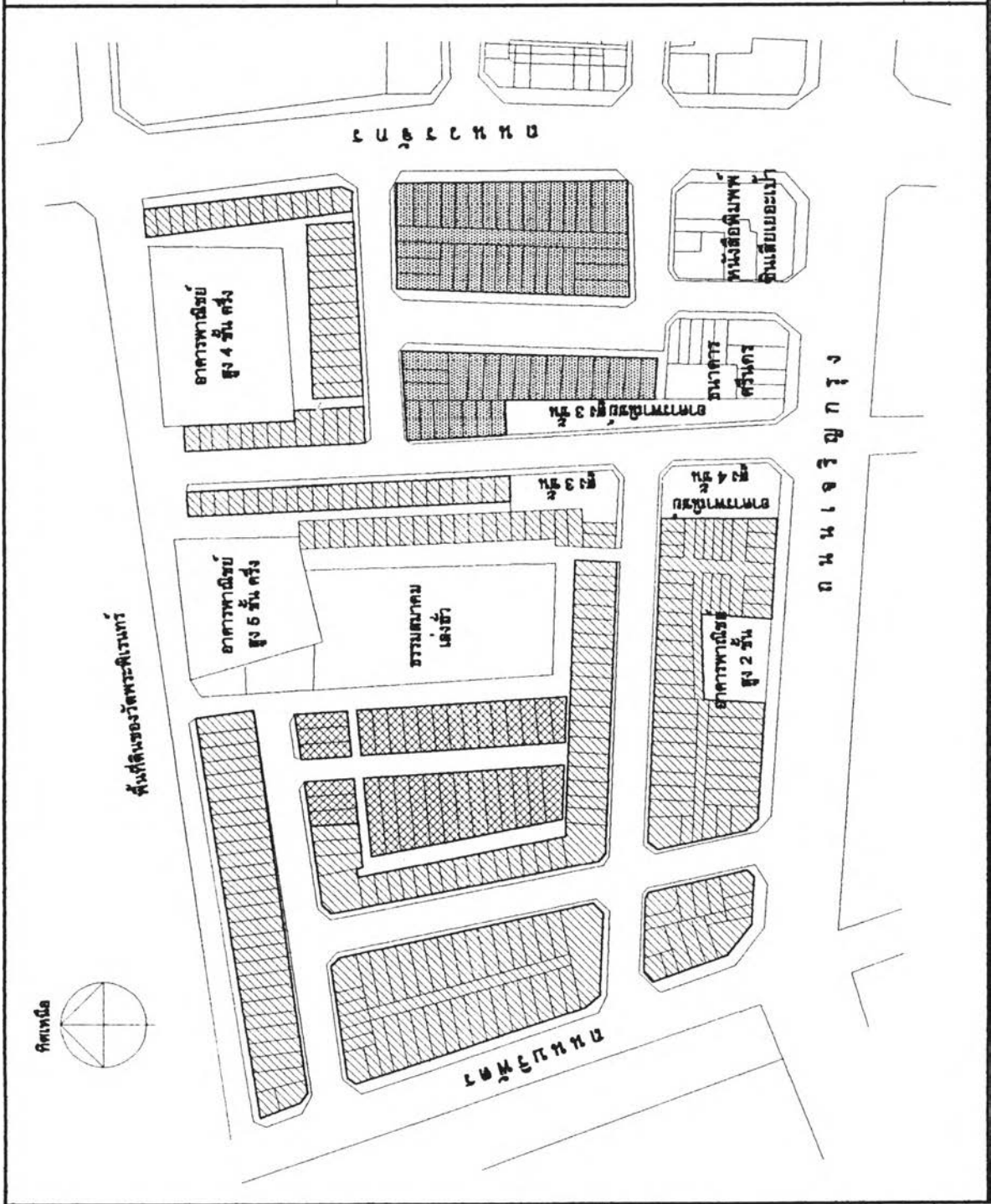
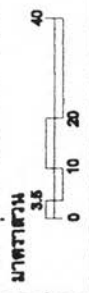
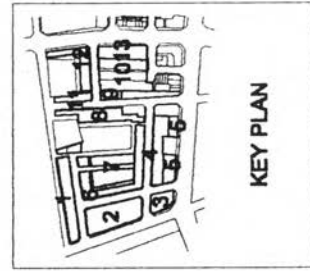
กลุ่มอาคาร	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	รวม
การต่อเติมอาคาร														
ต่อเติมด้านหลังอาคาร	-	42	17	24	16	40	-	40	-	-	13	26	-	218
ต่อเติมดาดฟ้าและด้านหลัง	-	-	-	-	-	-	34	-	7	31	-	-	16	88
ต่อเติมจำนวนชั้นของอาคาร	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
รวม	29	42	17	24	16	40	34	40	7	31	13	26	16	335

