

การศึกษาการใช้งาน ในอาคารคล้ายตึกแถว ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า  
และโครงการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2



นายวัช พันธ์เจริญลักษณะณ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

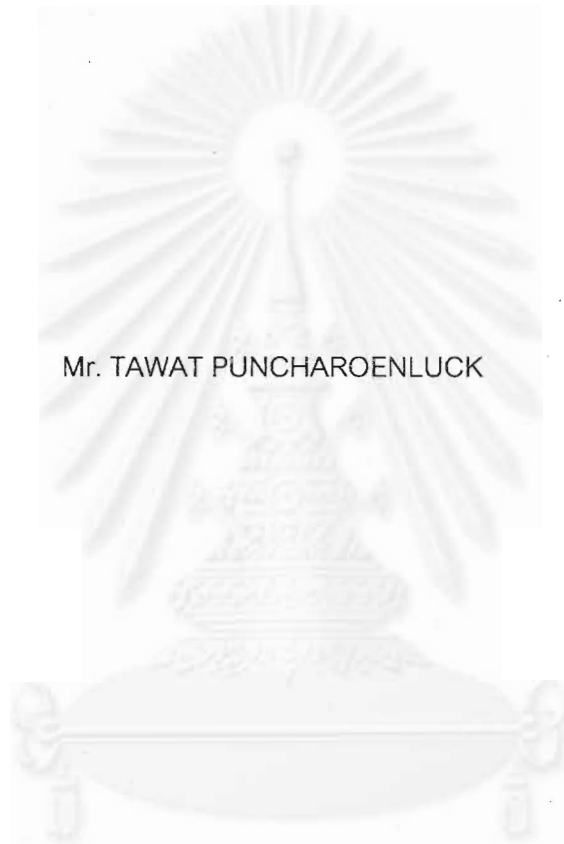
ปีการศึกษา 2543

ISBN 974-346-687-8

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 19520980

A STUDY OF THE SHOPHOUSE ARCHITECTURE OF SUKHUMVIT PLAZA PROJECT  
AND PARK AVENUE HOME OFFICE 2 PROJECT



Mr. TAWAT PUNCHAROENLUCK

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

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2000

ISBN 974-346-687-8



นายธวัช พันธุ์เจริญลักษณ์ : การศึกษาการใช้งานในอาคารคล้ายตึกแถว ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการ  
ปาร์ควิวโฮมออฟฟิศ 2. (A STUDY OF SHOP-HOUSE ALIKE ARCHITECTURE OF SUKHUMVIT PLAZA  
PROJECT AND PARK AVENUE HOME OFFICE 2 PROJECT) อ. ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สันติ  
จันทวิลาสวงศ์, อ. ที่ปรึกษาร่วม : รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล, 161 หน้า. ISBN 974-346-687-8.

เป็นการศึกษาสภาพแวดล้อมกายภาพของอาคารคล้ายตึกแถว ที่มีผลต่อการใช้งานในโครงการสุขุมวิท พลาซ่า และ  
โครงการปาร์ควิวโฮมออฟฟิศ 2 โดยการศึกษาได้ทำการสำรวจกรณีศึกษา เพื่อบันทึกรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพ และการใช้-  
งานทั่วไป ใช้แบบสัมภาษณ์แบบปลายเปิด ซึ่งสอบถามผู้ใช้งานถึงปัจจัยสนับสนุนในการเลือกโครงการ และสอบถามถึงประเด็น  
ปัญหา และข้อดีจากการใช้งาน รวมไปถึงทัศนคติของผู้ใช้งานต่อสภาพแวดล้อมของโครงการทั้งสอง

จากการศึกษาประวัติของตึกแถวในอดีต ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 ยุคคือ ยุคเก่า ยุคเปลี่ยนแปลง และยุคสมัยใหม่นั้น พบว่า  
อาคารคล้ายตึกแถวเป็นอาคารรูปแบบหนึ่ง ที่เกิดขึ้นในยุคตึกแถวสมัยใหม่ ทั้งนี้ตึกแถวโดยทั่วไปมีลักษณะการวางผังขนานไป  
ตามถนน มีการใช้งานปนกันระหว่างพาณิชย์ ยกรรม กับการพักอาศัย และส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความเป็นเมือง เช่น ปัญหา  
ด้านมลภาวะ ปัญหาทัศนะจุต และการใช้งานที่มักจะถูกจำกัดที่สาธารณะ เป็นต้น

การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมกายภาพของโครงการกรณีศึกษา เปรียบเทียบกับตึกแถวทั่วไป พบว่าส่วนที่แตกต่างกันคือ  
โครงการที่เป็นกรณีศึกษาทั้งสอง ได้ใช้ขนาดพื้นที่ผืนใหญ่กว่าตึกแถวโดยทั่วไป มีการออกแบบวางผังอาคารในลักษณะที่ตั้งฉาก  
กับทางสาธารณะ มีระบบทางสัญจรภายในทั้งทางรถ และทางเดินเท้าเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งมีที่จอดรถ และส่วนบริการกลางภายใน  
โครงการ สำหรับตัวคูหานั้นมีผังอาคาร และขนาดพื้นที่คล้ายคลึงกับตึกแถวแบบเดิม แต่คูหาอาคารของกรณีศึกษามีจำนวนชั้นสูง  
กว่าตึกแถวทั่วไปโดยเฉลี่ย

ผลการศึกษาพบว่าองค์ประกอบกายภาพที่มีผลต่อการเพิ่มความหนาแน่น และความสะดวกในการใช้งานที่สำคัญมี 3  
ประการคือ 1.) ระบบทางสัญจรภายใน 2.) ที่จอดรถในโครงการ 3.) พื้นที่เปิดโล่ง

ข้อดีของโครงการกรณีศึกษาคือ ความสะดวกในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในคูหา ความยืดหยุ่นในการแบ่งพื้นที่แยกชั้น  
ให้เช่าได้ มีที่จอดรถให้บริการ รวมไปถึงการใช้ที่ดินผืนใหญ่อยู่ห่างจากถนน สร้างความรู้สึกปลอดภัย และความสะดวกในการ  
เดินทางเข้าออกโครงการแก่ผู้ใช้งาน สำหรับข้อเสียนั้นพบว่ายังคงมีปัญหาคารต่อเติมอาคารเช่นเดิม ความเสียเปรียบของคูหาที่  
อยู่ด้านในของโครงการ ความยุ่งยากในการออกแบบให้องค์ประกอบต่างๆ ของโครงการมีความสมบูรณ์เท่าเทียมกัน และผู้-  
ประกอบการบางส่วนไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ในขณะที่ฝ่ายดูแลอาคารต้องมีการดูแลซ่อม-  
แซมโครงการอยู่ตลอดเวลา

จากการศึกษาสามารถสรุปเป็นข้อเสนอแนะต่อโครงการสุขุมวิท พลาซ่าได้ว่า ควรปรับปรุงส่วนเปิดโล่งเพื่อให้สามารถให้  
พักผ่อนได้อย่างเต็มที่ ซึ่งในระยะยาวจะสามารถลดค่าซ่อมบำรุงพื้นที่ส่วนกลางของโครงการลงได้ด้วย สำหรับในโครงการ ปาร์ควิว-  
โฮมออฟฟิศ 2 นั้น ควรปรับปรุงระบบทางสัญจรทางเท้า และปรับปรุงพื้นที่ว่างด้านหลังของโครงการ ให้เป็นร้านค้า เป็น  
สวนพักผ่อน และที่จอดรถเพิ่มเติม ทั้งนี้สำหรับการออกแบบวางผังอาคารคล้ายตึกแถวในอนาคตนั้น ควรคำนึงถึงการวางระบบ  
ทางสัญจรทางเท้าที่ต้องครอบคลุมคูหาใช้งานได้ดีทั้งโครงการ มีจำนวนที่จอดรถเพียงพอ ควรให้ความสำคัญต่อพื้นที่ชั้นล่างของ  
อาคาร และควรใช้ผืนที่ดินขนาดใหญ่ในการจัดทำโครงการ

ภาควิชา ..... สถาปัตยกรรมศาสตร์ ..... ลายมือชื่อนิสิต .....  
สาขาวิชา ..... สถาปัตยกรรมศาสตร์ ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ปีการศึกษา 2543 ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....



##xxxxxxx : MAJOR ARCHITECTURE

KEY WARD : SHOP-HOUSE/SHOPPING MALL/HOME OFFICE

TAWAT PUNCHAROENLUCK: A STUDY OF THE SHOPHOUSE ARCHITECTURE OF SUKHUMVIT PLAZA PROJECT AND PARK AVENUE HOME OFFICE 2 PROJECT. (THESIS TITLE) THESIS ADVISOR: ASSISTANT PROF. SANTI CHANTAVILASVONG D. ARCH., THESIS COADVISOR: ASSOCIATE PROF. VIRA SACHAKUL D. ARCH., 161 pp. ISBN 974-346-687-8

This research is a study of the physical environment of the shophouse architecture which influences the usage of Sukhumvit Plaza and Park Avenue Home office 2. The study consists of a survey to gather physical data and general use and open-ended questionnaires to discover supportable reason for selecting the projects, problems and advantages, as well as user's attitudes towards the components of the environment of the project studied.

The evolution of shophouses is divided into 3 stages: the early stage, the transitional stage and the modern stage. Shophouse architecture in these projects belongs to the modern stage. In addition, general shophouses are developed as Linear Growth. They are bi-functional and negatively affect urban areas through pollution, visual pollution and the invasion of public space.


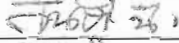
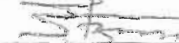
Physical environment analysis of the projects studied compared to other shophouses found that the former take up more space than ordinary shophouses. The buildings are located perpendicular to the public road, providing more internal circulation, both of cars and people as well as more parking space and a central service area. Each unit on the projects studied is similar to an ordinary shophouse planning and dimensions, but the buildings here comprise more stories than the average shophouse.

This study shows that physical components increase intensity and convenience. They are: 1.) Internal circulation system 2.) Central public parking 3.) Open space

Advantages of the developments studied are convenience in adjusting space in each unit, flexibility in dividing each floor space for rental, availability of parking space, convenience of access to the premises and more opened space. Disadvantages are illegal building modifications, lack of opportunity for the inner unit and complications in designing the rest components up to perfection. Some users are uncooperative in paying subscription charge. Both developments have to receive maintenance regularly.

Proposals for Sukhumvit Plaza emphasize developing open spaces and the recreation area and decreasing maintenance tasks. Proposals for Park Avenue Home Office 2 emphasize renovation of footpath circulation and developing unallocated space in the back for a parking area, shops and a park for recreation.

Proposals for designing shophouse architecture include the following : in the future, plans for footpath circulation systems should give good access to every unit within the premises, adequate parking space should be provided, the ground floor should be treated properly and large pieces of land should be used to develop projects.

Department	Architecture	Student's Signature	
Field of study	Architecture	Advisor's signature	
Academic year	2000	Co-advisor's signature	

## กิตติกรรมประกาศ



งานวิจัยฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ลงได้ ด้วยการให้คำแนะนำ ตรวจสอบอย่างใกล้ชิด จาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ และคำชี้แนะประกอบข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ยิ่งของ รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ทัศนียภาพจำลองที่แสดงในเนื้อหา และการจัดเรียงงานกราฟฟิกในเล่ม ได้รับความเอื้อเฟื้ออุปการณ และแรงงานฝีมือจาก นายกมนนัทธิ์ วงศ์วานิช งานจัดรูปเล่มจะเสร็จสิ้นลงมิได้ หากขาดน้ำใจไมตรีของท่าน

สุดท้ายข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ บิดา และ มารดา ที่ให้กำลังใจ และทุนทรัพย์ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ให้ลุล่วงลงด้วยดี

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
บทที่	
บทนำ.....	1
1. ที่มา และความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์การวิจัย.....	3
3. ขอบเขตของการศึกษา.....	3
4. ระเบียบวิธีวิจัย.....	4
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
6. นิยามของคำในวิทยานิพนธ์.....	8
บทที่ 1 เอกสารงานวิจัย และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	10
1. ความเป็นมา และวิวัฒนาการตึกแถว [ห้องแถว] ในกรุงเทพมหานคร.....	11
1.1 วิวัฒนาการตึกแถว แบ่งยุคตามลักษณะทางกายภาพ และที่ตั้ง.....	12
1.2 วิวัฒนาการตึกแถว จากลักษณะการใช้งาน และผู้ใช้สอย.....	17
1.3 รูปแบบการวางผังอาคารตึกแถว [Shop-house Patterns].....	20
2. ประเด็นปัญหาของตึกแถว.....	23
2.1. ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม.....	23
2.2. ปัญหาทางด้านผังเมือง.....	23
2.3. ปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม.....	25
2.4. ปัญหาด้านสถาปัตยกรรม.....	26

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

3. เอกสารงานวิจัย และประเด็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว.....	28
4. แนวทางการปรับปรุงตึกแถว.....	34
4.1. แนวทางการปรับปรุงด้านกายภาพ.....	34
4.2. แนวทางการปรับปรุงด้านกฎหมาย.....	40
4.3. แนวทางการเสริมสร้างทัศนคติ, ค่านิยมแก่ผู้ใช้ และผู้ประกอบการ.....	43
4.4. สรุปแนวทางการปรับปรุง.....	44
5. อาคารคล้ายตึกแถว: การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นของอาคารพาณิชย์พักอาศัย.....	45
5.1. ประเด็นด้านกายภาพที่แตกต่างไปจากตึกแถวทั่วไป.....	45
5.2. ประเด็นด้านการดูแลจัดการโครงการอาคารคล้ายตึกแถว.....	48
5.3. ประเด็นด้านองค์ประกอบร่วมที่สำคัญของอาคารคล้ายตึกแถว.....	50
5.4. ประเด็นของย่านที่ตั้ง และขนาดของโครงการอาคารคล้ายตึกแถว.....	52
บทที่ 2 การรวบรวมข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา.....	54
1. โครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	54
1.1 ประวัติของโครงการ.....	54
1.2 วัตถุประสงค์โครงการ และการดูแลจัดการโครงการ.....	55
1.3 ที่ตั้งของโครงการ.....	56
1.4 ลักษณะทางกายภาพ.....	56
1.5 การใช้งานปัจจุบัน.....	64
2. โครงการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2.....	67
2.1 ประวัติโครงการ.....	67
2.2 วัตถุประสงค์ และการดูแลจัดการโครงการ.....	68
2.3 ที่ตั้งของโครงการ.....	69
2.4 ลักษณะทางกายภาพ.....	69
2.5 การใช้งานปัจจุบัน.....	77
บทที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลกายภาพของโครงการกรณีศึกษา.....	81
1. วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และ โครงการ ปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2.....	81
2. เปรียบเทียบโครงการกรณีศึกษา กับแนวทางการปรับปรุงตึกแถวจากเอก- สารงานวิจัย.....	90

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
บทที่ 4 การรวบรวม และจัดเตรียมข้อมูลความคิดเห็น และการใช้งาน.....	94
1. โครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	95
1.1 ข้อมูลจากแบบสอบถามเลือกตอบมาตราวัด 4 ระดับ.....	95
1.2 ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ปลายเปิด.....	100
2. โครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2.....	106
2.1. ข้อมูลจากแบบสอบถามเลือกตอบมาตราวัด 4 ระดับ.....	106
2.2. ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ปลายเปิด.....	111
บทที่ 5 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของความคิดเห็น และการใช้งาน ต่อสภาพแวดล้อมโครงการกรณีศึกษา.....	118
ล้อมโครงการกรณีศึกษา	
1. วิเคราะห์ลักษณะการใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรม และพักอาศัย.....	118
2. วิเคราะห์ตำแหน่งการใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรม.....	120
3. วิเคราะห์ตำแหน่งการใช้งานเพื่อพักอาศัย.....	123
4. วิเคราะห์ผังคูหาอาคารพาณิชย์พักอาศัย.....	124
5. วิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ.....	127
6. วิเคราะห์ปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงภายในโครงการกรณีศึกษา.....	134
บทที่ 6 ผลสรุป และข้อเสนอแนะงานวิจัย.....	136
1. องค์ประกอบของสภาพแวดล้อมโครงการที่สำคัญต่อการใช้งาน.....	136
2. ข้อดีที่พบจากการวิเคราะห์กายภาพ และการใช้งาน.....	137
3. ข้อเสียที่พบจากการวิเคราะห์กายภาพ และการใช้งาน.....	138
4. ข้อเสนอแนะปรับปรุงต่อโครงการกรณีศึกษา.....	139
5. ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงต่ออาคารคล้ายตึกแถว.....	143
6. ข้อเสนอแนะของวิทยานิพนธ์.....	145
รายการอ้างอิง.....	146
ภาคผนวก.....	148
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	161

## สารบัญตาราง

ตาราง

หน้า

### บทที่ 1

ตารางที่ 1.1: การใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ในเขตกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	28
ตารางที่ 1.2: แสดงลักษณะการใช้งานในพื้นที่ใช้สอยของตึกแถว.....	30
ตารางที่ 1.3: แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างตึกแถวในบริเวณพื้นที่สีเขียว.....	32
ตารางที่ 1.4: ผลสรุปความเห็นผู้ใช้งานตึกแถวต่อความต้องการใช้งานพื้นที่ภายในตึกแถว.....	35
ตารางที่ 1.5: แสดงข้อกำหนดในการควบคุมการก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับตึกแถวที่แตกต่างไป ในส่วนของกายภาพ.....	42

### บทที่ 2

ตารางที่ 2.1: แสดงค่าบริการประเภทต่างๆ ที่ฝ่ายอาคารจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน.....	55
ตารางที่ 2.2: แสดงจำนวน และประเภทที่จอดรถในโครงการ.....	57
ตารางที่ 2.3: แสดงปริมาณการใช้งานในคูหาอาคารของโครงการ.....	64
ตารางที่ 2.4: แสดงประเภทการใช้งานในพื้นที่ชั้นต่างๆ ของโครงการ.....	65
ตารางที่ 2.5: แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างศึกษาของงานวิจัยในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	66
ตารางที่ 2.6: แสดงค่าบริการประเภทต่างๆ ที่ฝ่ายอาคารจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน.....	68
ตารางที่ 2.7: แสดงจำนวนผู้ประกอบการ และพื้นที่ที่ใช้งานในอาคารพาณิชย์พักอาศัย.....	77
ตารางที่ 2.8: แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างศึกษาของโครงการปาร์คอเวนิวไฮมอเพ็ท 2.....	80

### บทที่ 3

ตารางที่ 3.1: แสดงเปรียบเทียบการออกแบบวางผังของตึกแถวในอดีต กับโครงการกรณีศึกษา.....	89
--	----

### บทที่ 4

ตารางที่ 4.1: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อลัทธิโครงการ.....	95
ตารางที่ 4.2: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อบันไดโครงการ.....	96
ตารางที่ 4.3: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อทางเดินในโครงการ.....	96
ตารางที่ 4.4: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อที่จอดรถในโครงการ.....	97
ตารางที่ 4.5: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อส่วนเปิดโล่งในโครงการ.....	97
ตารางที่ 4.6: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อโครงการโดยรวม.....	98
ตารางที่ 4.7: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อคูหาใช้งาน.....	98
ตารางที่ 4.8: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อการดูแลจัดการโครงการ.....	99
ตารางที่ 4.9: แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ใช้งาน ประกอบเหตุผล.....	100
ตารางที่ 4.10: แสดงปัญหาจากการใช้งาน ประกอบเหตุผล.....	101
ตารางที่ 4.11: แสดงข้อดีที่พบจากการใช้งาน ประกอบเหตุผล.....	102
ตารางที่ 4.12: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อลัทธิโครงการ.....	106
ตารางที่ 4.13: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อบันไดโครงการ.....	107
ตารางที่ 4.14: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อทางเดินในโครงการ.....	107

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
ตารางที่ 4.15: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อที่จอดรถในโครงการ.....	107
ตารางที่ 4.16: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อสวนเปิดโล่งในโครงการ.....	108
ตารางที่ 4.17: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อโครงการโดยรวม.....	108
ตารางที่ 4.18: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อคูหาใช้งาน.....	109
ตารางที่ 4.19: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อการดูแลจัดการโครงการ.....	110
ตารางที่ 4.20: แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ใช้งาน ประกอบเหตุผล.....	111
ตารางที่ 4.21: แสดงปัญหาจากการใช้งาน ประกอบเหตุผล.....	113
ตารางที่ 4.22: แสดงข้อดีที่พบจากการใช้งาน ประกอบเหตุผล.....	115
<b>บทที่ 5</b>	
ตารางที่ 5.1: แสดงจำนวนผู้ประกอบการในอาคารพาณิชย์หักอาศัย [อาคารแถว] แยกตามตำแหน่งชั้นใช้งานพาณิชย์.....	121
ตารางที่ 5.2: แสดงจำนวนผู้ประกอบการในกิจการประเภทต่างๆ ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	134