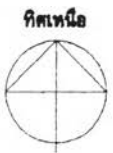
หมายเหตุ หมายเลขในตารางแสดงจำนวนของอาคารตามหัวข้อนั้นๆ

วิทยานิพนธ์เรื่อง
 แนวทางการปรับปรุงตึกแถว
 ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
 พระมหากษัตริย์ ในเขตบ่อม
 ปราบศัตรูพายุ
 จัดทำโดย
 วุฒิพงษ์ ออมทวีพูนทรัพย์
 รหัส C635690

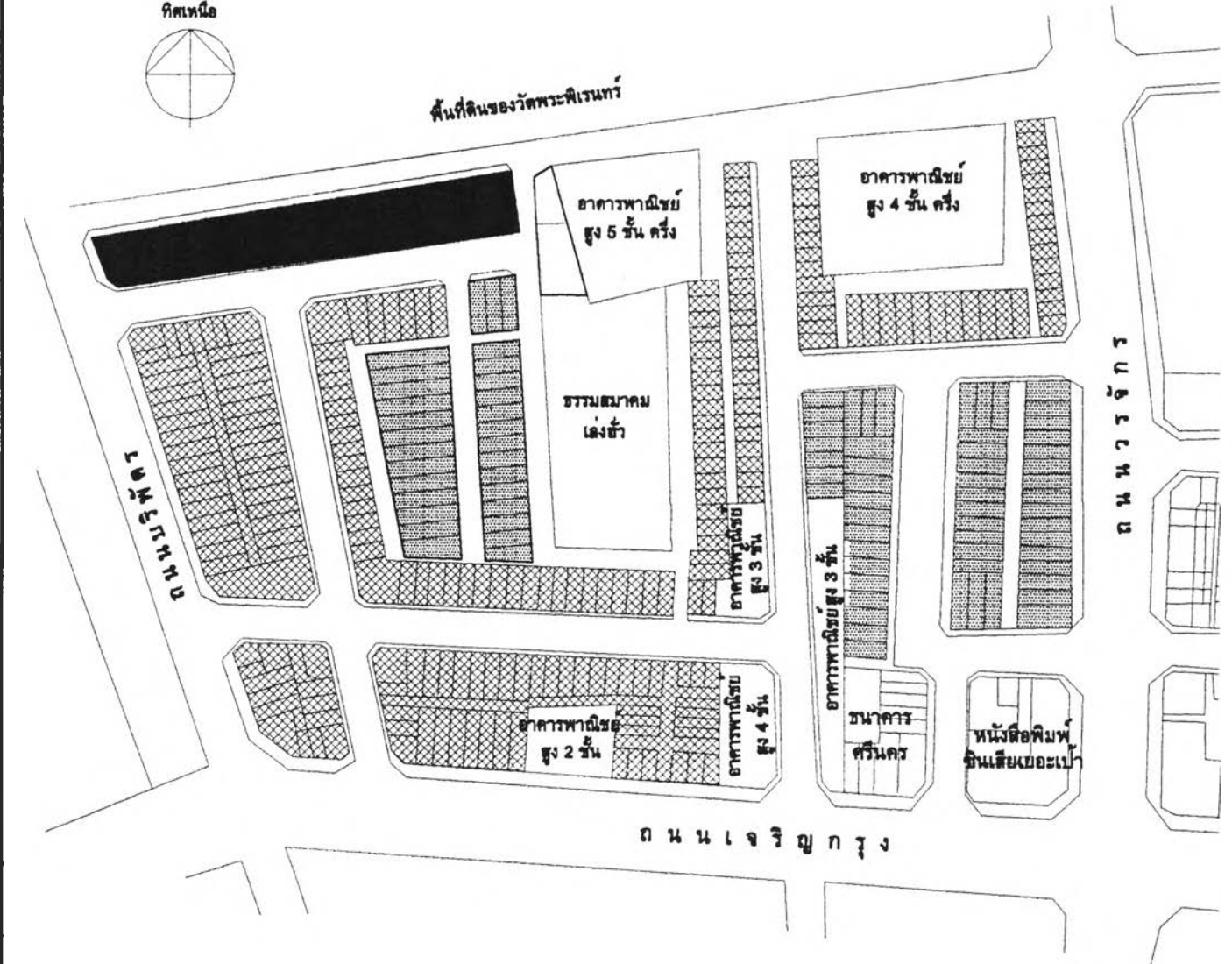
แผนผังที่ 3.6 แสดงความสูงของอาคาร

-  ความสูง 2 - 2 ชั้นครึ่ง
-  ความสูง 3 - 3 ชั้นครึ่ง
-  ความสูง 4 ชั้นขึ้นไป





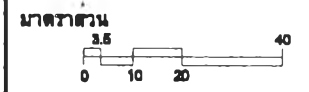
พื้นที่ดินของวัดพระศิเรนทร์



วิทยานิพนธ์เรื่อง
แนวทางการปรับปรุงตึกแถว
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อม
ปราบศัตรูพ่าย
จัดทำโดย
ฐิติพงษ์ ออมทวีสุนทรพิสัย
รหัส C835690

แผนผังที่ 3.6 แสดงการต่อเติมอาคาร

-  ต่อเติมด้านหลังอาคาร
-  ต่อเติมชั้นคาตฟ้า
หรือทางเดินหลัง
-  ต่อเติมชั้นของอาคาร



3.3.5 สภาพภายนอกของอาคาร ผลการสำรวจแสดงในแผนผังที่ 3.7 และตารางที่ 3.5 พบว่าสามารถแบ่งสภาพภายนอกของอาคารออกเป็น 3 ระดับคือ สภาพทรุดโทรมไม่ได้รับการปรับปรุง คืออาคารในกลุ่มที่ 1 จำนวน 3 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 2 จำนวน 8 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 8 จำนวน 2 คูหา และอาคารในกลุ่มที่ 11 จำนวน 6 คูหา รวมเป็นจำนวน 19 คูหา, สภาพปานกลางต้องการการปรับปรุงเล็กน้อย เช่น ทาสี ซ่อมแซมส่วนประกอบบางส่วน เช่น ประตูหน้าต่าง คืออาคารในกลุ่มที่ 1 จำนวน 26 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 2 จำนวน 16 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 4-5 จำนวน 40 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 6 จำนวน 12 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 8 จำนวน 38 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 11 จำนวน 7 คูหา และอาคารในกลุ่มที่ 12 จำนวน 22 คูหา รวมเป็นจำนวน 161 คูหา และสภาพดีเพียงแต่ทำความสะอาดก็เพียงพอ คืออาคารในกลุ่มที่ 2 จำนวน 18 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 3 จำนวน 17 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 6 จำนวน 28 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 7 จำนวน 34 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 9-10 จำนวน 38 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 12 จำนวน 4 คูหา และกลุ่มอาคารที่ 13 จำนวน 16 คูหา รวมเป็นจำนวน 155 คูหา สรุปได้ว่าอาคารส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษามีสภาพปานกลางคือมีจำนวน 161 คูหา

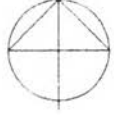
ตารางที่ 3.5 แสดงผลการสำรวจสภาพอาคาร

กลุ่มอาคาร	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	รวม
สภาพทรุดโทรม	3	8	-	-	-	-	-	2	-	-	6	-	-	19
สภาพปานกลาง	26	16	-	24	16	12	-	38	-	-	7	22	-	155
สภาพดี	-	18	17	-	-	28	34	-	7	31		4	16	161
รวม	29	42	17	24	16	40	34	40	7	31	13	26	16	335