## สารบัญภาพ

ภาพประกอบ

หน้า

### บทที่ 1

ภาพที่ 1.1: ดึกแถวยุคเก่าช่วงที่ 1 รัชกาลที่ 4-5, บริเวณถนนบำรุงเมือง เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน.....	15
ภาพที่ 1.2: ดึกแถวยุคเก่าช่วงที่ 2 รัชกาลที่ 5, บริเวณชุมชนแพร่งภูธร.....	15
ภาพที่ 1.3: ดึกแถวยุคเก่าช่วงที่ 3 รัชกาลที่ 5-8, บริเวณถนนหน้าพระลาน พระนคร.....	15
ภาพที่ 1.4: ดึกแถวยุคเปลี่ยนแปลง ช่วงที่ 1, พรบ. 2479, บนถนนสุขุมวิท [ตอนต้น].....	16
ภาพที่ 1.5: ดึกแถวยุคเปลี่ยนแปลง ช่วงที่ 2, พรบ. 2522-23, บริเวณถนนสุขุมวิท [ตอนปลาย].....	16
ภาพที่ 1.6: กลุ่มดึกแถวยุคสมัยใหม่ริมถนนคลองตัน [โครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2].....	17
ภาพที่ 1.7: ดึกแถวยุคสมัยใหม่ [โครงการสุขุมวิทพลาซ่า], ริมถนนสุขุมวิทบริเวณปากซอยสุขุมวิท 12.....	17
ภาพที่ 1.8: ดึกแถวที่ขนานไปกับแนวถนน.....	20
ภาพที่ 1.9: ดึกแถวที่วางผังในแนวผสม.....	20
ภาพที่ 1.10: ศูนย์การค้าสยามสแควร์, ลักษณะการวางผังดึกแถวแบบกลุ่ม ซึ่งเป็นพื้นที่ธุรกิจการค้าสมัยใหม่.....	21
ภาพที่ 1.11: กลุ่มดึกแถวที่มีพื้นที่ตลาด หรือโรงภาพยนตร์ร่วมด้วย.....	21
ภาพที่ 1.12: กลุ่มดึกแถวบริเวณโรงภาพยนตร์วังชิงตัน, ริมถนนสุขุมวิท.....	22
ภาพที่ 1.13: ภายในบริเวณโรงภาพยนตร์วังชิงตัน ซึ่งมีถนนโดยรอบเป็นทางสัญจรเข้าออก และที่จอดรถ ฯ.....	22
ภาพที่ 1.14: กลุ่มดึกแถวที่เกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ที่มีถนนล้อมรอบ.....	22
ภาพที่ 1.15: ดึกแถวริมถนนซึ่งใช้ด้านหน้าอาคารเป็นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ สามารถพบเห็นได้ทั่วไป ฯ.....	25
ภาพที่ 1.16: การต่อเติม และรื้อล้างพื้นที่ทางเท้าของคูหาดึกแถวริมถนน.....	27
ภาพที่ 1.17: การต่อเติมพื้นที่ด้านหลังคูหาส่งผลให้เกิดความแออัด, เป็นทัศนียภาพที่ไม่น่ามอง และเป็นปัญหา ฯ.....	27
ภาพที่ 1.18: รูปตัดอาคารดึกแถวต้นแบบของ Chatsiri Thanmarom.....	35
ภาพที่ 1.19: รูปตัดแสดงผังพื้นที่ใช้งานต่างๆ ของคูหาดึกแถวสูง 4 ชั้นครึ่งริมถนนสุขุมวิท ฯ.....	36
ภาพที่ 1.20: แสดงพื้นที่ด้านหลังดึกแถวที่ปลูกต้นไม้ใหญ่, ใช้เป็นที่พักผ่อนร่วมกัน และป้องกันการต่อเติม.....	37
ภาพที่ 1.21: ภาพของดึกแถวซึ่งมีพื้นที่ด้านหลังเป็นที่จอดรถ และใช้เป็นทางเข้าสำรองของคูหา.....	37
ภาพที่ 1.22: ดึกแถวในมาเลเซีย และสิงคโปร์ - กว้าง 6.00 x 13.50 ม. สูง 2-3 ชั้น ฯ.....	38
ภาพที่ 1.23: ทัศนียภาพของ FRESNO MALL, FRESNO, CALIFORNIA, ก่อนได้รับการปรับปรุง.....	39
ภาพที่ 1.24-1.25: ทัศนียภาพของ FRESNO MALL หลังจากที่ได้รับการปรับปรุงเป็นพื้นที่พักผ่อน และจับจ่ายสินค้า ฯ.....	39
ภาพที่ 1.26: อาคารคล้ายดึกแถวที่มีทางเดินด้านหน้าคูหาชั้นที่ 1-3 และมีถนนภายในโครงการเป็นทางสัญจรหลัก.....	46
ภาพที่ 1.27: ดึกแถวทั่วไปซึ่งปลูกสร้างขนานไปกับแนวถนน มีระเบียง หรือกันสาดขนาดเล็ก ใช้เป็นที่เก็บเครื่องแอร์ ฯ.....	46
ภาพที่ 1.28: อาคารคล้ายดึกแถวริมถนนแอมมัย เป็นโครงการสำนักงาน และที่พักอาศัย ใช้กระจกตกแต่ง ฯ.....	47
ภาพที่ 1.29: อาคารสูง 5 ชั้นของโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ออกแบบให้พื้นที่ชั้นที่ 4-5 เป็นส่วนพักอาศัย ฯ.....	47
ภาพที่ 1.30: โครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	49
ภาพที่ 1.31: โครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 1 [ริมถนนแอมมัย].....	49
ภาพที่ 1.32: โครงการบ้านสำนักงาน "โปรมินันท์เพลส" [ริมถนนซอยสุขุมวิท 101].....	49
ภาพที่ 1.33: โครงการมาร์เก็ตพลาซ่า [ปากซอยสุขุมวิท 89].....	50
ภาพที่ 1.34: โครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2.....	50



## สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพประกอบ

หน้า

### บทที่ 2

ภาพที่ 2.1: โครงการสุขุมวิทพลาซ่า [ริมนถนนสุขุมวิท].....	54
ภาพที่ 2.2: แสดงบริเวณโดยรอบของที่ตั้งโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	56
ภาพที่ 2.3: บริเวณทางเข้าที่จอดรถใต้ดินของโครงการจากซอยสุขุมวิท 12.....	57
ภาพที่ 2.4: ลักษณะทางเดินเชื่อมชั้นที่ 3.....	57
ภาพที่ 2.5: ทางเดินด้านหน้าอาคาร และบันไดเลื่อน.....	57
ภาพที่ 2.6: บันไดขนาดเล็กบริเวณหน้าโครงการกว้าง 1 เมตร.....	58
ภาพที่ 2.7: บันไดด้านหลังโครงการกว้าง 1.8 เมตร.....	58
ภาพที่ 2.8: บริเวณที่เปิดโล่งทางเข้าโครงการจากทางเท้า.....	58
ภาพที่ 2.9: บริเวณที่เปิดโล่งชั้นล่างด้านในโครงการ.....	58
ภาพที่ 2.10: คูหาที่หันหน้าออกสู่ทางเท้าของถนนสุขุมวิท 7 คูหา.....	59
ภาพที่ 2.11: คูหาติดกับถนนซอยสุขุมวิท 12 จำนวน 13 คูหา.....	59
ภาพที่ 2.12: คูหาด้านในที่ต้องเข้าสู่อาคารด้วยลานพักผ่อนโล่ง [พลาซ่า] จำนวน 24 คูหา.....	59
ภาพที่ 2.13: ทศนิยมภาพจำลองของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	60
ภาพที่ 2.14: ผังชั้นใต้ดินชั้นที่ 1 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	61
ภาพที่ 2.15: ผังชั้นใต้ดินชั้นที่ 2 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	61
ภาพที่ 2.16: ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 และชั้นลอย ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	61
ภาพที่ 2.17: ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	62
ภาพที่ 2.18: ผังพื้นที่ชั้นที่ 3 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	62
ภาพที่ 2.19: ผังพื้นที่ชั้นที่ 4 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	62
ภาพที่ 2.20: ผังพื้นที่ชั้นที่ 5 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	63
ภาพที่ 2.21: แสดงปริมาณการใช้งานในพื้นที่อาคารของโครงการ.....	64
ภาพที่ 2.22: โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	67
ภาพที่ 2.23: บริเวณพื้นที่ว่างด้านหลัง ซึ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างโครงการระยะที่ 2.....	67
ภาพที่ 2.24: แสดงบริเวณโดยรอบของที่ตั้งโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	69
ภาพที่ 2.25: บ้านเดี่ยวที่อยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งอยู่ลึกเข้าไปจากถนนคลองตัน.....	69
ภาพที่ 2.26: เส้นทางการเดินรถภายในโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	70
ภาพที่ 2.27: ลักษณะทางเดินเชื่อมชั้นที่ 3 ในปัจจุบัน.....	70
ภาพที่ 2.28: ตำแหน่งทางเดินเชื่อมในชั้นที่ 2 ซึ่งถูกทุบทิ้งไปตั้งแต่ปีแรกที่เปิดใช้โครงการ.....	71
ภาพที่ 2.29: ลักษณะโดยรวมของคูหาอาคารพาณิชย์ที่ก่อสร้างจำนวน 30 คูหา.....	71
ภาพที่ 2.30: บริเวณที่จอดรถใต้อาคารพาณิชย์จำนวน 72 คัน ฯ.....	72
ภาพที่ 2.31: พื้นที่จอดรถด้านหลังอาคารพาณิชย์ มีสภาพถนนเป็นเนิน และแห้งแล้ง.....	72
ภาพที่ 2.32: ลานโล่งด้านหน้าอาคารพาณิชย์ที่เป็นทางเข้าหลักของโครงการ มีการจัดสวนตกแต่งอย่างสวยงาม.....	72
ภาพที่ 2.33: ทศนิยมภาพจำลองของโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	73
ภาพที่ 2.34: ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 ของโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	74

## สารบัญภาพ (ต่อ)

### ภาพประกอบ

### หน้า

ภาพที่ 2.35: ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 ของโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	74
ภาพที่ 2.36: ผังพื้นที่ชั้นที่ 3 ของโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	75
ภาพที่ 2.37: ผังพื้นที่ชั้นที่ 4 ของโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	75
ภาพที่ 2.38: ผังพื้นที่ชั้นที่ 5 ของโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	76
ภาพที่ 2.39: แสดงตำแหน่งของผู้ใช้งานทั้งเจ้าของคูหา และผู้เช่าในอาคารพาณิชย์พักอาศัย.....	77
ภาพที่ 2.40: คูหาที่เปลี่ยนแปลงที่จอดรถเป็นสำนักงาน.....	78
ภาพที่ 2.41: คูหาใช้งานที่ยังคงส่วนจอดรถไว้เช่นเดิม.....	78
ภาพที่ 2.42: ภาพรวมอาคารที่ถอยร่นห่างออกไปจากถนนคลองตัน.....	78
ภาพที่ 2.43-2.44: สภาพทางเดินโดยรอบที่สะอาดเรียบร้อยของอาคารพาณิชย์บริเวณกลางโครงการ.....	79
ภาพที่ 2.45: ช่องโถงของพื้นที่อาคารพาณิชย์กลางโครงการที่มีเกล็ดระบายนอากาศจากส่วนสำนักงาน.....	79
ภาพที่ 2.46: โถงลิฟต์ของอาคารที่มีห้องน้ำชาย-หญิง และบันไดตั้งอยู่.....	80

### บทที่ 3

ภาพที่ 3.1: ผังบริเวณโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	81
ภาพที่ 3.2: ผังบริเวณโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	81
ภาพที่ 3.3: แสดงทางเข้าออกคูหาในโครงการกรณีศึกษา เปรียบเทียบกับตึกแถวทั่วไป.....	82
ภาพที่ 3.4: ผังพื้นที่ชั้นที่ 3 เปรียบเทียบทางสัญจรภายใน และทางเดินเชื่อมของโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง.....	83
ภาพที่ 3.5: แสดงตำแหน่งพื้นที่ใช้งานของผู้ประกอบการในโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2.....	84
ภาพที่ 3.6: บริเวณที่ว่างด้านข้างคูหาที่อยู่ด้านในพื้นที่โครงการ ถูกใช้งานเป็นที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ฯ.....	84
ภาพที่ 3.7: คูหาด้านในโครงการ ซึ่งผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ชั้นล่างเป็นสำนักงาน มีการทำกันสาดยื่นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถฯ.....	85
ภาพที่ 3.8: บริเวณทางเข้าสำนักงานโทรศัพท์ฯ ซึ่งอยู่ด้านหน้าโครงการในชั้นที่ 3.....	85
ภาพที่ 3.9: ทางเข้าสำนักงานเอกชนมาร์เกตฟอร์ส ซึ่งอยู่ด้านหลังติดกับโถงลิฟต์ในชั้นที่ 5.....	85
ภาพที่ 3.10: แสดงตำแหน่งการใช้งานที่กระจายอยู่ภายในพื้นที่โครงการ ประกอบด้วยตำแหน่งทางสัญจรฯ.....	86
ภาพที่ 3.11: ทางเดินด้านหลังคูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งยังพบเห็นการต่อเติมพื้นที่เพื่อใช้งานอยู่ทั่วไป.....	86
ภาพที่ 3.12: บริเวณบันไดทางเข้าโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ที่มีป้ายบอกที่ตั้งของสำนักงานบริการโทรศัพท์ฯ.....	87
ภาพที่ 3.13: ตู้โไฟโซษณาร้านค้าในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่ผู้ประกอบการนำมาติดตั้งไว้บริเวณลานด้านหน้า.....	88
ภาพที่ 3.14: ตู้โไฟโซษณาร้านค้าที่เปิดบริการในเวลากลางวัน นำมาวางทิ้งไว้บริเวณทางเดินของโครงการฯ.....	88
ภาพที่ 3.15: ผังศูนย์การค้าสยามสแควร์ แสดงการวางกลุ่มอาคารตึกแถวในหลายทิศทาง และมีทิศทางทางเดินรถฯ.....	91
ภาพที่ 3.16: การต่อเติมพื้นที่บริเวณชั้นคาดฟ้าของคูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่พบเห็นได้หลายคูหา.....	92

### บทที่ 4

ภาพที่ 4.1: แสดงคูหาที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามใช้งานอยู่.....	95
ภาพที่ 4.2: แสดงตำแหน่งคูหาที่ผู้ตอบแบบสอบถามใช้งานอยู่.....	106

## สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพประกอบ

หน้า

### บทที่ 5

ภาพที่ 5.1: ทางเข้าคูหาชั้นที่ 4 ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่มีชุดประตูกระจกติดตั้งอยู่ ซึ่งเมื่อร้านค้าปิดจะมีประตู.....	118
ภาพที่ 5.2: รูปด้านหน้าคูหาอาคารในโครงการปาร์คเวเนวิโสมออฟฟิศ 2 ซึ่งในชั้นที่ 2 และ 3 มีชุดประตูกระจก.....	119
ภาพที่ 5.3: บริเวณโถงลิฟต์ด้านหน้าคูหาส่วนในของโครงการสุขุมวิทพลาซ่าในชั้นที่ 3 ที่มีช่องแสงจากหลังคาด้านบน.....	122
ภาพที่ 5.4: คูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่มีการพักอาศัยร่วมด้วย.....	123
ภาพที่ 5.5: แสดงการแบ่งพื้นที่ใช้งานของร้านแว่นตาที่ใช้ประโยชน์จากทางเดินด้านหน้าคูหาเป็นทางเข้า.....	124
ภาพที่ 5.6: แสดงคูหาที่ถูกกั้นบริเวณบันไดภายใน เพื่อแบ่งพื้นที่ให้เช่า.....	125
ภาพที่ 5.7: ผังคูหาในโครงการปาร์คเวเนวิโสมออฟฟิศ 2 ซึ่งผู้ใช้งานเช่าพื้นที่คูหาทั้งคูหาเป็นสำนักงานประกกันกัน.....	125
ภาพที่ 5.8: อาคาร 3 คูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่เจ้าของเปิดเป็นสำนักงานออกแบบตกแต่งภายในในชั้นที่ 5-6.....	126
ภาพที่ 5.9: แสดงทิศทางการสัญจรทางรถยนต์ของที่จอดรถชั้นใต้ดินในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า.....	129
ภาพที่ 5.10: แสดงทิศทางการสัญจรทางรถยนต์บริเวณที่จอดรถในโครงการปาร์คเวเนวิโสมออฟฟิศ 2.....	129
ภาพที่ 5.11: มุมมองจากบริเวณป้อมรักษาความปลอดภัยภายในโครงการปาร์คเวเนวิโสมออฟฟิศ 2 ที่เห็นทัศนียภาพ.....	131
ภาพที่ 5.12: บ่อน้ำพุขนาดเล็กหน้าโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่ไม่ได้เปิดใช้งานมาเป็นเวลานานแล้ว.....	132
ภาพที่ 5.13: บริเวณกลางโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่ไม่มีหลังคาคลุม และไม่ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศ ในเวลากลางวัน.....	132
ภาพที่ 5.14: บันไดเลื่อนที่ตั้งอยู่กลางโครงการ ซึ่งมีหลังคาพลาสติกใสคลุมไว้ ซึ่งไม่ได้เปิดใช้งานเป็นส่วนใหญ่.....	133

### บทที่ 6

ภาพที่ 6.1-6.2: ทัศนียภาพจำลองของบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ หลัง และก่อนการปรับปรุง.....	139
ภาพที่ 6.3-6.4: ทัศนียภาพจำลองโดยรวมของพื้นที่เปิดโล่งภายใน หลัง และก่อนการปรับปรุง.....	140
ภาพที่ 6.5-6.6: ทัศนียภาพจำลองแสดงพื้นที่เปิดโล่งชั้นล่างที่เพิ่มความร่มรื่น และกิจกรรมให้แก่ผู้ใช้สอย หลัง และก่อน.....	141
ภาพที่ 6.7: ทัศนียภาพจำลอง.....	141
ภาพที่ 6.8-6.9: ทัศนียภาพจำลองแสดงส่วนปรับปรุงพื้นที่ว่างด้านหลังโครงการปาร์คเวเนวิโสมออฟฟิศ 2 หลัง และก่อน.....	142

สถาบันวิทยบริการ

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ

หน้า

### บทนำ

แผนภูมิที่ 0.1: แสดงโครงร่างของงานวิจัย ที่มาของแนวทางการรวบรวมข้อมูล..... 6

แผนภูมิที่ 0.2: แสดงโครงร่างงานวิจัย ตั้งแต่การเก็บรวบรวมข้อมูล-การวิเคราะห์-สรุปผล-เสนอแนะ..... 8

### บทที่ 1

แผนภูมิที่ 1.1: แสดงวงจรการปรับปรุงอาคารตึกแถว จากการพิจารณาประเด็นปัญหา และปัจจัยในการก่อสร้างอาคาร..... 44



สถาบันวิทยบริการ

๑๒



# บทนำ

## ■ ที่มา และความสำคัญของปัญหา

สถาปัตยกรรมที่มีการใช้งานแบบทวีประโยชน์ทั้งด้านการพักอาศัย และการพาณิชย์ ซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีก็คือ ตึกแถว โดยความแพร่หลายในการใช้งานของตึกแถวในประเทศไทย สังเกตเห็นได้จากจำนวนตึกแถวที่มีอยู่อย่างมากมายโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องด้วยปัญหาของตึกแถวทั้งจากตัวอาคารเอง และจากรูปแบบการใช้งานที่หลากหลาย อันส่งผลกระทบต่อเมือง และชุมชนในวงกว้าง ทำให้มีผู้ให้ความสนใจศึกษาเพื่อหารูปแบบ แนวทางในการปรับปรุงตึกแถวให้มีลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมต่อการใช้งานมากขึ้น รวมไปถึงการศึกษาเพื่อพิจารณารูปแบบตึกแถวในอดีต ว่ามีลักษณะการวิวัฒนาการเป็นมาอย่างไร ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

ทั้งนี้หากพิจารณาเปรียบเทียบรูปลักษณ์ของอาคารตึกแถว หรือห้องแถวในอดีตกับปัจจุบันแล้ว น่าสังเกตว่าตึกแถวในอดีตมีลักษณะ คุณค่าทางศิลปะสถาปัตยกรรมอยู่มากกว่าในปัจจุบันโดยทั่วไป โดยลักษณะของตึกแถว หรือห้องแถว ย่อมแปรผันโดยตรงกับเศรษฐกิจในแต่ละยุคสมัย<sup>1</sup> ซึ่งในปัจจุบันได้มีการพัฒนารูปแบบอาคารที่มีการใช้งานแบบผสมเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ไม่ว่าจะเป็นอาคารคอมเพล็กซ์, อาคารสำนักงานรวมกับที่พักอาศัย, โรงแรมรวมกับสถานบันเทิง แม้กระทั่งตึกแถวแต่เดิมเองก็ยังคงมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นแบบผสมเพิ่มมากขึ้นกว่าแต่ก่อน โดยมีผู้วิจัยศึกษารูปแบบการใช้งานแบบผสมในตึกแถวเดิมด้วยการรวมหน่วยคูหาหลายๆ หน่วยเข้าด้วยกัน<sup>2</sup> แต่กระนั้นการรวมหน่วยคูหาเพื่อการใช้งานนี้ก็ยังคงเกิดขึ้นในเปลือก และสภาพแวดล้อมเดิมๆ ของตึกแถวนั่นเอง ซึ่งยังมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ เช่น ไม่มีพื้นที่จอดรถที่เพียงพอ, ขาดแคลนพื้นที่เปิดโล่ง, ร้านค้ากระจัดกระจายอยู่ตามริมถนนสายต่างๆ เป็นต้น ทำให้กายภาพของอาคารตึกแถวเดิมไม่สามารถเป็นสูตรสำเร็จสำหรับการใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรม และการพักอาศัยได้

ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะการใช้งานทั้ง 2 ประเภทคือ พักอาศัย และพาณิชย์กรรมนั้น ต่างก็มีความต้องการปัจจัย หรือองค์ประกอบสนับสนุนที่แตกต่างกัน เช่นว่า การพักอาศัยต้องการความเป็นส่วนตัว, สภาพแวดล้อมที่ดีร่มรื่นเพื่อการพักผ่อน ในขณะที่พาณิชย์กรรมต้องการทำเลในชุมชนที่พลุกพล่าน, ความสะดวกในการติดต่อ แต่กระนั้นกิจกรรมทั้ง 2 ประเภทก็ยังต้องการปัจจัยที่ตรงกันในหลายๆ ประเด็นด้วย เช่นว่า ความต้องการที่จอดรถ, การอยู่ในย่านที่มีการสัญจรที่สะดวกสบาย เป็นต้น ซึ่งหากต้องการให้กิจกรรมทั้ง 2 เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพในกลุ่มอาคาร หรืออาคารใดอาคารหนึ่งแล้วนั้น ย่อมต้องมีการผสมผสานปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นให้สอดคล้องต้องกัน ซึ่งหากพิจารณาจากกายภาพของตึกแถวโดยทั่วไปเองแล้ว ยังไม่สามารถที่จะเป็นคำตอบที่ดีต่อกิจกรรมดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์

<sup>1</sup> สันติ จันทวิลาสวงศ์, "ห้องแถวไทยในอดีต", ปัญหาตึกแถว, (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524), หน้า 18.

<sup>2</sup> เพ็ญศรี จันทวรารักษ์, "แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร", วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาค และเมือง บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (2528), หน้า 10-11.

รูปแบบอาคารลักษณะหนึ่งที่เกิดขึ้นเพื่อการใช้งานร่วมระหว่างกิจกรรมพักอาศัย และพาณิชย์กรรมก็คือ กลุ่มอาคารที่มีลักษณะคล้ายตึกแถว ทั้งนี้โดยมีรูปแบบเป็นโครงการที่มีการออกแบบวางผังที่สลับซับซ้อนมากขึ้น กล่าวคือ เป็นอาคารที่ประกอบด้วยคูหาย่อยเชื่อมติดกันเป็นแถว แต่ไม่ได้ขนานติดไปกับถนน และทางเข้าเหมือนตึกแถวเดิม, มีการวางแผน ออกแบบระบบการสัญจรภายใน และที่จอดรถ, มีลักษณะการใช้ที่ดินผืนใหญ่ขึ้นกว่าตึกแถวแบบเดิม "....ซึ่งเป็นการพัฒนาในลักษณะแนวยาว [Linear] และมีการใช้ที่ดินเป็นผืนเล็กแคบขนานไปกับถนน และทั้งพื้นที่ด้านหลังไว้ให้เป็นปัญหาในการพัฒนาต่อไป...." <sup>3</sup> โดยการออกแบบวางผังของอาคารคล้ายตึกแถวดังกล่าวสอดคล้องกับแนวทางการปรับปรุงตึกแถวของงานวิจัยที่มีมาก่อนหน้าในหลายประเด็น เช่น การคำนึงถึงที่จอดรถ, พื้นที่เปิดโล่ง, การใช้ที่ดินผืนใหญ่ขึ้น เป็นต้น ทั้งนี้จากรายงานวิชาการเรื่องปัญหานครหลวงของ อัน นิมมานเหมินทร์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจมากขึ้น จากสภาพย่านการค้าโดยทั่วไปที่แออัดไปด้วยอาคารร้านค้า ตามขอบทางเท้าซึ่งขาดระเบียบแต่เดิม โดยเสนอไว้ว่า :

"....หากจะพิจารณาควบคุมการก่อสร้างอาคารให้เป็นแบบที่ตั้งฉากกับถนน และสร้างที่ว่างให้เกิดขึ้นระหว่างแถวของอาคาร ก็จะได้บริเวณที่จอดรถห่างจากถนนหลวง และมีสวนสาธารณะกระจายอยู่ทั่วไป เป็นแบบศูนย์การค้าที่ทันสมัยเปิดบริเวณที่โล่งถนนให้มีคุณค่าทางการค้ามากขึ้น การจัดบริเวณพาณิชย์กรรมในลักษณะเช่นนี้จะป็นวิธีที่ผ่อนคลายความแออัดเบียดเสียดขัดเยียด ทำให้บริเวณการค้ามีลักษณะเป็นส่วนใหญ่ๆ ที่อาจนำเอาธรรมชาติ เช่น ต้นไม้ ดอกไม้ และที่ว่างมาส่งเสริมบริเวณพาณิชย์กรรม ให้มีความสวยงามเหมาะสมแก่การพักผ่อนหย่อนใจ และการค้ายิ่งกว่าสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน...." <sup>4</sup>

โดยรูปแบบกายภาพที่เปลี่ยนแปลงไปของอาคารคล้ายตึกแถว ซึ่งมีองค์ประกอบที่จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการใช้งานให้มีประสิทธิภาพที่ดียิ่งขึ้น ทั้งด้านความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้ และความคล่องตัวในการแบ่งพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจ ตัวอย่างเช่น การออกแบบวางผังพื้นที่ใช้งานส่วนกลาง และระบบทางสัญจรที่แตกต่างไปอย่างมากจากอาคารตึกแถวแบบดั้งเดิม เป็นต้น อย่างไรก็ตามยังมีข้อสงสัยว่าการออกแบบวางผังที่มีขึ้นนั้น มุ่งเน้นที่จะเพิ่มศักยภาพเชิงพาณิชย์เพียงด้านเดียวหรือไม่ เนื่องจากองค์ประกอบบางประการที่เกิดขึ้นน่าจะส่งผลกระทบต่อทางด้านลบแก่การพักอาศัย เช่น ทางสัญจรที่มีหลายชั้นน่าจะทำให้ความเป็นส่วนตัวลดลง, จำนวนชั้นเพื่อการพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้น ทำให้พื้นที่พักอาศัยต้องไปอยู่ในชั้นที่สูงขึ้นด้วย ซึ่งเป็นอุปสรรคในการอยู่อาศัย เป็นต้น

ฉะนั้นแล้วลักษณะทางกายภาพที่เปลี่ยนแปลงไปนี้ น่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้งานเพื่อการพาณิชย์กึ่งพักอาศัยที่เกิดขึ้น อันเป็นที่น่าสนใจว่ากายภาพของกลุ่มอาคารคล้ายตึกแถวดังกล่าว สามารถผสมผสานปัจจัยที่จำเป็นต่อการพักอาศัย หรือการพาณิชย์ต่างๆ ให้มีความเหมาะสมต่อการใช้งานแบบทวีประโยชน์ของผู้ใช้งานเพียงไร ทั้งนี้ก็เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ และแนวทางในการออกแบบวางผังที่เหมาะสม สามารถส่งเสริมการใช้งานของอาคารประเภทนี้ให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลต่อไปในอนาคต

<sup>3</sup> วีระ สัจกุล, "วิวัฒนาการอาคารพาณิชย์ในเมืองไทย", วารสารวิชาการ ประจำปีการศึกษา 2526: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527), หน้า 122.