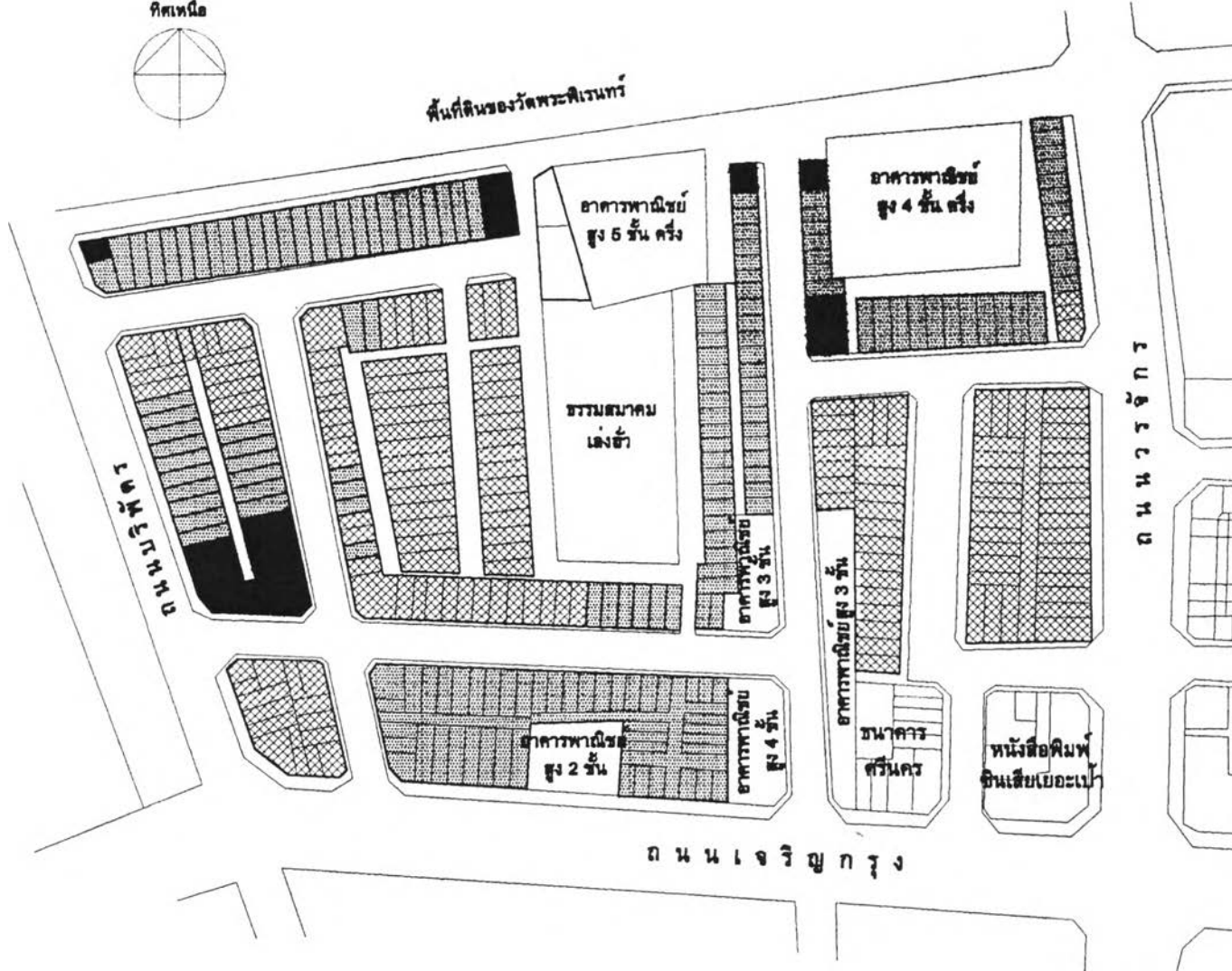
หมายเหตุ หมายเลขในตารางแสดงจำนวนของอาคารตามหัวข้อนั้นๆ