<sup>4</sup> อัน นิมมานเหมินทร์, "การพักผ่อนหย่อนใจ และปัญหาการพักผ่อนหย่อนใจในนครหลวง", การสัมมนาวิชาการเรื่องปัญหา นครหลวง, [ม.ป.ท.: ม.ป.ท., 2515], หน้า 247-248.

## ■ วัตถุประสงค์การศึกษา

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาการใช้งานของอาคารคล้ายตึกแถว จากกรณีศึกษา 2 โครงการคือ โครงการ สุขุมวิทพลาซ่า และโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 โดยมีรายละเอียดของวัตถุประสงค์การศึกษาดังนี้:

1. เพื่อศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของโครงการ ที่เกี่ยวข้องกับประเด็นการใช้งาน
2. ศึกษาเปรียบเทียบอาคารคล้ายตึกแถว กับแนวทางการปรับปรุงตึกแถวแต่เดิม ในด้านกายภาพ และการใช้งาน เพื่อเสนอประเด็นด้านบวก และด้านลบที่เกิดขึ้นจากการใช้งานจริง
3. เพื่อให้ได้มาซึ่งแนวทางการปรับปรุงด้านกายภาพของโครงการกรณีศึกษา และข้อเสนอแนะต่อการออกแบบวางผังอาคารคล้ายตึกแถวในอนาคต จากประเด็นข้อดี และข้อบกพร่องที่พบ

## ■ ขอบเขตของการศึกษา

งานวิจัยเป็นการศึกษาแบบเฉพาะกรณีของอาคารคล้ายตึกแถว เปรียบเทียบกับตึกแถวทั่วไปที่รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร ทั้งนี้เลือกย่านถนนสุขุมวิทเป็นพื้นที่เลือกกรณีศึกษา เนื่องจากย่านถนนสุขุมวิทมีลักษณะของถนนตึกแถวที่ชัดเจนถนนหนึ่งในกรุงเทพมหานคร มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน และรูปแบบตึกแถวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับอาคารคล้ายตึกแถวที่เป็นรูปแบบหนึ่งซึ่งพัฒนาขึ้นมาจากตึกแถว โดยตลอดแนวถนนสุขุมวิทมีอาคารคล้ายตึกแถววางตัวอยู่กว่า 10 โครงการ ตั้งแต่อาคารคล้ายตึกแถวที่มีลักษณะอาคารดั้งเดิมแต่เพิ่มทางสัญจรรถยนต์เฉพาะโครงการเข้าไป เช่น บริเวณโรงพยาบาลนครพิงค์, บริเวณโรงพยาบาลนครวิมลฯ เป็นต้น จนถึงอาคารคล้ายตึกแถวที่มีองค์ประกอบอาคารเพิ่มขึ้นหลายส่วน นอกเหนือไปจากระบบทางสัญจรส่วนตัวที่แยกออกจากถนนสาธารณะ เช่น โครงการสุขุมวิทพลาซ่า, โครงการมาร์เก็ตพلاس เป็นต้น

โดยได้เลือกอาคารคล้ายตึกแถว 2 โครงการเป็นกรณีศึกษา คือ โครงการสุขุมวิทพลาซ่า บริเวณปากซอยสุขุมวิท 12 เน้นการใช้งานพาณิชย์แบบช้อปปิ้งมอลล์ และโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 บริเวณตอนกลางถนนสุขุมวิท 71 เน้นการใช้งานพาณิชย์แบบสำนักงาน เนื่องจากเป็นโครงการขนาดกลางมีพื้นที่ 2.5 ถึง 5 ไร่ เปิดใช้งานในเวลาที่ใกล้เคียงกันตั้งแต่ พ.ศ. 2533 ถึง พ.ศ. 2535 ทั้งนี้โครงการทั้งสองยังมีองค์ประกอบกายภาพ และลักษณะการใช้งานที่แตกต่างไปจากตึกแถวทั่วไปสอดคล้องกันทั้งสองโครงการ โดยอธิบายสรุปได้ดังนี้

- เป็นการรวมกลุ่มพาณิชย์กรรมเพื่อให้บริการ แทนการกระจายหน่วยย่อยๆ ไปตามริมถนนเหมือนลักษณะของตึกแถวทั่วไป
- มีพื้นที่ส่วนกลางให้บริการเพิ่มแก่ผู้ใช้สอย ไม่ว่าจะเป็นที่จอดรถ, ทางสัญจร หรือส่วนพักผ่อน ซึ่งในตึกแถวทั่วไปไม่ให้บริการอยู่น้อยมาก หรือไม่มีเลย
- มีพื้นที่ใช้งานเพื่อการพาณิชย์หลายชั้น ซึ่งแตกต่างจากตึกแถวทั่วไปที่ส่วนใหญ่ใช้เพียงชั้นล่างเป็นพื้นที่พาณิชย์เท่านั้น
- มีวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่ค่อนข้างชัดเจนในการใช้งานพาณิชย์กรรม คือ เพื่อเป็นช้อปปิ้งมอลล์ หรือเพื่อเป็นสำนักงาน

- มีระบบดูแลจัดการโครงการ

ในส่วนของ การเลือกผู้ใช้งานอาคารมาเป็นตัวอย่างศึกษานั้น ถือเกณฑ์จากระยะเวลาที่เข้าใช้งานโครงการไม่น้อยกว่า 3 ปี เนื่องจากต้องการให้ผู้ใช้งานมีระยะเวลาการใช้งานพื้นที่ นานเพียงพอต่อการศึกษา เรียนรู้ สภาพแวดล้อมโครงการแล้วระยะหนึ่งก่อน ซึ่งในการศึกษาข้อมูลโครงการที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานตั้งแต่แรกเริ่ม จนถึงปัจจุบันนั้น จะเน้นข้อมูลจากผู้ใช้งานที่ใช้โครงการไม่น้อยกว่า 6 ปีเป็นสำคัญ

การวิจัยจึงมีลักษณะการศึกษาเป็นแบบเฉพาะกรณี โดยผลวิเคราะห์สรุปที่ได้จะใช้อธิบายเฉพาะโครงการกรณีศึกษาของงานวิจัย และประเด็นสรุปบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารคล้ายตึกแถวโดยรวม จะเป็นไปในลักษณะของข้อสังเกต หรือข้อเสนอแนะที่น่าสนใจ ซึ่งมีได้ซึ่งผลสรุปต่อโครงการอาคารคล้ายตึกแถวโดยรวมทั้งหมด

## ■ ระเบียบวิธีวิจัย

### 1. การรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และการสำรวจ

1.1 ทำการศึกษารวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นข้อมูลในเชิงประวัติศาสตร์ เพื่อรวบรวมเนื้อหาเบื้องต้นในหัวข้อดังต่อไปนี้

- ประวัติความเป็นมา และวิวัฒนาการของตึกแถว [ห้องแถว] ในกรุงเทพมหานคร
- ประเด็นปัญหาของตึกแถว [ห้องแถว]
- เอกสารงานวิจัยต่างๆ เพื่อรวบรวมประเด็นการศึกษาที่มีมาก่อนหน้าเกี่ยวกับตึกแถว [ห้องแถว]
- รูปแบบ และแนวทางการปรับปรุงตึกแถว [ห้องแถว]

1.2 ข้อมูลในส่วนที่สองจะเป็นข้อมูลเชิงสำรวจที่เกี่ยวข้องกับอาคารคล้ายตึกแถว โดยรวบรวมข้อมูลด้วยเทคนิควิธีการสำรวจ ซึ่งได้จากการสังเกตการณ์ สอบถาม และบันทึกภาพจากอาคารสถานที่จริง เพื่ออธิบายถึงลักษณะเฉพาะของอาคารคล้ายตึกแถว ซึ่งแตกต่างไปจากตึกแถวทั่วไปในประเด็นต่างๆ ดังนี้

- ประเด็นด้านกายภาพ และการออกแบบวางผังของอาคารคล้ายตึกแถว
- ประเด็นด้านขนาด และที่ตั้งของโครงการ
- องค์ประกอบร่วมที่ชี้เฉพาะความเป็นอาคารคล้ายตึกแถว
- ประเด็นด้านระบบการดูแลจัดการอาคารคล้ายตึกแถว

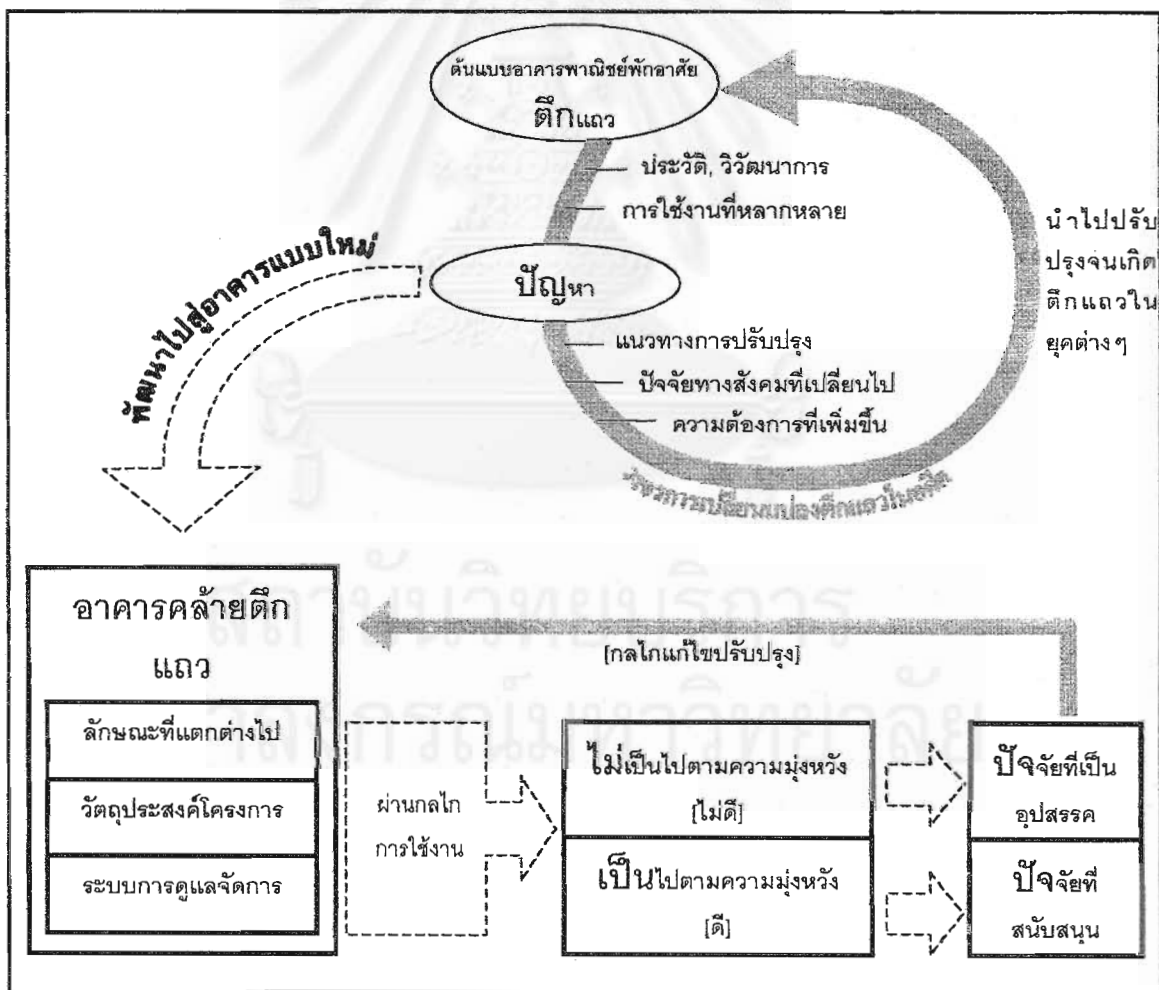
### 2. ศึกษารวบรวมข้อมูลจากกรณีศึกษา และกลุ่มตัวอย่างศึกษา [ผู้ใช้อาคาร] การรวบรวมข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

2.1 ส่วนแรก เป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประวัติ และรายละเอียดทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา โดยสัมภาษณ์เจ้าของผู้ดูแลโครงการโดยตรง ประกอบกับการสังเกตการณ์จากสภาพแวดล้อมโครงการเพื่อจัดทำแบบอาคาร พร้อมข้อมูลด้านกายภาพทั้งหมดของโครงการประกอบภาพถ่าย อาทิ การจัดทำผังโครงการ และข้อมูลเชิงปริมาณต่างๆ เช่น ขนาด, ระยะ, จำนวนองค์ประกอบอาคาร เป็นต้น



2.2 ส่วนที่สอง เป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ประกอบแบบสอบถามต่อผู้ประกอบการที่เป็นตัวอย่างศึกษา  
ของงานวิจัย เพื่อรวบรวมประเด็นเนื้อหา ดังนี้

- ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ประกอบการ หรือพักอาศัย
- ลักษณะการใช้งาน และจำนวนผู้ใช้งานในแต่ละราย
- ปัญหาที่พบจากการใช้งานโครงการทั้งจากกายภาพอาคาร และผู้ดูแลโครงการ
- ข้อดี หรือความพอใจ ที่พบจากการใช้งานโครงการทั้งจากกายภาพอาคาร และการดูแลจัดการ  
โครงการ
- ปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาที่โครงการเปิดดำเนินการ โดยนับตั้งแต่ พ.ศ. 2534 ใน  
โครงการสุขุมวิทพลาซ่า และตั้งแต่ พ.ศ. 2535 สำหรับโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2 ซึ่ง  
พิจารณาในประเด็นของกิจกรรมที่เปลี่ยนไป, จำนวนผู้ประกอบการที่เปลี่ยน และปัญหาที่พบใน  
แต่ละช่วงเวลานั้นๆ



แผนภูมิที่ 0.1: แสดงแนวคิดอันเป็นสมมติฐานของการศึกษาวิจัย

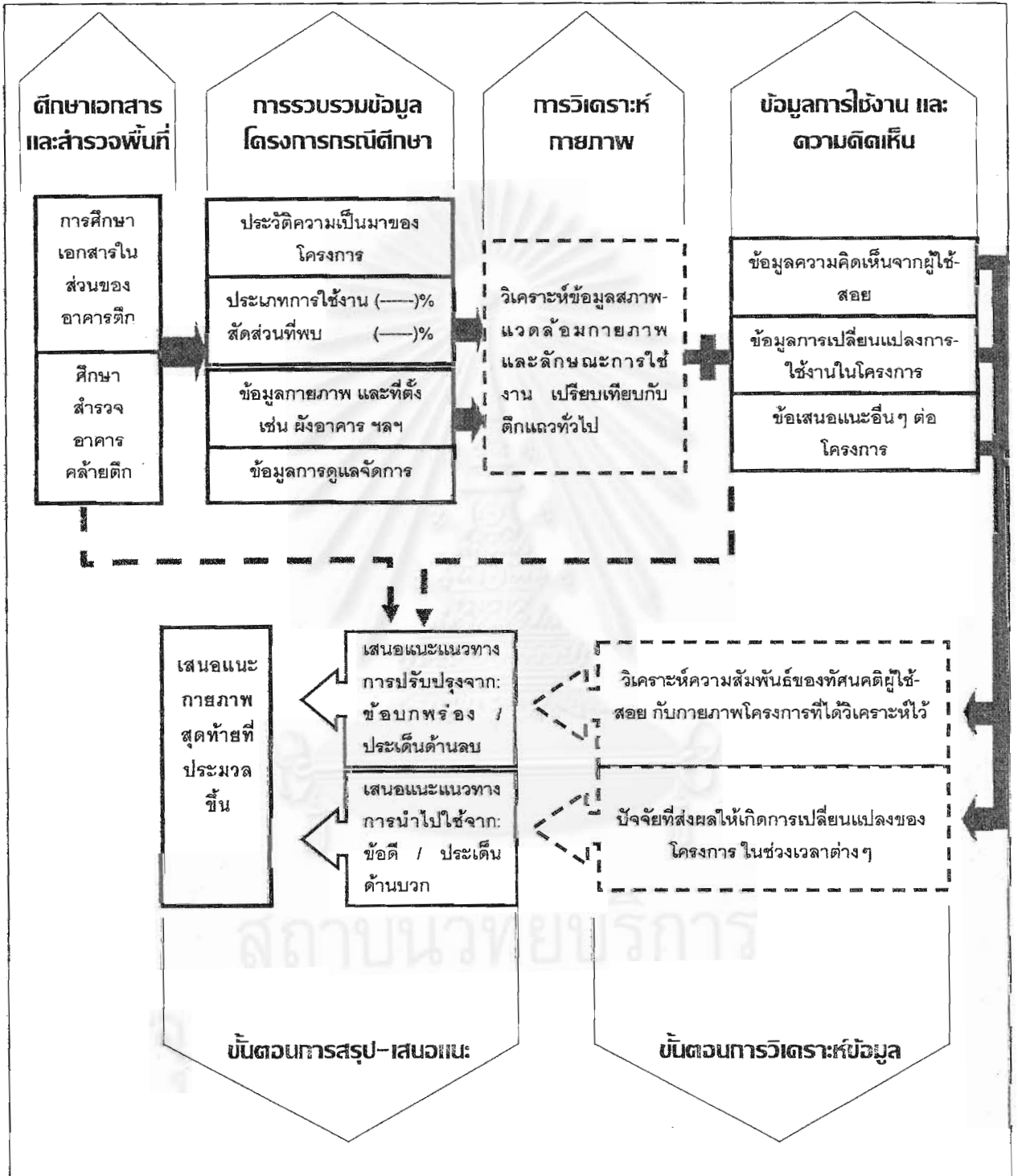
เพื่อรวบรวมข้อมูลดังกล่าว ได้จัดทำเครื่องมืองานวิจัยที่นอกเหนือไปจากการจัดทำผัง หรือแบบอาคารของโครงการกรณีศึกษา โดยในการศึกษาเลือกให้แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ในการสอบถามถึงทัศนคติที่มีต่อพื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการ และการดูแลจัดการ โดยใช้มาตราวัด 4 ระดับตั้งแต่ ดีมาก - ดี - ไม่ดี - ไม่ดีเลย เพื่อวัดความพอใจของผู้ตอบให้ชี้ชัดว่าพื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการนั้นดีหรือไม่ แทนการใช้มาตราวัด 5 หรือ 7 ระดับที่ผู้ตอบจะสับสน และมักเลือกตอบค่าปานกลาง พร้อมกันนี้ได้จัดทำแบบสัมภาษณ์ปลายเปิดเก็บข้อมูลปัญหา, ข้อดี-ข้อเสีย และข้อเสนอแนะต่างๆ เกี่ยวกับโครงการ เพื่อนำไปประกอบกับข้อมูลส่วนแบบสอบถาม สำหรับเครื่องมือในส่วนที่สองนี้ได้ทำการแจก สอบถาม และรับคืนโดยตรงจากตัวอย่างศึกษาในวันเดียวกัน [แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์พิจารณาภาคผนวก ก.]

### 3. การวิเคราะห์ข้อมูลของงานวิจัย

- 3.1. เพื่อประมวลผลลักษณะการออกแบบวางผังที่สอดคล้องกับข้อเสนอการปรับปรุงตึกแถวในอดีต โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการกรณีศึกษากับตึกแถวทั่วไป ในประเด็นด้านกายภาพ และการใช้งาน
- 3.2. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของความคิดเห็นของผู้ใช้สอย ต่อกายภาพ และระบบการดูแลจัดการ โดยคำนึงถึงรายละเอียดของผู้ตอบแต่ละรายเป็นส่วนประกอบสำคัญ คือ ตำแหน่งคูหา หรือพื้นที่ที่ผู้ตอบรายนั้นใช้งานอยู่ / ประเภทของพาณิชยกรรมที่ประกอบกรอยู่ในโครงการ / ความคาดหวังที่มีต่อโครงการก่อนการใช้งาน และอุปสรรคที่พบหลังการใช้งาน ทั้งนี้ในส่วนของคุณค่าความพอใจได้จัดแบ่งระดับค่ามัธยฐานของมาตราวัดทัศนคติออกเป็น 4 ระดับเพื่อประเมินค่าความรู้สึกของผู้ตอบดังนี้

$X \leq 1.50$	มีความรู้สึกไม่ดีเลย
$1.50 < X \leq 2.50$	มีความรู้สึกที่ไม่ดี
$2.50 < X \leq 3.50$	มีความรู้สึกที่ดี
$X \geq 3.50$	มีความรู้สึกดีมาก

- 3.1. ประเด็นด้านบวก และด้านลบของโครงการ จากการวิเคราะห์รวมทั้งส่วนของกายภาพ การใช้งาน และความคิดเห็นของผู้ใช้สอย
4. สรุปผล และข้อเสนอแนะ เป็นการรวบรวมประเด็นด้านดีของโครงการ จากการวิเคราะห์ทั้ง 3 ส่วน เสนอเป็นแนวทางที่ควรนำไปปรับใช้สำหรับอาคารคล้ายตึกแถว ในทางตรงกันข้ามก็รวบรวมเป็นประเด็นด้านลบ หรือข้อบกพร่องที่ได้ เพื่อเสนอแนวทางปรับปรุง โดยผลสรุปที่ได้จะนำไปแสดงเป็นข้อเสนอแนะ 2 ส่วน คือ
- 4.1. ส่วนที่หนึ่ง เป็นข้อเสนอแนะต่อกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ
  - 4.2. ส่วนที่สอง เป็นข้อเสนอแนะต่ออาคารคล้ายตึกแถว โดยรวมข้อดี และข้อควรแก้ไขจากจุดบกพร่องที่สรุปไว้เป็นเกณฑ์ในการประกอบพิจารณา



แผนภูมิที่ 0.2: แสดงการแบ่งเนื้อหาการศึกษาวิจัย เป็นส่วนต่างๆ อย่างเป็นขั้นตอน

## ■ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากวิทยานิพนธ์นี้

1. ได้มาซึ่งข้อบกพร่อง และข้อดีในการออกแบบวางผังของอาคารคล้ายตึกแถว และนำเสนอแนวทางปรับปรุงหรือส่งเสริมเพื่อความเหมาะสมในการใช้งานที่เพิ่มขึ้น
2. ได้ข้อมูลที่สามารถนำไปปรับใช้กับอาคารที่มีการใช้งานเพื่อการพักอาศัย และพาณิชย์กรรมอื่นๆ
3. เป็นแนวทางในการศึกษาอาคารพาณิชย์กึ่งพักอาศัยประเภทอื่นๆ หรือใช้เป็นข้อมูลเปรียบเทียบในประเด็นการศึกษาที่สอดคล้องกัน

## ■ นิยามของคำในวิทยานิพนธ์

\* ตึกแถว หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัตตุนไฟเป็นส่วนใหญ่<sup>5</sup>

ห้องแถว หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัตตุนมิใช่วัตตุนไฟเป็นส่วนใหญ่<sup>6</sup>

อาคารพาณิชย์พักอาศัย หมายถึง อาคารที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม ประกอบกับใช้อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว

อาคารคล้ายตึกแถว หมายถึง อาคารที่มีลักษณะเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารออกเป็นคูหาแต่ละคูหาล้ายตึกแถวทั่วไป แต่ก่อสร้างอยู่ในพื้นที่โครงการ ซึ่งถอยห่างออกจากทางสาธารณะ และมีถนนหรือทางสัญจรเฉพาะของโครงการเข้าออกคูหาอาคารแยกต่างหาก

ตึกแถวทั่วไป หมายถึง ตึกแถวในอดีตส่วนใหญ่ที่มีกำแพงก่อสร้างติดกับทางเท้า หรือถนนสาธารณะ และใช้พื้นที่สาธารณะดังกล่าวเป็นทางสัญจรเข้าออกคูหาอาคารโดยตรง

\* ในวิทยานิพนธ์นี้เลือกใช้คำว่าตึกแถวเมื่อต้องการกล่าวถึงอาคารตึกแถว หรือห้องแถว เนื่องจากเป็นคำที่ใช้กันอย่างแพร่หลาย และสอดคล้องกับการก่อสร้างคูหาในปัจจุบัน ที่ประกอบด้วยวัตตุนไฟเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้เพื่อความวิธานิพนธ์ในส่วนที่เป็นข้อมูลอ้างอิงมาจากเอกสาร ซึ่งอาจเรียกอาคารตึกแถวเป็นอย่างอื่น ก็ให้เรียกได้ตามเอกสารเดิม

<sup>5</sup> ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2535 พร้อมด้วยกฎกระทรวงบางฉบับ”. [ม.ป.ท.: ม.ป.พ., 2541], หน้า 43.

<sup>6</sup> เรื่องเดียวกัน.

อาคารแถว หมายถึง อาคารที่ปลูกติดต่อกันเป็นแถว ในที่นี้ใช้เรียกแทนอาคารพาณิชย์พักอาศัยของโครงการ  
กรณีศึกษา เพื่อความเข้าใจร่วมกันถึงลักษณะอาคารที่เป็นแถวในโครงการ และเพื่อความกระชับในการอธิบาย  
เนื้อความ

ตัวอย่างศึกษา หมายถึง ผู้ประกอบการในโครงการกรณีศึกษาที่เป็นผู้ให้สัมภาษณ์ และตอบแบบสอบถาม ซึ่งถูก  
เลือกจากเกณฑ์เวลาที่ใช้งานโครงการไม่ต่ำกว่า 3 ปี



สถาบันวิทยบริการ

# บทที่ 1

## เอกสารงานวิจัย และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

เพื่อการศึกษาในโครงการกรณีศึกษา ที่มีลักษณะเป็นอาคารคล้ายตึกแถวของงานวิจัยชิ้นนี้ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษารวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับตึกแถว ซึ่งเป็นสถาปัตยกรรมที่มีมายาวนาน และถือเป็นต้นแบบของอาคารที่มีการใช้งานแบบพาณิชย์ผนวกกับพักอาศัยในประเทศไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร เพื่อทำความเข้าใจต่ออาคารตึกแถวในเบื้องต้น ก่อนทำการพิจารณาโครงการกรณีศึกษา ซึ่งนับว่าเป็นรูปแบบอาคารอาคารหนึ่งพัฒนาต่อเนื่องมา และมีลักษณะหลายประการที่คล้ายคลึงกับตึกแถวแต่เดิม

ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาโครงการกรณีศึกษาในประเด็นต่างๆ จึงได้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถวไว้ในหลายๆ ด้าน ทั้งพัฒนาการที่มีมาอย่างต่อเนื่อง ปัญหาที่เกิดจากการใช้งาน และแนวทางการปรับปรุงต่างๆ ทั้งที่ได้จากรายงานการวิจัย และเอกสารเผยแพร่อื่นๆ โดยรวบรวมไว้ในหัวข้อหลัก 4 หัวข้อดังนี้:

- ความเป็นมา และวิวัฒนาการตึกแถว (ห้องแถว) ในกรุงเทพมหานคร
- ประเด็นปัญหาของตึกแถว
- เอกสารงานวิจัย และประเด็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว
- แนวทางการปรับปรุงตึกแถว

โดยนอกเหนือไปจากการรวบรวมข้อมูลขั้นทุติยภูมิ ซึ่งเป็นข้อมูลในเชิงเอกสารแล้ว ในเนื้อหาส่วนนี้ได้ นำเสนอข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ สังเกต สภาพโดยทั่วไปในลักษณะของการวิจัยเชิงประจักษ์ เพื่อนำมาใช้เสนอเป็นเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารคล้ายตึกแถว ที่สามารถพบเห็นได้ในเขตกรุงเทพมหานคร ว่ามีลักษณะที่เฉพาะแตกต่างออกไปจากอาคารประเภทตึกแถวแต่เดิม หรือมีรูปแบบการออกแบบวางผังที่โดดเด่นในแต่ละประเด็นอย่างไร และมีภาพรวมของความเป็นโครงการในแต่ละโครงการ ที่สอดคล้องกันประการใดบ้าง

ฉะนั้นนอกเหนือไปจากการรวบรวมข้อมูลที่มีการศึกษาไว้แล้ว เมื่อผนวกรวมกับการสำรวจ สังเกตจากสภาพการณ์จริง จะเป็นฐานข้อมูลที่สำคัญของการศึกษาในการจัดเตรียมข้อมูลส่วนของโครงการกรณีศึกษาต่อไป รวมไปถึงการนำเสนอบทวิเคราะห์สรุปผลที่เกี่ยวข้องกับกายภาพ และการใช้งานในส่วนท้ายด้วย

## 1. ความเป็นมา และวิวัฒนาการตึกแถว [ห้องแถว] ในกรุงเทพมหานคร

ตึกแถว หรือห้องแถวในประเทศไทยอาจกล่าวได้ว่า เริ่มขึ้นตั้งแต่สมัยสุโขทัยเป็นต้นมา จากการศึกษาของ อนุวิทย์ เจริญศุกกุล ได้บรรยายสภาพของเมืองสุโขทัยตอนหนึ่งไว้ว่า “.....ด้านทิศเหนือนั้นมีตลาดปสาน เข้าใจว่า คำนี้มาจากคำว่า บาร์ชาของเปอร์เซีย คือ มีร้านค้าติดระเบียบทางเดิน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าใหญ่ของสุโขทัยสมัยนั้น.....”<sup>1</sup> ซึ่งลักษณะร้านค้าดังกล่าวสอดคล้องกับรูปแบบของห้องแถวในเวลาต่อมา

ทั้งนี้ในสมัยอยุธยาได้มีหลักฐานภาพเขียนของจิตรกรชาวฮอลันดา และบันทึกของฝรั่งเศส หมอแกมเป็เฟอร์ ที่เข้ามาอยู่ในกรุงศรีอยุธยา ในยุคของพระเจ้าปราสาททอง พ.ศ. 2173-2198 ซึ่งกล่าวอ้างไว้ในงานวิจัยเกี่ยวกับห้องแถวของสันติ ฉันทวิลาสวงศ์ โดยอธิบายลักษณะของห้องแถว และผู้ใช้ห้องแถวสมัยอยุธยาไว้ว่า<sup>2</sup>

“.....อาคารบ้านเรือนในบริเวณถนนทั้งสองสายนั้น มักจะสร้างขึ้นด้วย อิฐ หิน มีลักษณะรูปร่างคล้ายๆ กัน ขนาดไม่ใหญ่โตอะไรนัก และมีสองชั้นด้วย เขากะประมาณความสูงอาคารบ้านเรือนสองชั้นในครั้งนั้นว่าสูงราว 2 1/2 ฟาทอม หรือประมาณ 15 ฟุต [4.5 เมตร] ถนนสายกลางซึ่งแล่นเหนือขึ้นไปยังพระราชวังนั้น มีผู้คนคับคั่งที่สุดแน่นขนัดไปด้วยร้านค้า ร้านช่างศิลป์ และหัตถกรรมต่างๆ.....มีบ้านคนจีน ฮินดูสถาน และมัวร์ อยู่กว่าร้อยหลัง แต่กระนั้นก็สูงไม่เกิน 2 1/2 ชั้น.....”

จวบจนสมัยรัตนโกสินทร์ นับตั้งแต่กรุงเทพมหานคร ถูกสถาปนาเป็นราชธานี เมื่อ พ.ศ. 2325 ซึ่งจากหลักฐานอ้างอิงทั้งตัวอาคาร และเอกสารเองทำให้มีการศึกษา และแบ่งยุคของห้องแถวไว้โดยผู้วิจัยหลายท่าน ซึ่งล้วนแล้วแต่ยกเอาช่วงรัชกาลที่ 4 เป็นยุคเริ่มแรกของห้องแถว ทั้งนี้ตั้งแต่รัชกาลที่ 1 ถึง กลางรัชกาลที่ 4 เข้าใจว่ามีการสร้างห้องแถวขึ้นไม่น้อย โดยเฉพาะย่านชุมชนจีน เช่น สำเพ็ง เป็นต้น อย่างไรก็ตามไม่ปรากฏหลักฐานซึ่งพอที่จะใช้เป็นตัวอย่างให้อ้างอิงได้<sup>3</sup> ทั้งนี้ในสมัยรัชกาลที่ 4 เป็นช่วงเวลาที่ดีท่าถนนขึ้นเป็นสายแรกของกรุงเทพฯ ก็คือ “ถนนตรง”<sup>4</sup> รวมไปถึงถนนสายสำคัญคือ “ถนนเจริญกรุง” และถนนอีกหลายสายในรัชกาลที่ 5 จำนวนการก่อสร้างห้องแถวในช่วงดังกล่าวจึงมีความชัดเจน และแสดงลักษณะของการใช้งานห้องแถวอย่างแพร่หลายเป็นครั้งแรกในกรุงเทพมหานคร สำหรับผู้ใช้งานห้องแถวในยุคเริ่มแรกนั้นมีเอกสารอ้างอิงว่าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศทั้ง ฝรั่งเศส จีน โดยเฉพาะชาวตะวันตกที่เข้ามาทำการค้าขาย และสอนหนังสือ<sup>5</sup>

“.....ตึกแถวกลุ่มแรกๆ ของกรุงรัตนโกสินทร์คงจะได้แก่ตึกแถวที่พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวโปรดเกล้าฯ ให้สร้างขึ้นใกล้พระบรมมหาราชวัง บริเวณถนนสนามไชย เป็นตึกแถว 2 ชั้น จำนวน 40 ห้อง วัดดูประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่ของครูชาวต่างชาติที่โปรดเกล้าฯ ให้จ้างมาสอนภาษาอังกฤษ และสอนวิชาทหาร ประวัติกล่าวว่ามีหม่อมแอนนาเสี่ยวโนเวนส์ก็อยู่ที่ตึกแถวชุดนี้ด้วย นอกจากนั้นก็ให้พ่อค้าแขกฝรั่งเช่าตั้งห้าง

<sup>1</sup> อนุวิทย์ เจริญศุกกุล และคนอื่น ๆ, “รายงานการสำรวจการเคหะ พ.ศ. 2529”, [ม.ป.ท.: ม.ป.ท., 2520], หน้า 4.

<sup>2</sup> สันติ ฉันทวิลาสวงศ์, “ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรมห้องแถว”, [วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2520], หน้า 21-23.

<sup>3</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, “ปัญหาตึกแถว: สัมมนาวิชาการ”, [ม.ป.ท.: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524], หน้า 16.

<sup>4</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 10.

<sup>5</sup> มรว. แฉ่งน้อย ศักดิ์ศรี, “บ้านเรือนสมัยรัตนโกสินทร์ รัชกาลที่ 1 – รัชกาลที่ 7”, [กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์กรุงเทพฯ, 2534], หน้า

ค้าขาย ต่อมาโปรดเกล้าฯ ให้สร้างตึกแถว 2 ชั้น เพิ่มขึ้นอีก 4 หลัง สำหรับเป็นที่อยู่ของทหารที่ฝึกหัดตามแบบฝรั่ง ตึกแถวเหล่านี้ตั้งอยู่หน้าพระที่นั่งสุทไธสวรรย์ ริมถนนสนามไชย...ตึกแถวอีกกลุ่มหนึ่งที่สร้างในรัชกาลนี้ได้แก่ ตึกแถวริมถนนเจริญกรุงตอนใน และถนนเชตุพนฯ ไปจนถึงสามแยกที่สะพานเหล็กบน และตึกแถวริมถนนบำรุงเมืองตอนใน และถนนเฟื่องนคร ลักษณะเป็นตึกแถวชั้นเดียวตามแบบตึกแถวเมืองสิงคโปร์ที่สมเด็จพระยาบรมมหาศรีสุริยวงศ์ได้ไปเห็นมา ตึกแถวเหล่านี้สร้างขึ้นตามคำขอร้องของพวกพ่อค้า จีน แขก ฝรั่ง เพื่อขอเช่าตั้งห้างร้านค้าขาย.....นอกจากนั้นทางด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณที่ปัจจุบันเรียกว่า ท่าดินแดง ก็มีชาวอินเดียเข้ามาตั้งถิ่นฐานค้าขาย สร้างเป็นตึก 2 ชั้น ชั้นล่างเป็นที่ค้าขายพวกผ้าแพรพรรณจากอินเดีย ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย.....”

วิวัฒนาการของตึกแถว หรือห้องแถวในกรุงเทพมหานคร ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่ามีผู้แบ่งยุคไว้หลายท่าน นั้น พบว่าส่วนใหญ่เน้นลักษณะทางกายภาพของตัวอาคาร และที่ตั้ง เป็นเกณฑ์สำคัญในการแบ่งยุค แต่ลักษณะผู้ใช้งาน และลักษณะการใช้งานตึกแถวย่อมเป็นประเด็นที่แสดงถึงวิวัฒนาการของตึกแถวได้ในอีกลักษณะหนึ่ง โดยรายละเอียดการแบ่งยุคตึกแถวตามเกณฑ์ต่างๆ สามารถอธิบายได้ดังนี้

## 1.1 วิวัฒนาการตึกแถว แบ่งยุคตามลักษณะทางกายภาพ และที่ตั้ง

สันติ จันทวิลาสวงศ์ [2520] ได้แบ่งยุคตึกแถวตั้งแต่ พ.ศ. 2405-2496 ไว้ 4 ยุคดังนี้

ยุคที่ 1 [พ.ศ. 2405-2439, รัชกาลที่ 4-5] ได้แก่ ห้องแถวถนนเจริญกรุงตอนใน, ถนนบำรุงเมือง, ตลาดน้อย เป็นต้น ลักษณะอาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น ใช้อิฐ กำแพงรับน้ำหนัก หรือเสาไม้ฉาบปูนเป็นโครงสร้าง และใช้ไม้ในส่วนของคาน,ตง, พื้น, บาน-วงกบประตู, หน้าต่าง และโครงสร้างหลังคา ส่วนหลังคาเป็นทรงจั่ว หรือปั้นหยา สัดส่วน และรูปทรงได้รับอิทธิพลจากจีนอย่างเห็นได้ชัด

ยุคที่ 2 [พ.ศ. 2439-2443, รัชกาลที่ 5] ได้แก่ ห้องแถวถนนเจริญกรุงตอนกลาง, เยาวราช, พระสุเมรุ เป็นต้น ลักษณะอาคารส่วนใหญ่สูง 2 ชั้น ใช้วัสดุ และโครงสร้างเช่นเดียวกันกับยุคที่ 1 แต่มีความประณีตมากกว่า อิทธิพลของศิลปวิทยาการตะวันตกเข้ามาแทนที่แบบจีน รวมไปถึงการประดับตกแต่งลวดลายมากขึ้น มุงหลังคาด้วยกระเบื้องข้าวหลามตัด

ยุคที่ 3 [พ.ศ. 2443-2479, รัชกาลที่ 5-8] ได้แก่ ห้องแถวถนนเจริญกรุงตอนนอก, อรุณอมรินทร์, อิศรภาพ, สีพระยา, สุรวงศ์, สีลม เป็นต้น ลักษณะอาคารสูง 2-3 ชั้น เริ่มมีการใช้กระจกบริเวณช่องเปิด และโครงสร้างใช้ระบบเสาคานคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดใหญ่ บางแห่งมีการทำหลังคาเป็น ค.ส.ล. ราบและระเบียงกันสาด ค.ส.ล. ซึ่งมีการประดับลวดลายตะวันตกที่ชัดเจนกว่ายุคก่อน

ยุคที่ 4 [พ.ศ. 2479-2496, รัชกาลที่ 8-ต้นรัชกาลที่ 9] ได้แก่ ห้องแถวถนนสุขุมวิทตอนต้น, พระราม 1, พระราม 4 ลักษณะอาคารถูกกำหนดโดย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [พ.ศ. 2479] และเป็นยุคต้นของห้องแถวที่พบเห็นในปัจจุบัน ลักษณะอาคารส่วนใหญ่สูง 2 ชั้น ใช้โครงสร้างเสาคาน ค.ส.ล. และก่ออิฐฉาบปูน หลังคาทรงจั่ว หรือทรงหมาแหงนบังด้วยแนวก่ออิฐฉาบปูน ส่วนโครงสร้าง และส่วนอื่นต่างๆใช้ ค.ส.ล. ที่บางลง การประดับประดาตกแต่งลดลง จนแทบไม่ปรากฏให้เห็นในยุคนี้



เพ็ญศรี จันทรวงศ์ [2528] ได้แบ่งยุคตึกแถวตั้งแต่ พ.ศ. 2405-ปัจจุบัน ไว้ 4 ยุคดังนี้

**ยุคแรก** [พ.ศ. 2405-2439, รัชกาลที่ 4-5] รูปแบบอาคารรับมาจากจีน และประเทศทางตะวันตก ซึ่งถ่ายทอดรูปแบบมาทางประเทศสิงคโปร์ ได้แก่ ถนนบำรุงเมือง, เพ็ญนคร, เจริญกรุงตอนต้น, ตลาดน้อย เป็นต้น

**ยุคเก่า** [พ.ศ. 2439-2468, รัชกาลที่ 5-6] ได้แก่ ตึกแถวเขตกรุงเทพฯชั้นกลาง เช่น ถนนพระสุเมรุ, บางลำพู, เขาวราช, พระราม 4, 4 พระยา, สีลม เป็นต้น ลักษณะอาคารส่วนใหญ่สูง 2 ชั้น โครงสร้างเสาคานคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดใหญ่ ใช้กระจก และลวดลายแบบตะวันตก ตามวงกบประตูหน้าต่าง และราวลูกกรงระเบียงชั้นบนของอาคาร

**ยุคเปลี่ยนแปลง** [พ.ศ. 2468-2479, รัชกาลที่ 7-8] รูปแบบอาคารถูกกำหนดโดย พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 โครงสร้างมีความเพียวบางลง หลังคามุงด้วยกระเบื้อง หรือสังกะสี ซึ่งผลสืบเนื่องมาจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ทำให้ประเทศมีปัญหาด้านเศรษฐกิจ การตกแต่งอาคารจึงไม่ปรากฏให้เห็นในยุคนี้นี้

**ยุคปัจจุบัน** [พ.ศ. 2479-ปัจจุบัน, รัชกาลที่ 8-ปัจจุบัน] การใช้โครงสร้างมีทั้งระบบเสาคาน และคานหรือพื้นสำเร็จรูป ส่วนใหญ่คานกว้าง 3.5 ถึง 5.6 เมตร ลึก 8 ถึง 20 เมตร จำนวนชั้นมีตั้งแต่ 2 ถึง 7 ชั้นวัสดุที่ใช้มีความหลากหลาย ในส่วนของการออกแบบวางผังอาคารจะมีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน แต่ทำการตกแต่งหน้าต่างอาคารที่แตกต่างกันออกไปเท่านั้น

การแบ่งยุคตึกแถวของเพ็ญศรี จันทรวงศ์ นี้ สอดคล้องกับ การศึกษาของ กัมพล ปัญกุล [2536] แต่ กัมพล ปัญกุล แบ่งยุคออกเป็นเพียง 3 ยุค คือ ยุคเก่า, ยุคเปลี่ยนแปลง และยุคปัจจุบัน ส่วนยุคแรกนั้นถูกตัดออกไป

ชาฮิม - Shahnaz Timuri Chahim [1981] ได้ทำการศึกษารูปแบบของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร และเป็นอีกผู้หนึ่งที่แบ่งยุคตึกแถว โดยจัดยุคตึกแถวไว้ในช่วงกว้างๆ คือ ประมาณรัชกาลที่ 4-8 ก่อน ค.ศ. 1940 [พ.ศ. 2483] และครอบคลุมช่วงเวลาในการแบ่งยุคไว้ถึง ค.ศ. 1980 [พ.ศ. 2523] โดยชาฮิมได้ทำการพิจารณารูปแบบตึกแถวในแต่ละยุค ด้วยการเลือกอาคารตึกแถวในช่วงเวลาต่างๆ มาทั้งหมด 55 คูหาในสัดส่วนที่แตกต่างกันไป และประมวลออกเป็น 3 ยุคด้วยกันดังนี้

**ยุคแรก** [Early Stage] ก่อน ค.ศ. 1940 [พ.ศ. 2483] จำนวนคูหาตัวอย่าง 14 คูหา เป็นยุคที่ได้รับอิทธิพลจากยุโรป ลักษณะอาคารสูง 2-3 ชั้น มีการประดับลวดลายทั้งทางแนวดิ่ง และแนวนอน ซึ่งในช่วงเริ่มต้นการประดับลวดลายนี้มีน้อย พบการใช้ซุ้มโค้งประดับเหนือประตู หน้าต่าง และมีการใช้พื้นคาน ค.ศ.ล. ยื่นเพื่อใช้เป็นระเบียง หรือกันสาดในช่วงต่อมา เหนือหลังคามีการก่ออิฐฉาบปูนสูงประมาณ 30 ถึง 40 ซม. แบ่งช่วงหลังคาออกเป็นช่วงๆ ละไม่เกิน 5 คูหา เพื่อช่วยในการป้องกันไฟ และซ่อมแซมปรับเปลี่ยนหลังคาของแต่ละคูหา โดยในช่วงปลายยุคเริ่มมีการนำกระจกเข้ามาใช้ในส่วนช่องเปิด