3.3.6 การใช้สอยอาคารในพื้นที่ศึกษา ผลการสำรวจแสดงในแผนผังที่ 3.8 และตารางที่ 3.6 พบว่าสามารถแบ่งการใช้สอยอาคารได้ดังนี้ การใช้สอยอาคารเพื่อการอยู่อาศัยคือ อาคารในกลุ่มที่ 1 จำนวน 16 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 2 จำนวน 15 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 4 จำนวน 3 คูหา และอาคารในกลุ่มที่ 7 จำนวน 29 คูหา รวมเป็นจำนวน 63 คูหา, การใช้เป็นสำนักงานและอยู่อาศัยคือ อาคารในกลุ่มที่ 2 จำนวน 12 คูหา, การใช้ทำการค้า และอยู่อาศัยคือ อาคารในกลุ่มที่ 1 จำนวน 10 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 2 จำนวน 5 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 3 จำนวน 11 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 4 จำนวน 18 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 5 จำนวน 16 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 6 จำนวน 29 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 7 จำนวน 4 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 8 จำนวน 40 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 9 จำนวน 7 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 10 จำนวน 25 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 12 จำนวน 15 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 13 จำนวน 16 คูหา รวมเป็นจำนวน 196 คูหา, เป็นอยู่ซ่อมรถ และโรง

ทิศเหนือ






พื้นที่ดินของวัดพระศรีเรนทร์

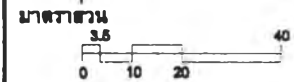
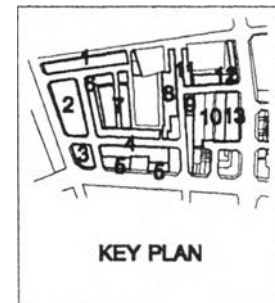


วิทยาลัยพณิชยการ
แนวทางการปรับปรุงตึกแถว
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อม
ปราบศัตรูพ่าย

จัดทำโดย
ฐิติพงษ์ ออมทวีสุนทรพิชัย
รหัส C835890

แผนผังที่ 3.7 แสดงสภาพของอาคาร

-  อาคารที่มีสภาพดี
-  อาคารที่มีสภาพปานกลาง
-  อาคารที่มีสภาพทรุดโทรม



งานขนาดเล็กคือ อาคารในกลุ่มที่ 1 จำนวน 3 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 2 จำนวน 3 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 4 จำนวน 3 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 6 จำนวน 1 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 7 จำนวน 1 คูหา และอาคารในกลุ่มที่ 11 จำนวน 13 คูหา และอาคารในกลุ่มที่ 12 จำนวน 11 คูหา รวมเป็นจำนวน 32 คูหา, ใช้เป็นที่เก็บสินค้าคือ อาคารในกลุ่มที่ 3 จำนวน 1 คูหา และอาคารในกลุ่มที่ 10 จำนวน 3 คูหา รวมเป็นจำนวน 6 คูหา, อาคารถูกปล่อยทิ้งร้างไว้คือ อาคารในกลุ่มที่ 2 จำนวน 7 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 3 จำนวน 2 คูหา, อาคารในกลุ่มที่ 6 จำนวน 10 คูหา และอาคารในกลุ่มที่ 10 จำนวน 3 คูหา รวมเป็นจำนวน 22 คูหา สรุปได้ว่ามีการใช้สอยอาคารเพื่อการค้า และพักอาศัยเป็นจำนวนมากที่สุดคือ 196 คูหา และรองลงมาคือ พักอาศัยจำนวน 63 คูหา จากจำนวนเหล่านี้แสดงให้เห็นว่าอาคารยังใช้เพื่อการอยู่อาศัย และการค้าเป็นหลักอยู่