**ยุคเปลี่ยนแปลง** [Transitional Stage] ค.ศ. 1940-1960 [พ.ศ. 2483-2503] จำนวนคูหาตัวอย่าง 8 คูหา เป็นยุคที่ก้าวข้ามจากยุคแรก [Early Stage] สู่อุคสมัยใหม่ [Modern Stage] ซึ่งตรงกับช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยได้แบ่งช่วงย่อยออกเป็นอีก 2 ช่วง คือ

- ช่วงคาบเกี่ยวกับตึกแถวยุคแรก [ค.ศ. 1940-1945] มีการลดทอนการประดับลวดลายลง วัสดุกระจกที่ใช้มีขนาดใหญ่ขึ้น มีการตกแต่งราวระเบียง ในส่วนของโครงสร้างนั้นเป็น ค.ส.ล. เกือบทั้งหมดยกเว้นบันไดที่ยังคงทำจากไม้
- ช่วงก้าวสู่ตึกแถวสมัยใหม่ [ค.ศ. 1945-1960] เป็นช่วงที่การประดับตกแต่งหายไป ไร้ช่องแสงและกระจกขึ้นใหญ่ขึ้น ส่วนอาคารยังคงสูง 2-3 ชั้นเช่นเดิม มีการมุงหลังคาด้วยสังกะสี แต่ปิดบังด้วยอิฐก่อฉาบปูน [Parapet] ส่วนโครงสร้างอาคารรวมทั้งบันไดนั้นทำจาก ค.ส.ล. ทั้งหมด

**ยุคสมัยใหม่** [Modern Stage] ค.ศ. 1960-1980 [พ.ศ. 2503-2523] จำนวนคูหาตัวอย่าง 33 คูหา เนื่องด้วยระบบโครงสร้างเสาคานที่ก้าวหน้าในยุคนี้ สนับสนุนให้ตึกแถวรุ่นใหม่มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ในด้านกายภาพ โดยเฉพาะในด้านของความสูงอาคารที่โดยทั่วไปสูง 3-5 ชั้น ระบบก่อสร้างที่รวดเร็ว ช่วยประหยัดเวลาในการก่อสร้าง อันส่งผลดีต่อบัณฑิตจบปริญญาตรีที่เป็นปัจจัยหลักของโลกยุคใหม่ ลักษณะอาคารโดยรวมเป็นกล่องคอนกรีต ค.ส.ล. ประดับหน้าตาอาคารด้วยแนวแท่งคอนกรีต [ใช้เป็น ที่ติดตั้งเหล็กดัด] ความเรียบง่าย และการออกแบบสมัยใหม่เข้ามาแทนที่การตกแต่งในยุคแรก พื้นที่ภายในมีการใช้ชั้นลอยเพื่อเพิ่มพื้นที่ในการใช้งาน และช่วยลดขนาดความยาวของช่วงบันไดระหว่างชั้นที่ 1 กับชั้นที่ 2 ลง ส่วนหลังคาส่วนใหญ่เป็นพื้น ค.ส.ล. เรียบซึ่งถูกใช้งานเป็นส่วน

การแบ่งยุคตึกแถว หรือห้องแถว โดยพิจารณาจากลักษณะทางกายภาพของทั้ง 4 ท่านนั้น [สันติ จันทวิลาสวงศ์, เพ็ญศรี จันทวรารักษ์, กัมพล ปัญกุล และชาฮิม] แม้จะแบ่งช่วงเวลาที่แตกต่างกันไปบ้างแต่ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวแต่ละยุคที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น ต่างก็สอดคล้องกัน กล่าวคือ จากระบบโครงสร้างง่ายๆ เช่น ผนังรับน้ำหนัก, เสาคานขนาดใหญ่ รวมทั้งการใช้วัสดุก่อสร้างน้อยประเภท เช่น ไม้, อิฐ ไปสู่วิทยาการการก่อสร้างที่ก้าวหน้าขึ้น และวัสดุที่หลากหลายขึ้น ส่วนการประดับตกแต่งก็เริ่มลดน้อยลงจนแทบไม่ปรากฏให้เห็นในยุคหลังๆ ด้วยความเรียบง่ายเนื่องจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ และวิทยาการก่อสร้างเข้ามาแทนที่ และภาพรวมตึกแถวทุกยุคต่างก็มีลักษณะการขยายตัวไปตามถนนเป็นลักษณะการเติบโตตามเส้น [Linear Growth] เป็นสำคัญ

แต่ทั้งนี้การแบ่งยุคตึกแถวของ สันติ จันทวิลาสวงศ์ ค่อนข้างละเอียด และชัดเจนในด้านช่วงเวลาของยุคต้นๆ ส่วนการแบ่งยุคของ เพ็ญศรี จันทวรารักษ์ และ กัมพล ปัญกุล นั้น แบ่งช่วงยุคค่อนข้างกว้าง และไม่ระบุช่วงเวลาชัดเจนในยุคปัจจุบัน ทำให้ไม่สามารถใช้อธิบายครอบคลุมตึกแถวในปัจจุบัน ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างกว้างขวางแล้ว สำหรับยุคตึกแถวทั้ง 3 ยุค ของ ชาฮิม นั้นพบว่ายังคลุมเครือค่อนข้างมากในรูปแบบของแต่ละยุค เนื่องจากช่วงเวลาที่กำหนดกว้างมาก และมีความแตกต่างกันเองในรูปแบบของตึกแถวในยุคเดียวกันค่อนข้างมาก รวมทั้ง ชาฮิม ยังไม่ได้ให้ความสนใจต่อบัณฑิตจบอื่นๆ ที่สำคัญ เช่น ที่ตั้ง, พรบ. ควบคุมอาคาร และประวัติความเป็นมา เป็นต้น

เพื่อให้ครอบคลุมวิวัฒนาการตึกแถวในกรุงเทพมหานครได้ครบถ้วน และชัดเจนยิ่งขึ้น จึงควรจัดแบ่งยุคตึกแถวออกเป็น 3 ยุคหลัก และกลุ่มย่อยออกไปดังนี้

ยุคเก่า [พ.ศ. 2405-2479, รัชกาลที่ 4-8] โดยแบ่งออกเป็น 3 ช่วงคือ

- ช่วงที่ 1 [พ.ศ. 2405-2439, รัชกาลที่ 4-5] รับอิทธิพลจากจีน, มีความประณีตน้อย
- ช่วงที่ 2 [พ.ศ. 2439-2443, รัชกาลที่ 5] เริ่มรับอิทธิพลจากตะวันตก, ประณีตมากขึ้น
- ช่วงที่ 3 [พ.ศ. 2443-2479, รัชกาลที่ 5-8] อิทธิพลจากตะวันตก, ประณีต, วิทยาการดีขึ้น



ภาพที่ 1.1: ตึกแถวยุคเก่าช่วงที่หนึ่ง รัชกาลที่ 4-5, บริเวณถนนบำรุงเมือง เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน



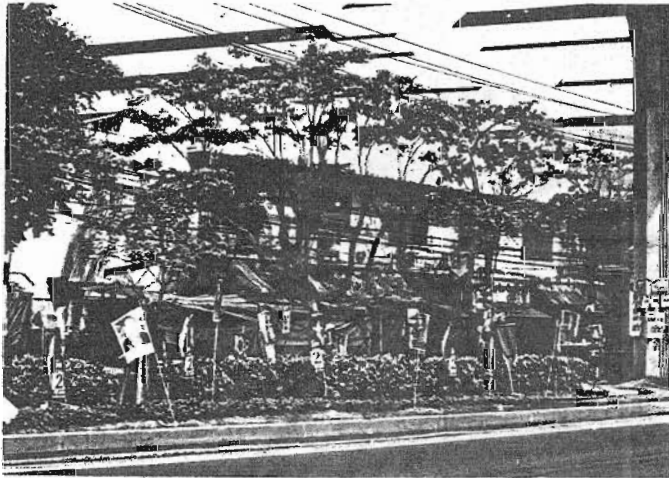
ภาพที่ 1.2: ตึกแถวยุคเก่าช่วงที่สอง รัชกาลที่ 5, บริเวณชุมชนแพวังบูรพาภิบาล



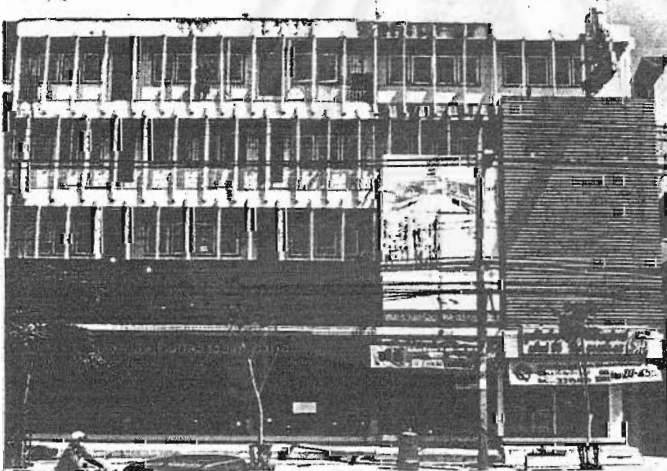
ภาพที่ 1.3: ตึกแถวยุคเก่าช่วงที่สาม รัชกาลที่ 5-8, บริเวณถนนหน้าพระลาน พระนคร

**ยุคเปลี่ยนแปลง** [พ.ศ. 2479-2523, รัชกาลที่ 8-9] โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงคือ

- ช่วงที่ 1 [พ.ศ. 2479-2503] มีพรบ. ควบคุมอาคาร [2479], เศรษฐกิจตกต่ำช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2
- ช่วงที่ 2 [พ.ศ. 2503-2523] แก้ไขกฎหมาย พ.ศ. 2522-23, วิทยาการก่อสร้างทันสมัยขึ้น



ภาพที่ 1.4: ดึกแถวยุคเปลี่ยนแปลง ช่วงที่ 1, พรบ. 2479, บริเวณถนนสุขุมวิทตอนต้น



ภาพที่ 1.5: ดึกแถวยุคเปลี่ยนแปลง ช่วงที่ 2, พรบ. 2522-23, บริเวณถนนสุขุมวิทตอนปลาย

[พิจารณาลักษณะของดึกแถว “ยุคเปลี่ยนแปลง” เพิ่มเติมในภาคผนวก ข.]

**ยุคสมัยใหม่** [พ.ศ. 2523-2536, รัชกาลที่ 9]

- ความเปลี่ยนแปลงในด้านจำนวนชั้นของอาคารที่สูงขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่ไม่น้อยกว่า 3 ชั้น และอาจสูงถึง 7 ชั้นหรือสูงกว่า เริ่มมีการค้ำึงถึงที่จอดรถของคหุหา รวมไปถึงการจัดวางผังดึกแถวในลักษณะของกลุ่ม ซึ่งมีที่จอดรถ หรือส่วนบริการส่วนกลางไว้บริการ เป็นช่วงที่มีการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมการก่อสร้างที่สูง มีการนำวิทยาการก่อสร้าง และวัสดุที่ทันสมัยมาใช้อย่างมากมายในดึกแถว ไม่ว่าจะเป็นโครงสร้างหล่อสำเร็จ, กระจกบานเปลือย, วัสดุบานกรอบ และวงกบอลูมิเนียม ซึ่งยังไม่เคยปรากฏใช้งานมาก่อนสำหรับอาคารดึกแถวในอดีต เหล่านี้เป็นต้น

ภาพที่ 1.6: กลุ่มตึกแถวยุคสมัยใหม่ริมถนน  
คลองตัน [โครงการปาร์ควิวไฮมอฟพีค  
2], มีที่จอดรถ, ทางสัญจร และสวนใช้งาน  
ต่างๆ ร่วมกัน



ภาพที่ 1.7: ตึกแถวยุคสมัยใหม่ [โครงการสุขุมวิทพลาซ่า], ริมถนน  
สุขุมวิทบริเวณปากซอยสุขุมวิท 12, มีที่จอดรถชั้นใต้ดิน เปิดใช้งานเป็น  
แบบซื้อปั๊มป์มอลล์



## 1.2 วิวัฒนาการตึกแถว จากลักษณะการใช้งาน และผู้ใช้สอย

นอกจากจะพิจารณาวิวัฒนาการตึกแถวจากรูปแบบ และที่ตั้งแล้ว ปัจจัยที่นำสังเกตอื่นๆ ที่ชี้แนวโน้มของวิวัฒนาการตึกแถวก็คือ ลักษณะการใช้งาน และผู้ใช้สอย ซึ่งจะพบได้ว่าตึกแถว หรือห้องแถวในอดีต โดยเฉพาะในสมัยรัชกาลที่ 4 ผู้ใช้อาคารตึกแถว คือ ชาวตะวันตก เป็นสำคัญ ด้วยรัชกาลที่ 4 ทรงเปลี่ยนนโยบายการค้าต่างประเทศ เปิดเมืองไทยให้ชาวยุโรปเข้ามาอย่างเต็มที่<sup>6</sup> ซึ่งการตัดถนนตรง [พระราม 4], ถนนเจริญกรุง และถนนอีกหลายสายในกรุงเทพฯ สมัยนั้น ต่างก็เกิดขึ้นเพื่อความสะดวกแก่ชาวตะวันตกที่เริ่มเข้ามา มากขึ้นใน

<sup>6</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, อ้างแล้ว, หน้า 12.

รัชกาลที่ 4 นี้ โดยย่านถนนเจริญกรุงเป็นย่านที่ฝรั่งชอบมาตั้งบ้านเรือน, ร้านค้า และธนาคาร เพราะใกล้กับสถานทูต ทั้งนี้ย่านถนนสนามไชยปรากฏว่ามีตึกแถวสองชั้น 40 ห้องที่ในหลวงโปรดฯ ให้สร้างขึ้นสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยของพวกฝรั่งสอนหนังสือ และสอนวิชาทหาร รวมไปถึงรัชกาลที่ 5 ที่ฝรั่งเข้ามาตั้งห้างร้านเป็นอันมาก และบางแห่งก็สร้างขึ้นเป็นตึกแถว ฉะนั้นแล้วตึกแถว [ห้องแถว] ในช่วงแรกของกรุงเทพฯ จึงเป็นที่อยู่อาศัย, ที่อยู่อาศัยกึ่งร้านค้า หรือร้านค้าของชาวตะวันตก [ฝรั่ง] เป็นสำคัญ แม้ว่าจะยังมีชาวจีนอยู่ในสยามก็ตาม แต่ความสัมพันธ์กับสยามเริ่มลดลงในรัชกาลที่ 4 นี้<sup>7</sup>

ในช่วงเวลาที่คาบเกี่ยวกัน ถึงประมาณรัชกาลที่ 6 คนจีนได้เริ่มเข้ามามีบทบาทอีกครั้ง โดยได้มีคนจีนเข้ามาสร้างตึกแถวในสมัยรัชกาลที่ 4-5 ดังปรากฏว่ายังมีตึกแถวบางหลังที่ลำเพ็ญ และบางรัก ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5-6 ก็ได้มีการสร้างตึกแถวให้เช่าเป็นจำนวนมากในเขตเมืองเก่าของกรุงเทพฯ<sup>8</sup> ซึ่งเชื่อว่าผู้เช่า หรือผู้ใช้ตึกแถวเหล่านี้ก็ยังคงเป็นคนจีนอยู่นั่นเอง เนื่องด้วยคนไทยยังคงเห็นความสำคัญของแม่น้ำลำคลองอยู่ และไม่นิยมในการกินอยู่แบบตึกแถว ในช่วงนี้เองแม้ว่าการใช้งานจะยังคงเป็นไปในลักษณะเดิมๆ คือ ค้าขาย หรือพักอาศัย แต่ผู้ใช้งานเริ่มเปลี่ยนจากชาวตะวันตกมาเป็นชาวจีนมากขึ้น ซึ่งย่านที่ชัดเจนที่สุดก็คือ ย่านถนนเยาวราช<sup>9</sup>, ถนนเจริญกรุงตอนนอก เป็นต้น ซึ่งกลุ่มผู้ใช้งานดังกล่าวก็ยังคงต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

หลังจากตึกแถวเข้าสู่ยุคเปลี่ยนแปลง มีการกำหนดกฎหมาย [พรบ. ควบคุมอาคาร 2479] ผสมกับเป็นยุคหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ตึกแถวซึ่งก่อสร้างได้เร็ว ค่าก่อสร้างถูกจึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นไม่เพียงแต่เฉพาะกลุ่มคนจีน หรือคนไทยเชื้อสายจีนเท่านั้น ผลต่อเนื่องที่ติดตามมาจากการที่มีจำนวนผู้นิยมใช้งานตึกแถวมากขึ้นก็คือ ลักษณะการใช้งานที่เริ่มจะหลากหลายมากขึ้น เป็นต้นว่า เกิดการค้าขายในลักษณะย่านการค้าเฉพาะขึ้น, เริ่มมีการใช้งานเชิงอุตสาหกรรมในตึกแถว<sup>10</sup> และพาณิชย์กรรมอื่นๆ อีกหลายประเภท เป็นผลให้การใช้งานแบบทวีประโยชน์ [พักอาศัยรวมกับกิจกรรมอื่น] ของตึกแถวมีความหลากหลายขึ้น อันก่อให้เกิดความยืดหยุ่นเป็นอย่างมากต่อจุดประสงค์ของผู้ใช้ และเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความต้องการตึกแถว และมีการสร้างตึกแถวขยายไปตามถนนต่างๆ สายในกรุงเทพฯ ในเวลาต่อมา

จนกระทั่งตึกแถวเข้าสู่ยุคสมัยใหม่ ลักษณะที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างชัดเจน ก็คือการใช้งานที่หลากหลายมากขึ้นกว่าทุกๆ ยุคที่เคยมีมา [เดิมใช้งานพักอาศัยรวมกับกิจกรรมอื่น หรือแบบทวีประโยชน์] จากการสำรวจลักษณะการใช้งานแบบผสมของตึกแถวในกรุงเทพฯ ได้แบ่งการใช้งานแบบผสมไว้ 5 ประเภทด้วยกันคือ<sup>11</sup>

<sup>7</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 12-13.

<sup>8</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 44.

<sup>9</sup> Suwanee Tunphibulwongs, "Shop-houses in Bangkok's Chinatown: Socio-economic Analysis and Strategies for Improvement", [Thesis the degree of Master of Science A.I.T., 1977], p. 6.

<sup>10</sup> กัมพล บุญกุล, "การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถว เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง", [วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536], หน้า 11.

<sup>11</sup> เพ็ญศรี จันทรวงศ์, "แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร", [วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528], หน้า 10-11.

- 1.) อาคารแบบผสมกึ่งพักอาศัย [Residential Mixed-use] เป็นตึกแถวที่ใช้งานแบบผสม แต่เน้นการพักอาศัยเป็นหลัก ได้แก่ ตึกแถวที่เป็นหอพัก, อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น
- 2.) อาคารแบบผสมกึ่งการค้า [Commercial Mixed-use] เป็นตึกแถวที่ใช้งานแบบผสมแต่เน้นประกอบการค้าเป็นหลัก ได้แก่ สยามสแควร์, สหกรณ์, นางสาวพินค้า เป็นต้น
- 3.) อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม [Industrial Mixed-use] เป็นตึกแถวที่ดัดแปลงเป็นโรงงานอุตสาหกรรมทั้งผลิตและบริการ เช่น โรงงานเย็บผ้า, โรงพิมพ์, อุสาหกรรมยนต์ เป็นต้น
- 4.) อาคารแบบผสมกึ่งบริการ [Service Mixed-use] เป็นการใช้ประโยชน์ตึกแถวเพื่อการบริการต่างๆ เช่น โรงแรม, อพาร์ทเมนต์, สโมสร, สนาม, ไนท์คลับ เป็นต้น
- 5.) อาคารผสมแบบอื่นๆ [Other Mixed-use] เป็นการใช้ประโยชน์ตึกแถวที่นอกเหนือไปจากที่กล่าวมา ได้แก่ โกดังสินค้า, อาคารที่จอดรถ เป็นต้น

ทั้งนี้จากสัมมนาวิชาการเรื่อง ปัญหาตึกแถว ของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ก็ได้ประมวลลักษณะการดัดแปลงการใช้งานตึกแถวนี้ไว้ 6 ประเภทด้วยกัน คือ

- 1.) ดัดแปลงตึกแถวเป็นอาคารพาณิชย์
  - 2.1) วัตถุประสงค์
  - 2.2) วัตถุประสงค์ เช่น ดอกไม้ไฟ ดินปืน พลุ
  - 2.3) ก๊าซ เช่น ก๊าซหุงต้ม
  - 2.4) สารเคมีประเภทต่างๆ เช่น กรด
  - 2.5) เก็บพลาสติก ฟิล์ม เซลลูลอสอยด์ เซลแล็ก แลคเกอร์
  - 2.6) เคมีอันตราย เช่น ยาฆ่าแมลง
- 3.) เป็นโรงงาน และสถานประกอบธุรกิจต่างๆ
- 4.) เป็นคลินิก โรงพยาบาล
- 5.) เป็นสถานที่ทำการ
- 6.) เป็นสถานชุมชน เช่น โรงเรียน, โรงแรม, สถานพักผ่อน, สนาม, มุลินนิ, ฯลฯ

วิวัฒนาการการใช้งานตึกแถวโดยภาพรวมแล้ว จึงเป็นการคลี่คลายในลักษณะของความหลากหลายในกิจกรรมที่เกิดขึ้นในอาคารเป็นหลัก จากจุดประสงค์ในการใช้งานเพื่อพักอาศัย หรือพาณิชย์กรรมในเบื้องต้น กลายมาเป็นอาคารที่ใช้งานแบบทวีประโยชน์ [เน้นการพักอาศัย ร่วมกับกิจกรรมอื่นๆ] และถูกดัดแปลงปรับเปลี่ยนเป็นอาคารเพื่อการใช้งานผสมแบบต่างๆ ดังเช่นที่พบเห็นทั่วไปในปัจจุบัน

กระนั้นเองมิได้หมายความว่า ลักษณะการใช้งานเช่นเดิมจะเลือนหายไป หากแต่มีความหลากหลายเพิ่มมากขึ้น และความหลากหลายที่เกิดขึ้นนี้เอง ที่เป็นปัจจัยสำคัญอันหนึ่งที่น่ามาซึ่งการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวในยุคสมัยใหม่ เช่นว่า คุณภาพจำนวนมากขึ้นเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานให้สอดคล้องกับกิจกรรมประเภทต่างๆ เป็นต้น



### 1.3 รูปแบบการวางผังอาคารตึกแถว [Shop-house Patterns]

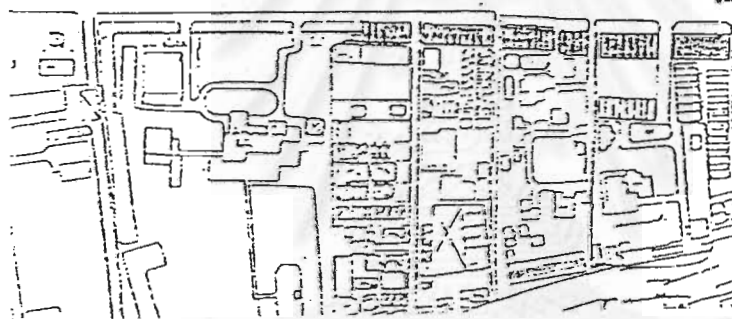
จากที่ได้กล่าวถึงพัฒนาการของตึกแถวในลักษณะต่างๆ ไว้นั้น แสดงให้เห็นถึงความเปลี่ยนแปลงไปของกายภาพ และการใช้งานตึกแถวในยุคต่างๆ ทำให้ลักษณะคูหาที่ปลูกสร้างติดต่อกันขนานไปตามถนนที่เป็นรูปแบบพื้นฐานของตึกแถว ไม่อาจครอบคลุมลักษณะการวางผังตึกแถวในปัจจุบันได้ ซึ่งหากพิจารณาอาคารตึกแถวที่พบเห็นทั่วไปในกรุงเทพมหานคร ก็จะสามารถสังเกตเห็นตึกแถวที่มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคารที่แตกต่างออกไป

จากการสำรวจตึกแถวในกรุงเทพมหานคร เพ็ญศรี ชันทรวงศ์ [2528] ได้ทำการแบ่งรูปแบบการวางผังตึกแถวไว้เป็น 3 ลักษณะดังนี้<sup>12</sup>

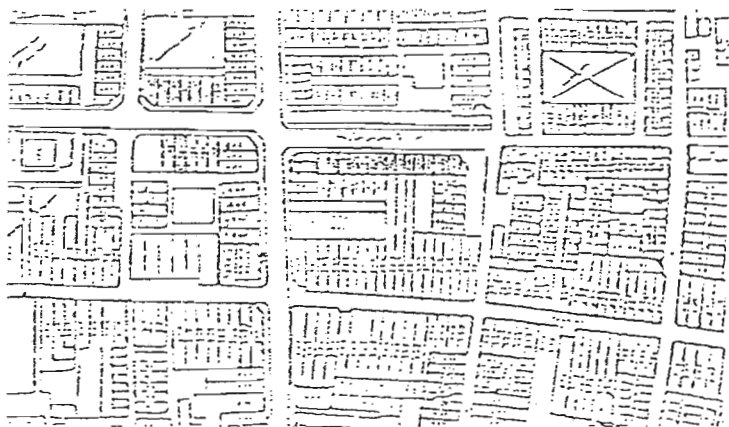
- **การวางผังในแนวเส้นตรง [Linear Pattern]** เป็นรูปแบบการวางผังตึกแถวแบบพื้นฐาน โดยแนวตัวอาคารวางขนานไปกับแนวถนน [หันหน้าออกสู่ถนน] ซึ่งเป็นลักษณะที่กระจายไปทั่วประเทศ



ภาพที่ 1.8: ตึกแถวที่ขนานไปกับแนวถนน [ที่มา: เรื่องเดียวกัน: 36]



- **การวางผังแนวผสม [Mixed Pattern]** เป็นรูปแบบการวางผังแนวเส้นตรงผสมกันสองแนว เช่น บริเวณทางแยกจะมีการวางอาคารในแนวตั้งฉากกัน และพื้นที่ในซอยจะมีการวางอาคารขนานกันสองแนว โดยหันด้านหลังอาคารชนกัน

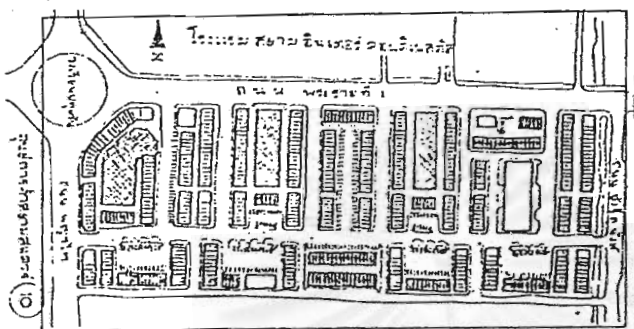


ภาพที่ 1.9: ตึกแถวที่วางผังในแนวผสม [ที่มา: เรื่องเดียวกัน]

<sup>12</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 35-36.



- **การวางผังแบบกลุ่ม [Block Pattern]** เป็นการก่อสร้างตึกแถวจากการจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่เพื่อพัฒนาเป็นชุมชนตึกแถวโดยเฉพาะ มีการพิจารณาถึงทางเข้า-ออกรถยนต์ เช่น ศูนย์การค้าสยามสแควร์ เป็นต้น ทั้งนี้ยังเป็นรูปแบบการวางผังที่มีการสัญจรที่สะดวกต่อผู้ใช้อาคาร และส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมแบบผสมได้มากที่สุด

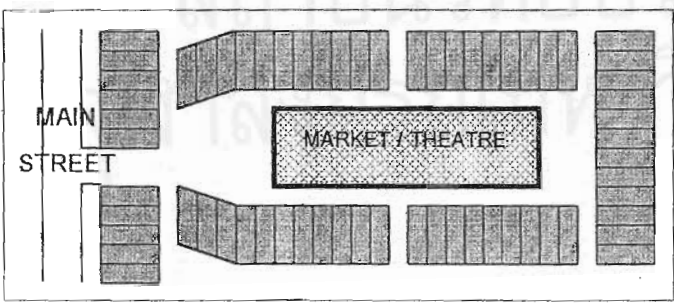


ภาพที่ 1.10: ศูนย์การค้าสยามสแควร์, ลักษณะการวางผังตึกแถวแบบกลุ่ม ซึ่งเป็นพื้นที่ธุรกิจการค้าสมัยใหม่ [ที่มา: อันนิมมานเหมินทร์, 2515: 246]

ศูนย์การค้าสยามสแควร์ เป็นตัวอย่างศูนย์การค้าสมัยใหม่ในทศวรรษ ที่จัดกลุ่มร้านค้าทางถนนใหญ่เข้าไป มีที่จอดรถ ให้ความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อ การจัดแบบนี้ช่วยแก้ปัญหาจราจรคับคั่งภายนอก ถนนสายสำคัญทางด้านใต้ที่เชื่อมถนนพญาไท และอังรีดูนังต์ ทำให้จราจรภายนอกใช้เป็นทางลัด ภายในบริเวณส่วนใหญ่เป็นพื้นที่คอนกรีต ที่ปราศจากต้นไม้ จึงดูแห้งแล้งมาก ผังบริเวณง่าย ๆ และดี

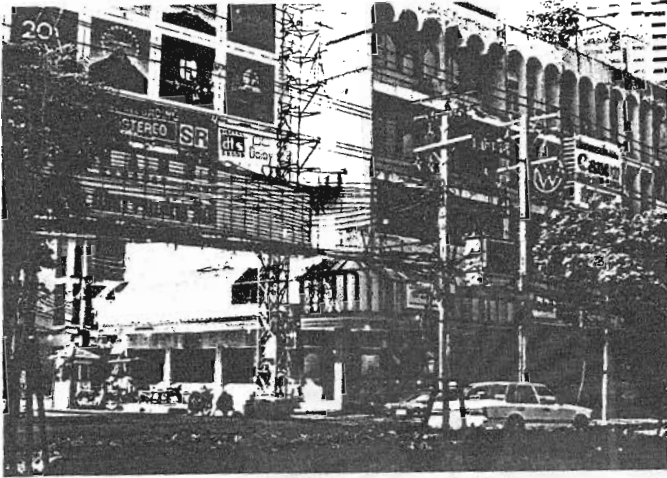
สำหรับการวางผังตึกแถวแบบกลุ่มนั้น ชาฮิม-Chahim [1981] ได้พิจารณาจำแนกประเภทออกเป็น 3 ลักษณะย่อยคือ<sup>13</sup>

- **ผังแบบกลุ่มในลักษณะพื้นที่ธุรกิจสมัยใหม่ [Cluster Pattern: Modern Business Area]** เป็นลักษณะการวางผังที่สามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลาย มีการคำนึงถึงระบบการสัญจรภายใน มีลักษณะการวางผังที่สอดคล้องกับการวางผังแบบกลุ่มของ เพ็ญศรี จันทรวงศ์ มากที่สุด [ภาพที่ 1.10]
- **ผังแบบกลุ่มในพื้นที่เฉพาะ [Cluster Pattern: Pocket of Land]** เป็นการวางผังแบบผสมผสาน ซึ่งอาจมีพื้นที่ตลาด หรือโรงภาพยนตร์ร่วมด้วย เป็นรูปแบบที่สามารถพบเห็นได้ในย่านธุรกิจของเมือง เช่น สะพานควาย, บริเวณโรงภาพยนตร์ วอชิงตัน เป็นต้น

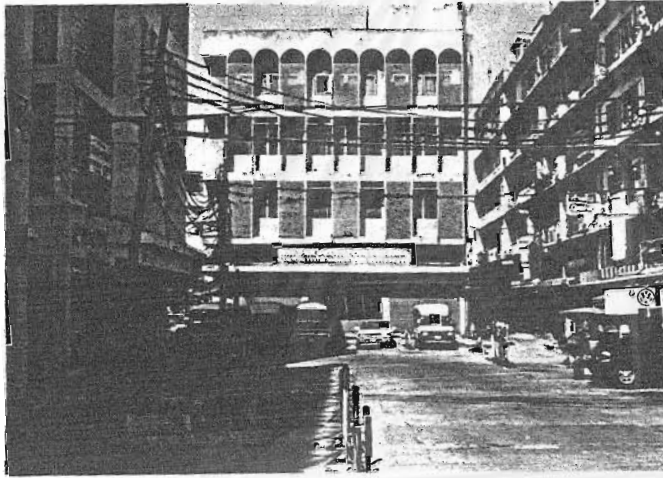


ภาพที่ 1.11: กลุ่มตึกแถวที่มีพื้นที่ตลาดหรือโรงภาพยนตร์ร่วมด้วย

<sup>13</sup> Shahnaz Timuri Chahim, "Chinese Shop-houses in Bangkok: A typology and Assessment of a Ubiquitous Architecture". [Thesis the degree of Master of Science A.I.T., 1981], pp. 31-33.

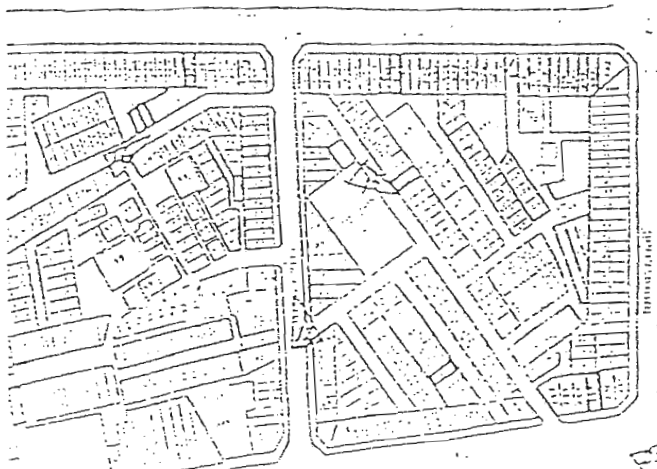


ภาพที่ 1.12: กลุ่มตึกแถวบริเวณโรงภาพยนตร์วังทองงิงตัน, ริมถนนสุขุมวิท



ภาพที่ 1.13: ภายในบริเวณโรงภาพยนตร์วังทองงิงตัน ซึ่งมีถนนโดยรอบเป็นทางสัญจรเข้าออก และที่จอดรถของตึกแถวแต่ละคูหา

- **ผังแบบกลุ่มที่มีถนนกัน [Cluster Pattern: Street Block]** เป็นลักษณะการวางตัวของตึกแถวในพื้นที่ๆ มีถนนล้อมรอบเป็นบล็อก ดังเช่นบริเวณตึกแถวย่านเยาวราช [เป็นลักษณะที่พัฒนามาจากการวางผังในแนวผสมที่เสนอโดย เพ็ญศรี ฉันทรวงศ์]



ภาพที่ 1.14: กลุ่มตึกแถวที่เกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ที่มีถนนล้อมรอบ [ที่มา: Ibid.: 32]

## 2. ประเด็นปัญหาของตึกแถว

ตึกแถวเป็นอาคารที่ถูกอ้างถึงบ่อยครั้งเพื่อเป็นตัวอย่างของสิ่งก่อสร้างที่เลว<sup>14</sup> มีการกล่าวถึงข้อบกพร่องของตึกแถวอย่างมากมายทั้งตัวอาคาร, การใช้งาน และขาดการควบคุมทิศทางการพัฒนาตึกแถวที่ดี ปัญหาของตึกแถวมิได้เป็นผลเสียโดยตรงต่อผู้ใช้งานเท่านั้น แต่ยังส่งผลกระทบต่อผู้สังคมในวงกว้างอีกด้วย ความตื่นตัว และความพยายามที่จะแก้ไขผลร้ายที่เกิดจากตึกแถว จึงเป็นหัวข้อที่ผู้เกี่ยวข้องในด้านอุตสาหกรรม การก่อสร้างให้ความสนใจ มีการแก้ไขกฎหมายให้รัดกุมขึ้น, มีการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับตึกแถว หรือห้องแถวมากขึ้น รวมไปถึงการสัมมนาวิชาการต่างๆ โดยการสัมมนาวิชาการของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง "ปัญหาตึกแถว" [2524] ซึ่งประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจากภาครัฐ และเอกชน นับเป็นเอกสารวิชาการที่รวบรวมปัญหาตึกแถวไว้อย่างกว้างขวางมากที่สุดครั้งหนึ่ง โดยการศึกษาประเด็นปัญหาของตึกแถวในส่วนนี้ ได้รวบรวมแจกแจงประเด็นปัญหาที่เป็นที่สนใจของผู้ทรงคุณวุฒิต่างๆ เหล่านั้นไว้ เพื่อเสนอปัญหาที่เกิดขึ้นในด้านต่างๆ ด้วยความกระชับ และชัดเจนในการพิจารณา

### 2.1 ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม

ตึกแถวเป็นจำนวนมาก ถูกพบว่าเป็นอาคารว่างไม่มีการใช้งาน โดย มานพ พงศทัต และ ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ ได้ศึกษาว่าตึกแถวที่ว่างโดยที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ของกรุงเทพมหานคร ทั้งจากการขายไม่ได้ และขายได้แล้วแต่ไม่มีการใช้ประโยชน์ มีจำนวนทั้งสิ้น 94,872 หน่วย ซึ่งนับว่าเป็นจำนวนที่มาก แม้ว่าจะจะเป็นจำนวนที่น้อยกว่าการประมาณการไว้จากเดิม 200,00 หน่วยก็ตาม โดยตึกแถวที่ว่างนี้ ไม่ว่าจะประเภทใดนับเป็น สภาวะการณที่บั่นทอนเศรษฐกิจของประเทศ โดยการนำทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดมาจัดสรร โดยไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอย่างเต็มที่ และเหมาะสม

ทั้งนี้ตึกแถวส่วนใหญ่มีสภาพคล้ายกำแพงปิดกั้นความเจริญ ที่ดินมีราคาเฉพาะที่ตึกแถวตั้งอยู่ บริเวณหลังตึกแถวคล้ายที่ตาบอด เสื่อมราคา และกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม<sup>15</sup> ในที่สุด ซึ่งนับเป็นการใช้ที่ดินที่ขาดการวางแผนไว้ล่วงหน้า พัฒนาเมืองโดยใช้ทรัพยากรไปอย่างไม่คุ้มค่า อันส่งผลให้เกิดปัญหาด้านสังคมในลักษณะต่างๆ ต่อไป

### 2.2 ปัญหาทางด้านผังเมือง

ตึกแถวเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเป็นแนวยาวไปตามถนน และตามซอยอย่างที่เรียกว่า การพัฒนาตามเส้น [Ribbon Development] นับเป็นการใช้ที่ดินอย่างสิ้นเปลือง และไม่คุ้มกับค่าถนนที่ต้องลงทุนสร้างด้วยงบประมาณที่สูง ทั้งนี้ตึกแถวที่สร้างขึ้นแล้วแบ่งขายพร้อมกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะทำให้หมดโอกาสที่จะรวมที่ดินแปลง

<sup>14</sup> สันติ ฉันทวิลลาสวงศ์, อ้างแล้ว, หน้า 1.

<sup>15</sup> อัน นิยมานเหมินทร์, อ้างไว้ใน "ปัญหาตึกแถว: สัมมนาวิชาการ", [ม.ป.ท.: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524], หน้า 48.

ย่อยๆ เหล่านี้เข้ามาเป็นแปลงใหญ่อีกครั้งหนึ่ง<sup>16</sup> ซึ่งนับเป็นการพัฒนาเมืองที่ผิดทาง โดยหลักวิชาแล้วควรพัฒนาเนื้อที่ดินทั้งผืนให้ใช้ประโยชน์ได้เท่ากัน หรือใกล้เคียงกันมากที่สุด

ทั้งนี้ตึกแถวยังก่อให้เกิดปัญหาเรื่องการกำหนดเขต [Zoning] ซึ่งในทางผังเมืองการกำหนดเขตเนื้อที่ใช้สอยของแต่ละพื้นที่ย่อมแตกต่างกันไปตามความเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อผลทางด้านจรรยา ความหนาแน่น และมลภาวะต่างๆ เป็นต้น แต่เมื่อย่านนั้นเป็นตึกแถวขึ้นมาแล้ว การกำหนดเขตจะเป็นไปได้ยากมาก เพราะทางการไม่มีเจ้าหน้าที่ที่จะเข้าไปควบคุมได้ทั่วถึง ดังจะเห็นได้ว่าในบริเวณตึกแถวนั้นจะมีทั้งการพาณิชย์ อุตสาหกรรมการอยู่อาศัย ปะปนกันไปอย่างไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ทั้งยังไม่สามารถที่จะจำกัดความหนาแน่นของชุมชนได้อีกด้วย รวมทั้งเนื้อที่ส่วนสันทนาการ [Recreation] จะหาได้ยากเต็มที่<sup>17</sup>

ปัญหาเรื่องการจรรยา ซึ่งเป็นที่ประจักษ์โดยทั่วไปว่า ตึกแถวมีส่วนในการก่อให้เกิดปัญหาเรื่องการจรรยาติดขัด เนื่องจากตึกแถวที่อยู่ติดถนนส่วนใหญ่เป็นร้านค้า ซึ่งจะต้องมีรถยนต์ของลูกค้าเข้าออกเพื่อจอดรถมากมาย ทำให้เกิดปัญหาเรื่องจราจร ถึงแม้ว่าในเทศบัญญัติจะกำหนดพื้นที่จอดรถของตึกแถวเอาไว้ก็ตาม แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ลงทุนมักจะหาวิธีหลีกเลี่ยงข้อบัญญัติ ทั้งนี้เพื่อใช้พื้นที่ดินปลูกสร้างให้ได้มากที่สุด เพื่อผลตอบแทนด้านการเงิน โดยมีได้คำนึงถึงปัญหาด้านการจราจรที่จะติดตามมาภายหลัง<sup>18</sup> ซึ่งปัญหาของตึกแถวที่มีต่อเมืองด้านการจราจรนี้ อัน นิมนานเหมินทร์ มีทัศนะว่าเป็นการสร้างตึกแถวอย่างเอารัดเอาเปรียบสังคม ที่อาศัยถนนเป็นที่จอดรถ ทางเข้าเป็นที่ทำงาน และสร้างปัญหาความคับคั่งตลอดเวลา จากความแออัดเบียดเสียดของอาคารร้านค้าที่สูงๆ ต่ำๆ ขาดระเบียบความงามความกลมกลืน มิได้เป็นไปตามหลักสถาปัตยกรรมที่ดี อาคารส่วนใหญ่ก็นิยมวางอาคาร ให้ยาวเหยียดตามถนนชิดขอบทางเท้า เป็นเหตุให้ถนนมีลักษณะที่คับแคบ และคับคั่งด้วยการจราจรยิ่งขึ้น<sup>19</sup>

ปัญหาในด้านสุนทรียภาพของเมือง จากสภาพตึกแถวซึ่งมีการตกแต่งหน้าตาอาคารภายนอกกันอย่างอิสระ ตามประโยชน์ใช้สอยที่แตกต่างกันออกไป เมื่อมองรวมๆ กันตลอดแถวแล้ว จะเห็นเป็นความน่าเกลียด ไม่ว่าจะในด้านสี สัน สิ่งตกแต่ง หรือป้ายโฆษณา และแต่ละชุดของตึกแถวยังมีหน้าตาภายนอกแตกต่างกันออกไปอีก ยิ่งทำให้ดูสับสนวุ่นวายยิ่งขึ้น ดังตัวอย่างซึ่งเห็นได้ทุกหนทุกแห่งทั่วไปในกรุงเทพฯ<sup>20</sup> ทั้งนี้ส่วนหนึ่งของปัญหาก็คือเป็นผลมาจากตึกแถวบางแห่งมิได้คำนึงถึงภูมิทัศน์ และความสำคัญของบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นจึงปรากฏว่ามีการสร้างตึกแถวหลายแห่ง ที่ทำให้บดบังความสวยงาม หรือทำลายความสำคัญของบริเวณใกล้เคียง เช่น การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และสภาพแวดล้อมในบริเวณศาสนสถานในกรุงเทพฯ ที่พบว่าตึกแถวทำลายความงามของวัด จากการก่อสร้างที่บดบัง วรวิหาร เจดีย์ ด้วยรูปแบบที่ไม่เหมาะสมไม่กลมกลืนกับอาคารที่สวยงามของวัด

<sup>16</sup> นิจ วิทยุธีระนันท์, อ้างไว้ใน "ปัญหาตึกแถว: สัมมนาวิชาการ", [ม.ป.ท.: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524], หน้า 21.

<sup>17</sup> อวยชัย วุฒิโสมสิต, อ้างไว้ใน "ปัญหาตึกแถว: สัมมนาวิชาการ", [ม.ป.ท.: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524], หน้า 121.

<sup>18</sup> เรื่องเดียวกัน.

<sup>19</sup> อัน นิมนานเหมินทร์, "การสัมมนาทางวิชาการเรื่องปัญหานครหลวง: การพักผ่อนหย่อนใจ และปัญหาการพักผ่อนหย่อนใจในนครหลวง", [ม.ป.ท.: ม.ป.ท., 2515], หน้า 247.

<sup>20</sup> อวยชัย วุฒิโสมสิต, อ้างแล้ว.



ภาพที่ 1.15: ตึกแถวริมถนนใหญ่ ซึ่งใช้บริเวณด้านหน้าอาคารเป็นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่สามารถพบเห็นได้ทั่วไป ก่อให้เกิดภาพรวมอันสับสนวุ่นวายต่อเมือง

### 2.3 ปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม

ตึกแถวมีส่วนเป็นตัวการในการเพิ่มปัญหามลภาวะของท้องถิ่น หรือชุมชนเป็นอย่างมาก ซึ่งมีผลกระทบทางน้ำ, อากาศ และเสียง เป็นผลกระทบที่สังเกตได้ค่อนข้างชัดเจน โดยผู้อาศัยในกรุงเทพมหานครโดยทั่วไปสามารถรู้สึกถึงมลภาวะต่างๆ นั้นได้เป็นอย่างดี ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่มีตึกแถวเป็นปัจจัยร่วมนั้น สามารถอธิบายได้ดังนี้<sup>21</sup>

**มลภาวะทางน้ำ** เนื่องจากการสร้างตึกแถวบางส่วนก่อสร้างก่อนที่จะมีท่อระบายน้ำ น้ำทิ้งจากการใช้งานในตึกแถวจึงปล่อยออกสู่บริเวณหลังตึกแถว ในบางกรณีซึ่งตึกแถวเกิดขึ้นในบริเวณที่หนาแน่นอยู่แล้ว โดยไม่ได้จัดทำท่อระบายน้ำไว้ ทำให้มีการต่อท่อน้ำทิ้งออกมายังถนนด้านหน้าตึกแถว ปัญหาที่สำคัญที่สุด ได้แก่ เรื่องส้วมเนื่องจากกรุงเทพฯ เป็นที่ตำระบบส้วมซึมใช้ไม่ได้ผลเต็มที่ จึงมักจะมีการต่อท่อจากส้วมมาลงท่อระบายน้ำโดยตรง นับเป็นเรื่องที่ผิดสุขลักษณะอย่างยิ่ง ทั้งนี้การก่อสร้างอาคารเติมบริเวณริมถนนทั้งสองด้าน ไปตลอดชุมชนทำให้น้ำฝนไม่สามารถระบายออกไปสู่พื้นที่ว่างที่มีอยู่ได้โดยสะดวก จึงถือเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขังอีกทางหนึ่งด้วย

**มลภาวะทางอากาศ** ในอดีตตึกแถวส่วนมากมักสูงเพียง 2-3 ชั้น ปัญหามลภาวะทางอากาศจึงยังไม่รุนแรงมากนัก แต่ในปัจจุบันการก่อสร้างตึกแถวได้เปลี่ยนรูปแบบเป็นอาคารสูงหลายๆ ชั้น และเป็นแถวยาว ดังนั้นในขณะที่ถนนบางสายตัดขวางทิศทางลม ตึกแถวเหล่านี้จะเป็นตัวกั้นมิให้เกิดการระบายอากาศในถนนนั้นๆ อากาศเสียจากยานพาหนะต่างๆ ก็จะถูกกักไว้ในระหว่างตึกแถวนั้นๆ เป็นการเพิ่มปัญหาอากาศเสียให้กับบริเวณ รวมไปถึงปัญหาด้านฝุ่นละอองที่ฟุ้งกระจายอยู่บริเวณริมถนนก็จะเกิดการสะสม และเพิ่มปริมาณมากขึ้นจนเป็นปัญหาต่อคุณภาพของอากาศโดยรวม

<sup>21</sup> สุรพล สุตารา, อ้างไว้ใน "ปัญหาตึกแถว: สัมมนาวิชาการ", [ม.ป.ท.: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524], หน้า 55-56.