ตารางที่ 3.6 แสดงผลการสำรวจการใช้สอยอาคาร

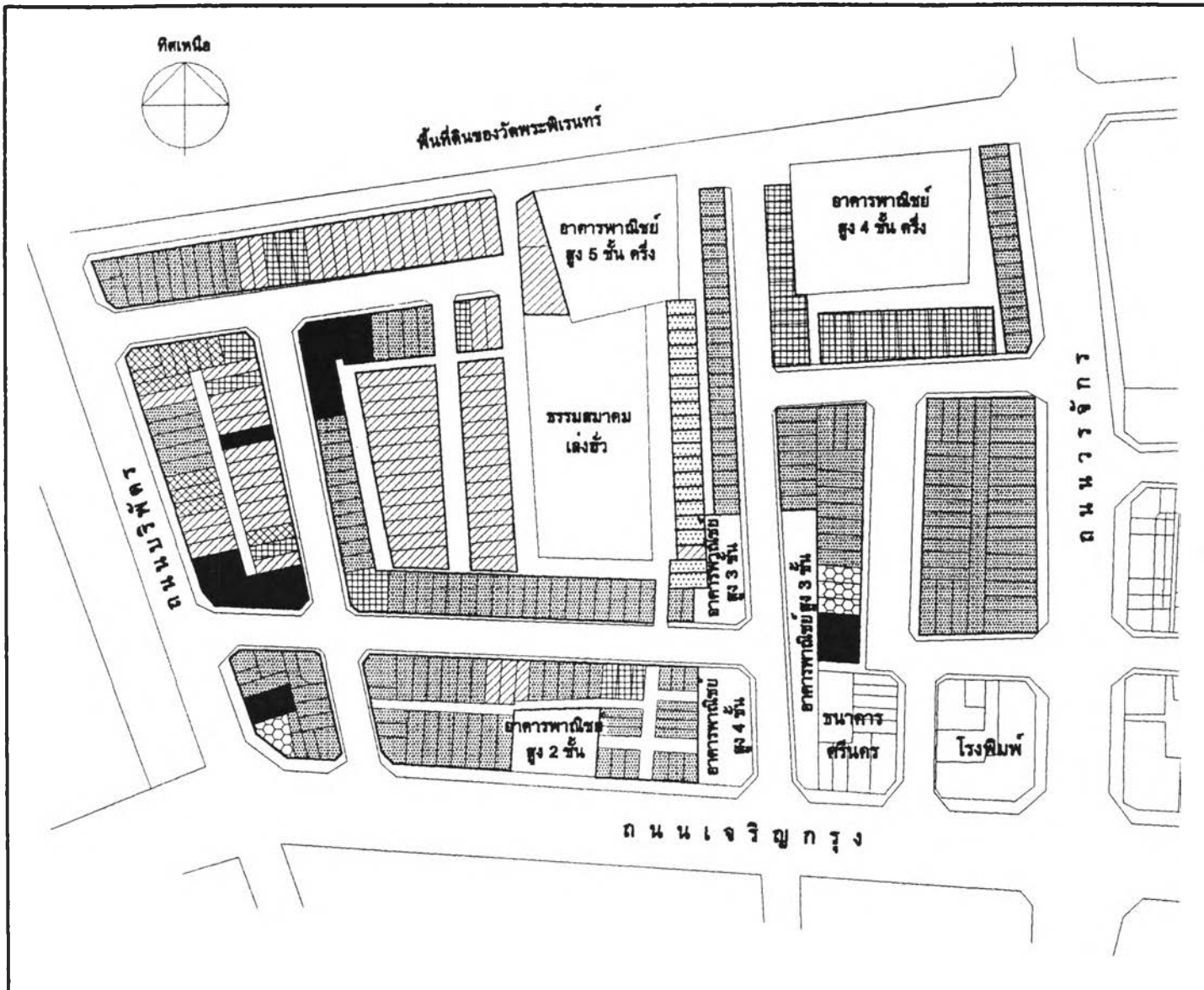
กลุ่มอาคาร	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	รวม
การใช้สอยอาคาร														
การอยู่อาศัย	16	15		3			29							63
สำนักงาน และการอยู่อาศัย		12												12
ทำการค้า และการอยู่อาศัย	10	5	11	18	16	29	4	40	7	25		15	16	196
อู่ซ่อมรถ และโรงงานขนาดเล็ก	3	3	3	3		1	1				13	11		38
เก็บสินค้า			1							3				4
อาคารว่าง		7	2			10				3				22
รวม	29	42	17	24	16	40	34	40	7	31	13	26	16	335

หมายเหตุ หมายเลขในตารางแสดงจำนวนของอาคารตามหัวข้อนั้นๆ

3.4 สรุปผลการสำรวจอาคารในพื้นที่กรณีศึกษา

ผลการสำรวจอาคารทำให้พบความสัมพันธ์ของอายุ กับสภาพทางกายภาพต่างๆ ของอาคาร โดยจากงานวิจัยของ Handler¹ ได้แบ่งช่วงอายุของอาคาร (The Life Cycle of Building) ออกเป็น 5 ช่วงด้วยกัน โดยช่วงอายุที่สี่ และห้า เป็นช่วงอายุอาคารระหว่าง 40-60 ปีขึ้นไปเป็น

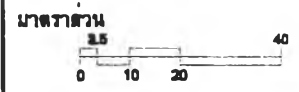
¹ Harold W. Boles, Step by Step to Better School Facilities, (Holt, Rinehart and Winston, inc., 1965), p. 340.