**มลภาวะทางเสียง** เนื่องจากเสียงจากยานพาหนะในท้องถนนมีมาก การสร้างตึกแถวสองฟากถนน ทำให้เกิดเสียงสะท้อนไปมา เป็นการเพิ่มปัญหามลภาวะทางเสียงในบริเวณนั้นอย่างมาก ทั้งนี้การที่อาคารมีผู้ใช้งานอยู่ติดกัน อาจส่งเสียงรบกวนผู้ใช้งานรายอื่นที่อยู่ในคูหาที่ใกล้เคียงกันได้

ผนวกกับการศึกษาของ ลือชัย คุรุณน้อย เกี่ยวกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในการก่อสร้างทาว์นเฮาส์ และอาคารพาณิชย์ก็ได้สนับสนุนถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมที่เกิดจากตึกแถวเช่นกัน ซึ่งนอกเหนือไปจากมลภาวะทางน้ำ, อากาศ, เสียง แล้ว ผลการศึกษายังพบผลกระทบของตึกแถวที่มีต่อการระบายน้ำ, การป้องกันอัคคีภัย, การป้องกันน้ำท่วม และมลภาวะทางสายตา ซึ่งเป็นปัญหาสืบเนื่องจากปัญหาทัศนียภาพของเมืองที่เสียไป [พิจารณาเอกสารงานวิจัย และประเด็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับตึกแถวประกอบ]

## 2.4 ปัญหาด้านสถาปัตยกรรม

ปัญหาความหนาแน่นอันเป็นปัญหาเกี่ยวกับด้านผังเมือง กล่าวคือ เมื่อมองแคบลงในพื้นที่ขนาดเล็กแล้ว ตึกแถวในแต่ละคูหาส่วนใหญ่จะมีจำนวนผู้ใช้สอยมาก ทั้งนี้เพราะลักษณะของตึกแถวสามารถสนองประโยชน์ผู้ใช้สอยได้แทบทุกประเภท ซึ่งเมื่อความหนาแน่นสูงปัญหาเรื่องสุขลักษณะก็ตามมา ทั้งยังเป็นผลโดยตรงต่อการขาดความเป็นส่วนตัวของผู้ใช้สอย เช่นว่า สภาพของตึกแถวที่อยู่ติดๆ กัน เสียงจากอาคารข้างเคียงจะได้ยินถึงกันโดยตลอด ซึ่งปัญหาจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นหากนำตึกแถวมาใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นผลจากการที่เจ้าของกิจการนำเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมาก และมีการสั่นสะเทือนสูง เช่น แท่นกลึง แท่นเจาะ เครื่องไสมาไว้ในตัวอาคาร ซึ่งจะทำให้ตัวอาคารนั้นเกิดไม่มั่นคง และเป็นอันตรายขึ้นได้<sup>22</sup>

ปัญหาการขาดแสงธรรมชาติ และการระบายอากาศ เป็นผลมาจากการวางอาคารให้ถูกต้องตามทิศทางลม และแดดนั้นเป็นไปได้ยากในพื้นที่ที่จำกัด และสามารถเปิดหน้าต่างได้เพียง 2 ด้านคือ ด้านหน้า และด้านหลังที่เป็นด้านแคบของคูหา ส่วนความลึกของห้องแถวตามมาตรฐานทั่วไปคือ 12.00 เมตร ก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้การระบายอากาศ และการให้แสงเป็นไปได้ยาก ทั้งยังจะต้องมีการกันห้องภายในอันเป็นอุปสรรคต่อการระบายอากาศ และการรับแสงที่อีกด้วย ผู้ที่อยู่ในตึกแถวจึงมักจะแก้ปัญหาด้วยการใช้เครื่องปรับอากาศ และเปิดไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่ อันเป็นการหมดเปลืองพลังงานไปอย่างมากมาย<sup>23</sup>

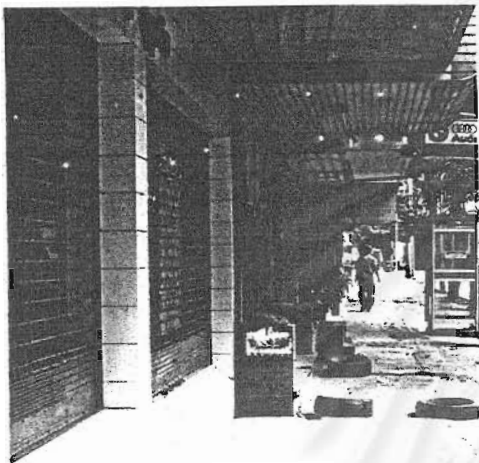
การขาดประสิทธิภาพในการกันแดด กันฝน และมลภาวะต่างๆ เหล่านี้ เนื่องมาจากผู้ออกแบบไม่มีความเข้าใจในหลักวิชาของเรื่องเหล่านี้เพียงพอ ส่วนใหญ่มักจะลอกตามกันเป็นยุคเป็นสมัยเหมือนกันไป โดยมีได้คำนึงถึงทิศทางแดดลม ประกอบทั้งผู้ซื้อส่วนใหญ่ก็ได้เข้าใจลึกซึ้ง ถึงข้อดีข้อเสียเหล่านี้พอเพียง จะทราบก็ต่อเมื่อได้ใช้หรือได้อยู่ในตึกแถวนั้นแล้ว ซึ่งบางครั้งก็อาจสายเกินแก้<sup>24</sup>

<sup>22</sup> กัมพล ปัญกุล, อ้างแล้ว, หน้า 2.

<sup>23</sup> อวยชัย วุฒิไชสิต, อ้างแล้ว.

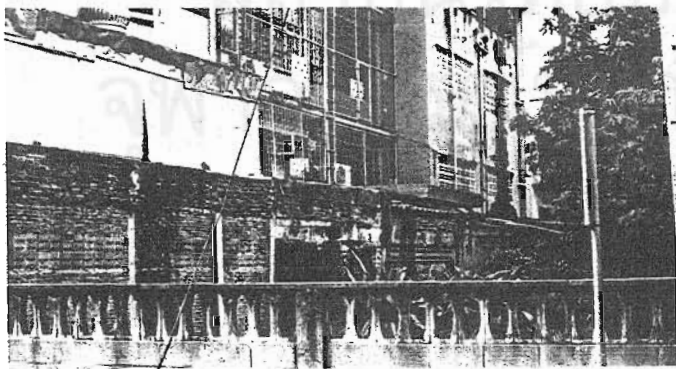
<sup>24</sup> เรื่องเดียวกัน.

ปัญหาการต่อเติมตัดแปลง โดยตึกแถวแต่ละห้อง มีเนื้อที่จำกัด เมื่อเข้ามาใช้สอยใหม่ๆ อาจจะมีเนื้อที่พอ แต่เมื่ออยู่ไปนานๆ ต้องการขยายขยาย จึงจำเป็นต้องมีการต่อเติม เนื่องมาจากเนื้อที่จำกัด ดังนั้นการต่อเติมส่วนใหญ่มักเป็นไปในทางสูง หรือในบริเวณทางเดินด้านหลังที่กว้าง 2-3 เมตร อันเกือบจะเรียกได้ว่า 100% มีการต่อเติมทางด้านหลังให้เป็นประโยชน์ใช้สอยส่วนตัวไม่มากนักน้อย ซึ่งในส่วนของ การต่อเติมในทางสูงบางครั้ง อาจเกิดอันตรายขึ้นได้ เพราะทางวิศวกรรมมิได้เตรียมโครงสร้างรับน้ำหนักเมื่อเอาไว้<sup>25</sup> ปัจจัยที่สำคัญอีกประการที่ทำให้เกิดการตัดแปลงต่อเติมตึกแถวเป็นส่วนมากก็คือ การใช้งานที่หลากหลายทำให้ผู้ประกอบการ หรือเจ้าของ จำต้องปรับปรุงคุณภาพตนเองเพื่อความเหมาะสมในแต่ละกรณี



ภาพที่ 1.16: การต่อเติม และรื้อล้างพื้นที่ทางเท้าสาธารณะของคูหาตึกแถวริมถนน ซึ่งพบเห็นได้ทั่วไป

ปัญหาด้านความปลอดภัยจากการขาดพื้นที่ส่วนพักผ่อนกลางแจ้งเนื่องจากเนื้อที่จำกัด ด้วยเหตุนี้จึงมักจะใช้เนื้อที่บริเวณทางเท้า หรือถนนด้านหน้าเป็นส่วนพักผ่อน ทำให้เกิดเป็นอันตรายจากยานพาหนะขึ้นได้โดยง่าย<sup>26</sup> ทั้งนี้ภาพถ่ายที่เชื่อมติดกันเป็นแถว 2-20 คูหา เป็นอันตรายต่ออัคคีภัยที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งมักจะลุกลามไปอย่างรวดเร็วติดต่อกันได้กว้างขวาง และการทำลูกกรงเหล็กกันขโมยมีส่วนทำให้ผู้อยู่ภายในอาคารไม่สามารถหนีออกจากอาคารได้ การขาดความประณีตในการก่อสร้างตึกแถว ซึ่งช่างส่วนใหญ่ที่ทำงานมักจะไม่ใช้ช่างฝีมือ เพราะต้องการตัดราคาค่าแรงให้ต่ำลง เพื่อประหยัดการลงทุน ดังนั้นงานตึกแถวส่วนใหญ่จะมีปัญหาเกี่ยวกับแตกร้าวของผนัง หรือโครงสร้าง และความหยาบของงานฝีมืออยู่แทบทุกหลัง



ภาพที่ 1.17: การต่อเติมพื้นที่ด้านหลังคูหา ส่งผลให้เกิดความแออัด, เป็นทัศนียภาพที่ไม่น่ามอง และเป็นปัญหาในด้านความปลอดภัย

<sup>25</sup> เรืองเดี๋ยวกัน.

<sup>26</sup> สุรพล สุคารา, อ่างแล่ว, หน้า 55.



### 3. เอกสารงานวิจัย และประเด็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับตึกแถว

เนตรนภิส นาควัชระ [2518] ได้จัดทำรายงานการใช้ที่ดิน และลักษณะทางประชากรในพื้นที่กรรมสิทธิ์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และชี้ให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ในเขตที่ดินดังกล่าว ซึ่งประกอบไปด้วยตึกแถวเป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะการใช้งานที่หลากหลายถึง 7 ประเภทด้วยกัน [ตารางที่ 1.1] ซึ่งมีลักษณะการใช้งานผสมระหว่างการพักอาศัย กับกิจกรรมอื่นๆ เป็นสำคัญ [31%]

การใช้ประโยชน์	ร้อยละ
1. เพื่อการอยู่อาศัย	20.30
2. เพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย	24.30
3. เพื่อการอุตสาหกรรม และการอยู่อาศัย	6.70
4. เพื่อการพาณิชย์กรรม	29.20
5. เพื่อการเก็บสินค้า	4.60
6. เพื่อเป็นสถาบันการศึกษา และศาสนา	8.90
7. ไม่ปรากฏการใช้ประโยชน์ที่ชัดเจน	6.00

ตารางที่ 1.1: การใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ในเขตกรรมสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เนตรนภิส นาควัชระ, 2518: 7)

สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ [2520] ซึ่งศึกษาสถาปัตยกรรมห้องแถว, ความหมาย, วิวัฒนาการของห้องแถว และชี้ให้เห็นถึงปรากฏการณ์หลายๆ ประเด็นที่เกิดขึ้นในอาคารห้องแถวว่า ภาพลักษณ์ที่ไม่น่ามองของห้องแถวจากการนำของไม่ใช้งานมาทิ้งไว้บริเวณกันสาด ก็เนื่องมาจากการไม่มีห้องเก็บของภายในห้องแถวนั้นเอง, อาคารห้องแถวโดยรวมมีการต่อเติมอาคารที่ไม่เป็นระเบียบทั้งพื้นที่ด้านหลัง หลังคา รวมไปถึงการติดเหล็กดัดซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นผลเสียต่อความปลอดภัย และเป็นผลให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่น่ามองของเมือง, การใช้งานพื้นที่ทางเท้าด้านหน้าห้องแถวเพื่อใช้ประโยชน์ส่วนตัวตามแนวกันสาด ซึ่งสอดคล้องกับเรื่อง Distance in man โดย Edward T. Hall ในหนังสือ "The Hidden Dimension" รวมไปถึงการเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ทางเดินด้านหลังด้วยการปลูกต้นไม้ใหญ่, ระยะเวลาอันยาวนานอาคารเพื่อไม่ให้มีการใช้งานลูกค้านั้นที่ทางเท้าสาธารณะ [ซึ่งในขณะนั้นกฎหมายยังอนุญาตให้แนวกันสาดตึกแถวสามารถยื่นล้ำเหนือทางเท้าได้] และข้อเสนอแนะทางด้านโครงสร้าง การใช้งานต่างๆ โดยชี้ถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ห้องแถวว่ามักใช้งานผสมระหว่างการเป็นที่พักอาศัย กับกิจกรรมอื่น เป็นอาคารแบบทวีประโยชน์ [bi-functional building type] เสมอ ทั้งนี้ได้ขยายความจากข้อมูลการใช้ประโยชน์ในที่ดินกรรมสิทธิ์จุฬาฯ ของ เนตรนภิส นาควัชระ [ตารางที่ 1.1] ไว้ว่า



“.....ถ้าพิจารณาถึงความเป็นจริง ห้องแถวเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมักจะประกอบการค้า การบริการบางอย่างที่ไม่แสดงไว้อย่างแน่ชัด เช่น ขายขนม รับเย็บเสื้อผ้า รับเลี้ยงเด็ก ฯลฯ หรือห้องแถวเพื่อการพาณิชย์กรรม ที่ส่วนใหญ่ต้องมีสมาชิกบางคนอยู่เฝ้าดูแลความเรียบร้อยปลอดภัยในสินค้าภายใน คูหาขายสินค้าแล้ว ย่อมทำให้เห็นชัดเจนยิ่งขึ้นว่าลักษณะคูหาห้องแถวที่ใช้เป็นอาคารแบบทวีประโยชน์มีเกือบ 80.5% หรือตั้งแต่ข้อ 1 ถึงข้อ 4 รวมกัน.....”<sup>27</sup>

สุวรรณณี-Suwannee Tunphibulwongs [1977] ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์สภาพสังคม เศรษฐกิจ และแนวทางการปรับปรุงตึกแถวย่านคนจีนในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นในการพักอาศัยในระดับสูง อยู่ใจกลางเมืองระหว่างถนนเจริญกรุง และแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีถนนเยาวราชตัดผ่าน การวิจัยพบว่าอาคารตึกแถวมีพื้นที่ชั้นพักอาศัยเฉลี่ย 4.1 ถึง 8 ตารางเมตรต่อคน, พื้นที่ชั้นล่างมีขนาด 33 ถึง 48 ตารางเมตร, จำนวนสมาชิกเฉลี่ย 5-6 คน ต่อ 1 คูหา ลักษณะการใช้งานส่วนใหญ่เป็นการใช้งานผสมระหว่าง การพักอาศัย กับกิจกรรมอื่นๆ [ตารางที่ 1.2] มีการปรับปรุงกายภาพอาคารในส่วนของตกแต่งภายใน, การต่อเติมชั้นอาคาร และการหุบตึกแถวแบบเก่าแล้วก่อสร้างเป็นตึกแถวแบบใหม่แทน โดยผู้ใช้สอยมีทัศนคติว่าพื้นที่ทำธุรกิจเป็นพื้นที่หลักของอาคาร ส่วนพื้นที่พักอาศัยเป็นส่วนที่มีความสำคัญน้อยลงไป และหัวหน้าครอบครัวส่วนใหญ่มีความพอใจในกายภาพตึกแถวของตน แต่สมาชิกรุ่นต่อมากลับต้องการบ้านที่มีพื้นที่สนามหญ้าบริเวณชั้นล่างของอาคารมากกว่า เป็นผลให้ครอบครัวที่มีฐานะ สามารถมีบ้านเดี่ยวอีกแห่งที่อยู่นอกย่านของตน และย้ายครอบครัวไปพักอาศัยที่นั่น<sup>28</sup> ปรากฏการณ์ที่พบนี้สอดคล้องกับข้อสังเกตของ Richard F. Muth ในหนังสือ “Cities and Housing” ที่ชี้ว่าความต้องการอาคารพักอาศัยในย่านเก่าแก่ใจกลางเมืองของผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูงจะเริ่มเสื่อมลง และจะนำไปสู่การย้ายถิ่นฐานออกไปสู่ย่านชานเมือง<sup>29</sup>

“...The demand for housing in the order parts of central cities by middle- and upper-income persons has declined, and these groups have largely moved to the suburbs.”

นอกจากนั้นยังได้เสนอแนวทางในการปรับปรุงตึกแถวเพื่อสภาพแวดล้อมที่ดี โดยเน้นที่การปรับปรุงกายภาพของชุมชนใน 3 ประเด็นหลักคือ การป้องกันอัคคีเพลิง, พื้นที่จอดรถ และการป้องกันน้ำท่วม ซึ่งทางกรม.ควรมีหน้าที่รับผิดชอบในการปรับปรุงดังกล่าว และควรให้ผู้อาศัยที่เป็นเจ้าของอาคารสามารถปรับปรุงคูหาตึกแถวของตนได้ โดยไม่กระทบต่อกายภาพหลักของอาคาร ในส่วนของการเคาะ

<sup>27</sup> สันติ ฉันทวิลาสวงศ์, อ้างแล้ว, หน้า 10.

<sup>28</sup> Suwannee Tunphibulwongs, Due to, pp. 68-69.

<sup>29</sup> Richard F. Muth, “Cities and Houses: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use”, 4<sup>th</sup> ed., [Chicago: The University of Chicago Press, 1978], p. 2.

แห่งชาติ ควรมีหน้าที่สนับสนุนในการปรับปรุงตึกแถวที่เกิดการทรุดโทรมเป็นอันตรายในกลุ่มผู้อาศัยที่มีรายได้น้อย<sup>30</sup>

การใช้งาน [Functions]	จำนวนผู้ตอบ [No. of Respondents]	จำนวนร้อยละ [Percentage]
พักอาศัย [Living]	13	8.23
พักอาศัย และพาณิชย์ [Living-Commercial]	111	70.25
พักอาศัย,พาณิชย์และโกดัง [Living-Commercial-Warehouse]	31	19.62
พักอาศัย และเก็บสินค้า [Living + Warehouse]	1	0.63
พาณิชย์ และเก็บสินค้า [Commercial + Warehouse]	2	1.27
รวม [Total]	158	100.00

ตารางที่ 1.2: แสดงลักษณะการใช้งานในพื้นที่ไร้สอยของตึกแถว (เรื่องเดียวกัน: 20)

ทิสโก้-Tisco [1977-1978] ได้ทำการศึกษาเพื่อรายงานสภาพการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และได้ทำการสำรวจตึกแถวในกรุงเทพฯ ทั้งที่กำลังก่อสร้างโดยเจ้าของโครงการ และตึกแถวที่มีผู้ซื้อ หรือเช่าใช้งานอยู่ โดยการศึกษาพบว่า ตึกแถวในกรุงเทพฯ จะสร้างเรียงตัวไปตามถนนสายหลักต่างๆ เป็นส่วนใหญ่ และมีพื้นที่ใช้งานต่อชั้นในผู้ครอบครองหนึ่งๆ อยู่ระหว่าง 30 ตารางเมตร [3.00 x 10.00 เมตร] ถึง 243 ตารางเมตร [9.00 x 27.00 เมตร] โดยขนาดคูหาส่วนใหญ่อยู่ที่ 4.00 x 12.00 เมตร สำหรับตึกแถวที่อยู่ตามถนนสายหลักสูง 4 ชั้น ในขณะที่ตึกแถวตามซอย หรือถนนสายรองจะมีความสูง 3 ชั้น

กายภาพตึกแถวที่ Tisco รายงานมีความสอดคล้องกับงานวิจัยของ เพ็ญศรี ฉันทวรารักษ์ ซึ่งได้ทำการสำรวจตึกแถวในกรุงเทพฯ โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 เขต คือ ชั้นใน, ชั้นกลาง และชั้นนอก ซึ่งพบว่าขนาดความกว้างของตึกแถวจำนวน 47.4% อยู่ที่ 3.50-4.00 เมตร และความลึกของตึกแถวจำนวน 67.3% อยู่ที่ 10.01-14.00 เมตร, จำนวนชั้นอาคารโดยเฉลี่ยสูงประมาณ 4 ชั้น หรือประมาณ 3.9 ชั้น จากตัวเลขค่าเฉลี่ยทางสถิติ โดยให้เหตุผลถึงกายภาพตึกแถวที่พบว่า

“....เป็นเพราะความคุ้นเคยของช่างก่อสร้าง ความประหยัดในด้านโครงสร้าง และวัสดุก่อสร้างเป็นสิ่งสำคัญ ที่กำหนดให้อาคารตึกแถวมีรูปแบบค่อนข้างจะตายตัว และมีขนาดของอาคารที่ใกล้เคียงกัน.....”<sup>31</sup>

เพ็ญศรี ฉันทวรารักษ์ [2528] ได้ทำการศึกษาถึงแนวทางการเปลี่ยนแปลงตึกแถวในกรุงเทพฯ ซึ่งนอกจากจะเสนอข้อมูลทางกายภาพของตึกแถวโดยรวมดังที่ได้กล่าวในข้างต้นแล้ว ยังได้แสดงให้เห็นถึงรูปแบบการใช้งานแบบผสมในอาคารตึกแถวโดยการรวมหน่วยคูหาหลายๆ หน่วยเข้าด้วยกัน ซึ่งพบว่าเป็นผล

<sup>30</sup> Suwannee Tunphibulwongs, *Due to*, p. 72.

<sup>31</sup> เพ็ญศรี ฉันทวรารักษ์, *อ้างแล้ว*, หน้า 37-39.