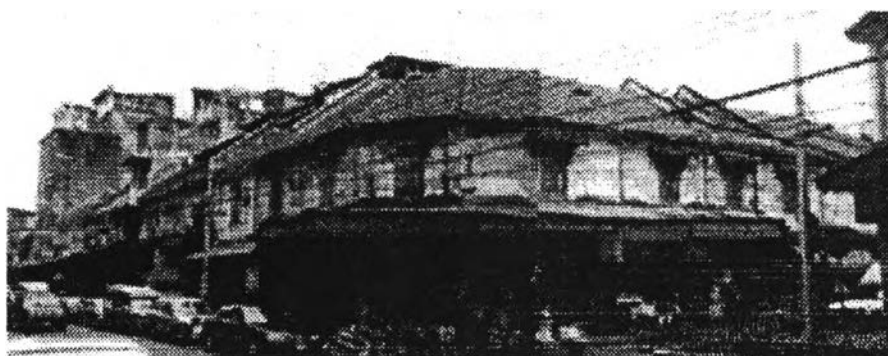
วิทยานิพนธ์เรื่อง
 แนวทางการปรับปรุงตึกแถว
 ของสำนักงานทรัพย์สินส่วน
 พระมหากษัตริย์ ในเขตป้อม
 ปราบศัตรูพ่าย
 จัดทำโดย
 ฐิติพงษ์ ออมทรัพย์นทรพิทย์
 รหัส C835880

แผนผังที่ 3.8 แสดงการใช้สอยอาคาร

-  เพื่อการอยู่อาศัย
-  สำนักงานและอยู่อาศัย
-  ทำการค้าและอยู่อาศัย
-  คู่มือรถ
-  โรงงานขนาดเล็ก
-  เก็บของ , โกดัง
-  ปล่อยให้ว่างไว้



ช่วงที่กระบวนการเสื่อมลงของอาคารมีมากขึ้น จนอาจจะถึงการรื้อถอนอาคาร ซึ่งอาคารในพื้นที่กรณีศึกษาจำนวน 247 คูหา เป็นอาคารที่มีอายุเกิน 40 ปี จากการสำรวจสภาพอาคารพบว่า มีอาคารที่สภาพทรุดโทรมจำนวน 19 คูหา ทั้งนี้เพราะอาคารส่วนที่เหลือได้รับการซ่อมบำรุงอยู่เสมอ จึงเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นว่าอายุอาคารไม่สามารถกำหนดสภาพของอาคารได้เสมอไป หากอาคารนั้นได้รับการดูแล และซ่อมบำรุงอยู่เสมอ โดยจากภาพที่ 3.1 และภาพที่ 3.2 สามารถแสดงข้อแตกต่างของอาคารซึ่งมีอายุอาคารเท่ากัน แต่ได้รับการดูแลอาคารที่แตกต่างกันทำให้สภาพภายนอกที่เห็นของอาคารแตกต่างกันด้วย



ภาพที่ 3.1 แสดงอาคารในกลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นอาคารที่มีสภาพทรุดโทรม สังเกตได้จากวัสดุผนังหลังคาแตกเป็นช่องโหว่ ทั้งนี้เพราะไม่มีผู้อยู่อาศัยในอาคาร

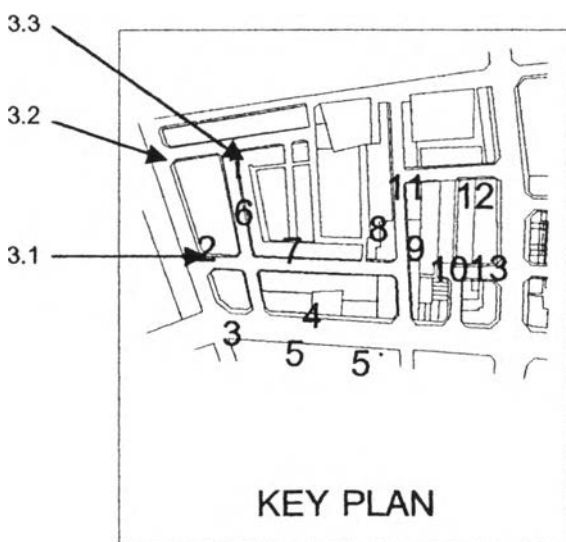


ภาพที่ 3.2 แสดงอาคารในกลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มอาคารเดียวกันกับภาพที่ 3.1 แต่ได้รับการซ่อมบำรุง ทาสี แต่งผิวผนัง และเปลี่ยนวัสดุต่างๆ ได้แก่ วัสดุผนังหลังคา และหน้าต่าง

เมื่อพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของการใช้สอยอาคาร กับสภาพของอาคาร และอายุของอาคารพบว่ามีความสัมพันธ์ เพราะว่าสภาพของอาคารขึ้นอยู่กับการใช้สอย และอายุของอาคารสังเกตได้จากแผนผังที่ 3.8 อาคารในกลุ่มที่ 2 (ดูภาพที่ 3.1 ประกอบ) และกลุ่มที่ 6 ซึ่งเป็นอาคารที่ไม่มีผู้อาศัยเหมือนกัน แต่สภาพอาคารแตกต่างกันโดยอาคารในกลุ่มที่ 6 (ดูภาพที่ 3.3 ประกอบ) ได้รับการซ่อมบำรุงดีกว่าอาคารในกลุ่มที่ 2 ทั้งนี้เพราะจากการสังเกตพบว่าอาคารในกลุ่มที่ 6 ถูกใช้เป็นส่วนหนึ่งของการเผยแพร่ของสินค้าชนิดหนึ่ง และเป็นฉากในละครเรื่องหนึ่งทางโทรทัศน์ ทำให้สภาพอาคารในกลุ่มที่ 6 มีสภาพอาคารที่ดีกว่าเพราะมีการใช้สอยอาคาร ถึงแม้ว่าจะไม่ได้ใช้เพื่อการอยู่อาศัยก็ตาม แสดงให้เห็นถึงการใช้สอยอาคารมีความสัมพันธ์กับสภาพอาคารเช่นกัน



ภาพที่ 3.3 เป็นอาคารที่มีอายุเท่ากับอาคารในภาพที่ 3.1 แต่มีสภาพดีกว่าเนื่องจากเป็นอาคารที่ใช้ในการถ่ายทำสื่อทางโทรทัศน์



แผนผังที่ 3.9 แสดงตำแหน่งของภาพที่แสดงในบทที่ 3

เพราะฉะนั้นผลจากการสำรวจ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่าง ๆ จึงสรุปปัญหาสำคัญคือ

1. สภาพความทรุดโทรมของอาคารที่ไม่มีการอยู่อาศัย และใช้สอยอาคาร ซึ่งได้แสดงให้เห็นจากความสัมพันธ์ระหว่างสภาพอาคาร และการใช้สอยอาคาร
2. อาคารมีการต่อเติมเป็นจำนวนมาก จากแผนผังที่ 3.6 และตารางที่ 3.4 แสดงให้เห็นว่าอาคารทุกคูหาในพื้นที่ศึกษามีการต่อเติมโดยสามารถแบ่งการต่อเติมได้เป็น 3 แบบด้วยกันคือ การต่อเติมทางด้านหลังอาคารมีจำนวน 218 คูหา แสดงให้เห็นว่าตึกแถวในพื้นที่มีการต่อเติมด้านหลังอาคารเป็นจำนวนมาก รองลงมาเป็นการต่อเติมดาดฟ้า และด้านหลังของอาคารจำนวน 88 คูหา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารที่สูงเกิน 3 ชั้นดาดฟ้าขึ้นไป
3. มีการประกอบกิจกรรมที่ไม่เหมาะสม ทำให้เกิดมลภาวะ และสิ่งรบกวนแก่ชุมชน จากแผนผังที่ 3.8 แสดงให้เห็นว่ามีการประกอบกิจกรรมในพื้นที่มีหลายประเภทกระจายกันอยู่ ทำให้สามารถสร้างมลภาวะให้แก่อาคารข้างเคียงได้