สืบเนื่องมาจากการก่อสร้างอาคาร โดยไม่มีการวางแผนไว้ว่าจะใช้เป็นอาคารประเภทใด ทำให้มีการดัดแปลงต่อเติมอาคารตึกแถวสำหรับใช้ประโยชน์หลายอย่าง อันก่อให้เกิดผลเสียตามมาทั้งด้านโครงสร้าง ความปลอดภัยในอาคาร และการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างไม่มีขีดจำกัด และประเด็นที่ส่งเสริมให้สถานการณ์เช่นนี้เกิดขึ้นก็คือ ช่องโหว่ของกฎหมายควบคุมอาคารที่ให้ข้อได้เปรียบแก่ตึกแถวมากกว่าอาคารประเภทอื่น อีกทั้งความต้องการของผู้ซื้อ และต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำทำให้ผู้ใช้เงินมาตึกแถวมาดัดแปลง เพื่อประกอบกิจการต่างๆ เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา

**กัมพล ปัญกุล [2536]** ได้ทำการศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถวเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก โดยได้เลือกเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายเป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากการสำรวจข้อมูลพื้นฐานของกรุงเทพมหานครพบว่า เขตดังกล่าวมีความหนาแน่นของการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กสูง และส่วนใหญ่เป็นการประกอบอุตสาหกรรมในตึกแถว โดยการประกอบอุตสาหกรรมในตึกแถวนั้น นับว่าผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ว่าด้วยอาคารประเภทควบคุมการใช้งาน ทั้งนี้ได้เสนอประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นว่า ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมภายนอก คือทัศนียภาพที่ตึกของเมืองเสียไป ปัญหาทางด้านมลภาวะ ไม่ว่าจะเป็นทางด้านเสียง อากาศเป็นพิษ และเกิดน้ำเน่าเสีย ปัญหาการจราจรติดขัด ส่วนปัญหาที่มองไม่เห็น หรือเห็นได้ไม่ชัดเจนนักเนื่องจากอยู่ภายในตึกแถวนั้น ได้แก่ปัญหาทัศนียภาพ ปัญหาโครงสร้างของอาคาร และปัญหาสุขภาพอนามัยของผู้ใช้ตึกแถวเอง จากการที่เจ้าของกิจการนำเครื่องจักรที่มีน้ำหนักมาก และมีการสั่นสะเทือนสูง เช่นแท่นกลึง แท่นเจาะ เครื่องไส มาไว้ในตัวอาคารทำให้ตัวอาคารนั้นไม่มั่นคง และเป็นอันตรายขึ้นได้ การนำถังแก๊สมาใช้ และเก็บไว้ในอาคารก็เสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย นอกจากนี้ผลการศึกษาพบว่า

“.....การประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบฯ ไม่มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีก เนื่องจากไม่มีพื้นที่จะขยายตัวได้อีก ส่วนในเขตชั้นนอกมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวมากขึ้น เหตุผลสำคัญที่สุดในการเลือกที่ตั้ง คือ ทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ รูปแบบการวางผัง และลักษณะของอาคารไม่ใช่ปัจจัยหลักในการเลือก.....”

**ลิขัย ครุฑน้อย [2541]** ได้ทำการศึกษาผลกระทบต่องสิ่งแวดล้อม จากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวให้มีสิ่งปลูกสร้างประเภททาว์นเฮาส์ และอาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการศึกษาพบว่าถ้ามีการเปลี่ยนแปลงให้มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ในพื้นที่สีเขียว [Green Belt] ของเขตผังเมืองกรุงเทพมหานคร ที่ประกาศตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 116 วันที่ 7 กรกฎาคม 2535 แล้ว จะก่อให้เกิดผลกระทบด้านน้ำและการป้องกันน้ำท่วมมากที่สุด รองลงมาคือ การคมนาคม และเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยผลกระทบดังกล่าวเป็นผลกระทบด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

ซึ่งการศึกษาได้พิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมไว้ในหลายๆ ประเด็นดังนี้<sup>32</sup> [เน้นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับตึกแถวเป็นหลัก]

ประเด็นผลกระทบที่พิจารณา	เหตุผล
อากาศ	พื้นที่การเกษตรจะมีปริมาณออกซิเจนมากกว่าในเขตเมือง การมีที่อยู่อาศัยในพื้นที่เกษตรย่อมทำให้คุณภาพอากาศเปลี่ยนไป เนื่องจากที่ว่าง และข้อจำกัดในการปลูกต้นไม้บริเวณบ้าน เช่น อาคารพาณิชย์ [ตึกแถว] ที่มีพื้นที่ด้านหน้า-ด้านหลังตามข้อกำหนดเท่านั้น
เสียง	คุณภาพเสียงมีความแตกต่างตามประเภทของบ้าน และจำนวนผู้อยู่อาศัย ถ้าเป็นบ้านเดี่ยวที่มีผู้อยู่อาศัย 5 คน จะมีเสียงดังประมาณ 50 เดซิเบล ซึ่งอาคารพาณิชย์ [ตึกแถว] จะมีเสียงดังมากกว่าบ้านเดี่ยว หรือบ้านแถว
คุณภาพน้ำผิวดิน	อาคารพาณิชย์ซึ่งมีการใช้งานเป็นที่พักอาศัยด้วย คุณภาพน้ำที่ปล่อยออกมาจะแตกต่างกันไปตามกิจกรรม เช่น อาคารพาณิชย์ที่ขายกล้วยเดี่ยว กับอาคารพาณิชย์ที่ขายของชำ เป็นต้น
การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม	บ้านเดี่ยวจะมีพื้นที่รับน้ำได้ดีกว่าอาคารพักอาศัยประเภทอื่น รวมถึงตึกแถวด้วย [พิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์การไหลของบนผิวดิน]
การป้องกันอัคคีภัย	บ้านเดี่ยวมีรูปแบบในการป้องกันอัคคีภัย ที่ดีกว่าอาคารพักอาศัยประเภทอื่น รวมถึงตึกแถวด้วย [พิจารณาจากรูปแบบอาคาร]
การใช้ที่ดิน	การเปลี่ยนแปลงจากที่ดินเกษตรกรรมเป็นตึกแถว หรือที่อยู่อาศัยอื่นๆ ทำให้เกิดการสูญเสียพื้นที่สีเขียวอันเป็นแหล่งความอุดมสมบูรณ์ของระบบนิเวศน์ของเมืองไป
สภาพเศรษฐกิจ	เกิดผลกระทบทางบวกในด้านเศรษฐกิจคือ ที่ดินมีราคาสูง และก่อให้เกิดรายได้มากกว่าสำหรับเกษตรกร หรือผู้ประกอบการที่ดิน
สาธารณสุข	บ้านเดี่ยวมีประสิทธิภาพในการจัดการที่ดีกว่า อาคารพักอาศัยประเภทอื่นๆ ทั้งด้านความสะอาด อนามัย การจัดการขยะมูลฝอย ฯลฯ
ทัศนียภาพ	รูปแบบของบ้านเดี่ยวมีความสวยงามกว่าบ้านแถว บ้านแฝด โดยเฉพาะตึกแถวที่มักมีรูปแบบซ้ำๆ

ตารางที่ 1.3: แสดงผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างตึกแถวในบริเวณพื้นที่สีเขียว

<sup>32</sup> ลีอชัย คุรุณน้อย, "การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวให้มีสิ่งปลูกสร้างประเภท ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ กรณีศึกษา: ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร". [กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541], หน้า 26-33.

จากการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับตึกแถว หรือห้องแถว ต่างก็มีความสอดคล้องกันถึงลักษณะการใช้งานแบบผสมระหว่างการพักอาศัย และพาณิชย์กรรม ว่าเป็นรูปแบบการใช้งานส่วนใหญ่ของตึกแถว แม้ว่าจะมีการใช้งานในลักษณะอื่นๆ ร่วมด้วยก็ตาม โดยลักษณะตัวอาคารส่วนใหญ่มีรูปแบบที่คล้ายคลึงกันทั้งด้านการวางผัง, ขนาด หรือมิติของอาคาร [ทั้งความกว้าง, ความลึก, และจำนวนชั้น] แต่เนื่องด้วยปัญหาต่างๆ ที่พบจากการใช้งานตึกแถว เป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นว่า ตึกแถวยังเป็นอาคารที่มีข้อบกพร่องหลายประการ ในขณะที่เดียวกันก็เป็นอาคารที่มีข้อดีหรือข้อได้เปรียบไม่น้อยเช่นกัน ดังเป็นที่ประจักษ์ชัดถึงจำนวนตึกแถวที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในกรุงเทพมหานคร จนกรุงเทพมหานครได้ชื่อว่าเป็นนครแห่งตึกแถว<sup>33</sup> ซึ่งจากการศึกษาความเป็นอยู่ของคนจีนในประเทศไทย ตะวันออกเฉียงใต้ของ Tsu Kuang Lou ก็ได้ชี้ให้เห็นว่า ความนิยมอยู่อาศัยในตึกแถวของคนจีนในไทย นับว่าสูงกว่าของคนจีนในประเทศอื่นๆ ในทวีปเอเชียด้วยกัน<sup>34</sup> ทั้งนี้ประการสำคัญสืบเนื่องจากประวัติอาคารห้องแถวที่กล่าวไว้ในเบื้องต้นแล้วว่า สร้างขึ้นเพื่อชาวต่างประเทศเป็นสำคัญ โดยเฉพาะชาวจีนที่เข้ามาสู่ประเทศสยามเป็นจำนวนมากตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นมา

กระนั้นเองจากปัญหาด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตึกแถวที่ผ่านมา เป็นผลให้มีการศึกษา และคำนึงถึงแนวทางที่จะนำมาซึ่งข้อแก้ไขต่ออาคารประเภทนี้ ให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยไม่เอารัดเอาเปรียบสังคม และชุมชนดังที่เป็นอยู่ ซึ่งประเด็นข้อแก้ไขต่างๆ ที่มีการเสนอไว้ในอดีตนั้น ก็มีเนื้อหาหลายประเด็นที่สอดคล้องกับลักษณะของอาคารคล้ายตึกแถวที่เป็นอาคารกรณีศึกษาของงานวิจัยชิ้นนี้ ในเนื้อหาส่วนต่อไปจึงเป็นการรวบรวมข้อแก้ไขตึกแถวในอดีตที่ได้มีการเสนอไว้

<sup>33</sup> อัน นิมมานเหมินท์, อ้างไว้ใน "ปัญหาตึกแถว: สัมมนาวิชาการ", หน้า 46.

<sup>34</sup> Tsu Kuang Lou, อ้างไว้ใน "วิวัฒนาการอาคารพาณิชย์ในเมืองไทย: วารสารวิชาการประจำปีการศึกษา 2526: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย", [กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527], หน้า 117-118.

## 4. ข้อเสนอเพื่อแก้ไขตึกแถวในอดีต

ในการศึกษาเกี่ยวกับอาคารตึกแถวที่ผ่านมา หรือแม้แต่การสัมมนาเรื่อง “ปัญหาตึกแถว” ที่จัดขึ้นโดย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อันถือเป็นการสัมมนาเกี่ยวกับตึกแถวที่มีมุมมองที่กว้างขวางเป็นอย่างยิ่ง ล้วนแล้วแต่มุ่งเสนอแนวทางการปรับปรุงตึกแถว หรือห้องแถว เป็นจุดประสงค์สำคัญ ซึ่งแนวทางการปรับปรุงดังกล่าวสามารถแบ่งออกเป็นประเด็นได้ 3 ประเด็นหลักดังนี้:

- 4.1. ข้อเสนอด้านกายภาพ
- 4.2. ข้อเสนอด้านกฎหมาย
- 4.3. ข้อเสนอต่อการเสริมสร้างทัศนคติ, ค่านิยมแก่ผู้ใช้ และผู้ประกอบการ

### 4.1. ข้อเสนอด้านกายภาพ

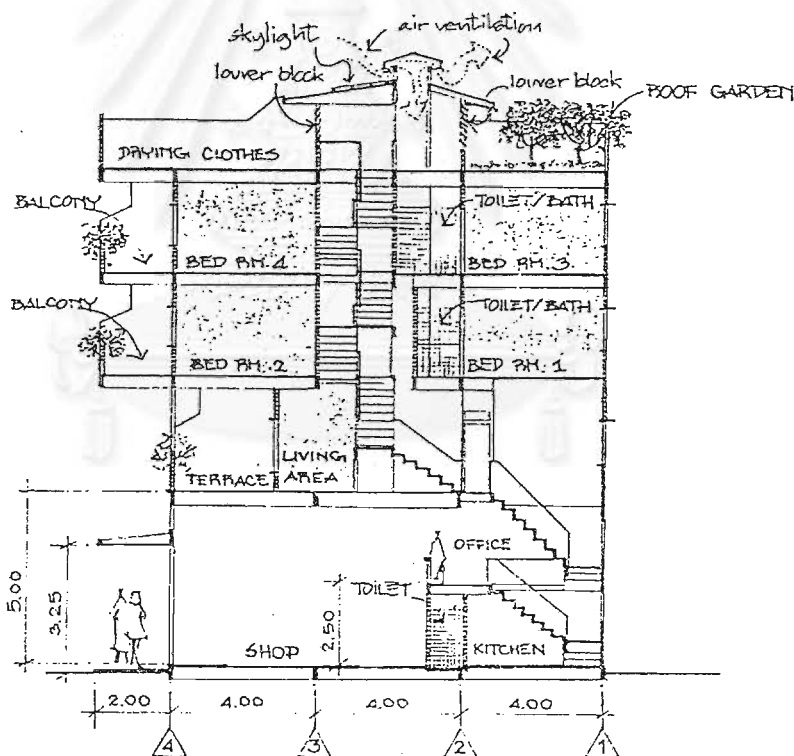
แนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตึกแถวที่มีผู้ให้ความสนใจนั้น ส่วนหนึ่งเป็นทัศนคติที่ชี้ชัดในด้านของ ธุรกรรมของอาคารที่ควรมีการพัฒนาให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยยึดถือเอาข้อบกพร่อง และปัญหาที่พบเห็นจาก สภาพการณ์จริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ข้อเสนอแนะต่างๆ ที่มีขึ้นนั้นมีการพิจารณาแก้ไขตั้งแต่องค์ประกอบเล็กๆ ของคูหา ไปจนถึงการพัฒนากลุ่มตึกแถวที่ครอบคลุมพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งส่งผลต่อภาพรวมของเมือง และรูปแบบชีวิตของผู้คนในชุมชน

การศึกษาเพื่อการปรับปรุงอาคารตึกแถวของ ฉัตรศิริ-Chatsiri Thanmarom [1982] ได้เสนออาคารตึกแถวต้นแบบ [Prototype] เพื่อใช้ประกอบการค้า และพักอาศัย โดยเสนอเป็นอาคารตึกแถวสูง 4 ชั้นครึ่ง ใช้พื้นที่ชั้นล่างประกอบการค้า / ชั้นลอยเป็นออฟฟิศที่ทำงาน / ชั้นที่ 2 เป็นส่วนพักผ่อนรับแขก ส่วนชั้นสูงขึ้นไปเป็นห้องนอน [หรือให้เช่าพักอาศัย] และใช้ส่วนหลังคาเป็นที่ตากผ้า ปลูกต้นไม้ [พิจารณาภาพที่ 1.18 และภาคผนวก ค. ประกอบ] ซึ่งส่วนใหญ่แล้วเน้นการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบของพื้นที่ภายในเป็นหลัก ในขณะที่รูปทรงอาคารยังคงคล้ายของเดิม พร้อมกันนี้ Chatsiri ได้อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของเจ้าของตึกแถว เป็นแนวทางในการกำหนดพื้นที่ใช้งานภายในคูหาดังกล่าว [ตารางที่ 1.4]

Floor Level	Necessary / Desirable Functions by Floor		Recommendations and Remarks
Ground Floor	N	Business area, Kitchen, Toilet	The business area should be as large as possible. The staircase should be far away as possible from the front area.
	D	-	
Mezzanine Floor	N	Working, Storage	This floor was not shown in the model, but various functions were recommended by users, depending on types of business
	D	Accounting office, Children's room, Bedroom	

Second Floor	N	Indoor and Outdoor lining area, Toilet / Bathroom	Depending on the available floor area, this floor maybe provided with a living area, toilet and spare room.
	D	Pantry	
Third & Fourth Fl.	N	Bed rooms, Toilet / Bathroom	The balcony should be dependent on the siting and the front road may be suitable for shop-houses located a land far away from traffic noise. This floor maybe converted to rooms for rent.
	D	Balcony	
Deck	N	Drying clothes area, Roof garden	Two necessary functions as indicated by the respondents
	D		

ตารางที่ 1.4: ผลสรุปความเห็นผู้ใช้งาน ต่อความต้องการใช้งานพื้นที่ [ที่มา: Chatsiri Thanmarom, "Improving the Design and Siting of the Chinese Shop-house in Bangkok", Thesis The degree of Master of Science A.I.T., 1982, p. 45.]

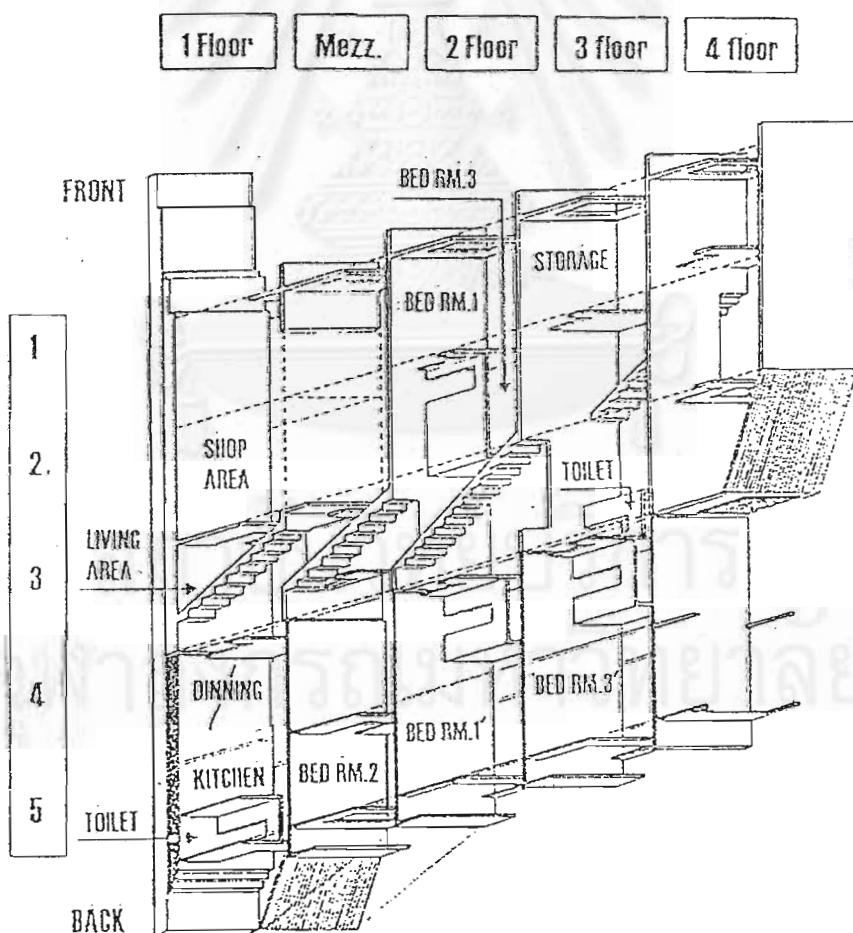


ภาพที่ 1.18: รูปตัดอาคารตึกแถวต้นแบบของ Chatsiri Thanmarom

อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่าความคิดเห็นของผู้ใช้อาคาร ยังไม่สามารถสรุปรูปแบบการใช้งานได้ชัดเจนเพียงพอ ควรพิจารณาพฤติกรรมการใช้งานของผู้ใช้สอยตึกแถวจริงประกอบด้วย ดังเช่นปรากฏการณ์ในห้องแถวที่ สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ พบว่าห้องแถว หรือตึกแถว ส่วนใหญ่มักมีการใช้งานพื้นที่ชั้นล่างคู่หาเป็นทั้งร้านค้าและพักอาศัยในเวลาเดียวกัน พร้อมกันนี้จากการศึกษาพฤติกรรมการใช้งานตึกแถวบริเวณริมถนนสุขุมวิทคูหา

หนึ่ง ก็พบว่ามีการใช้งานพื้นที่ชั้นล่างของอาคารเป็นส่วนพักผ่อนรับแขก, ส่วนทานอาหาร และส่วนปรุงอาหาร นอกเหนือไปจากใช้เป็นส่วนร้านค้า ทั้งที่เป็นคูหาตึกแถวที่สูงถึง 4 ชั้นครึ่ง [ภาพที่ 1.19] เช่นเดียวกับกับตึกแถวต้นแบบที่ จัตุศรี-Chatsiri เสนอไว้ รวมไปถึงตำแหน่งห้องนอนของสมาชิกในครอบครัวที่เน้นตำแหน่งชั้นใกล้พื้นดินเป็นสำคัญ [ชั้นลอยถึงชั้น 3] ซึ่งขัดแย้งกับแนวทางการปรับปรุงของ Chatsiri ที่แยกส่วนการค้ากับพักอาศัยออกจากกันอย่างชัดเจน และวางตำแหน่งห้องนอนไว้ในชั้นที่ 3 ถึงชั้นที่ 4 ของคูหา

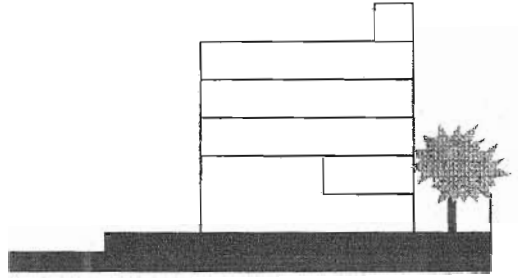
ทั้งนี้ไม่ได้หมายความว่าแนวทางการปรับปรุงของ จัตุศรี-Chatsiri ไม่เหมาะสมต่อการใช้งานจริงของผู้ใช้สอยตึกแถวทั้งหมด หากแต่ยังคงมีประเด็นคลุมเครือเกี่ยวกับกิจกรรมของผู้ใช้สอย ที่คาบเกี่ยวกันอยู่ อาทิ พื้นที่พักผ่อนรับแขกชั้นล่างที่ในขณะเดียวกัน ก็เป็นบริเวณเผื่อหน้าร้านในช่วงเวลาว่างเปิด ซึ่งไม่สามารถแยกได้ชัดเจนว่าเป็นส่วนพักอาศัย หรือพาณิชย์กรรม เป็นต้น โดยในชั้นนี้ตึกแถวต้นแบบ [Prototype Shop-houses] ของ จัตุศรี-Chatsiri ยังไม่สามารถครอบคลุมถึง ในขณะที่พฤติกรรมการใช้งานที่ผนวกกันอยู่ระหว่างการพักอาศัย และการพาณิชย์ ถือได้ว่าเป็นหัวใจหลักของการใช้งานอาคารตึกแถวโดยทั่วไป



ภาพที่ 1.19: รูปตัดแสดงผังพื้นที่อาคาร และพื้นที่ใช้งานต่างๆ ของคูหาตึกแถวสูง 4 ชั้นครึ่งริมถนนสุขุมวิท บริเวณปากซอยสุขุมวิท 101 ซึ่งมีกิจกรรมที่หนาแน่น และหลากหลาย ในส่วนของชั้นคูหาตั้งแต่ ชั้นที่ 1-3 เป็นสำคัญ



นอกจากนั้น สันติ ฉันทวิลาสงศ์ [2520] ได้เสนอแนวทางปรับปรุงพื้นที่ว่างด้านหลังห้องแถว ให้เป็นบริเวณปลูกต้นไม้ใหญ่เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อน และไม่เอื้อให้สามารถต่อเติมพื้นที่ด้านหลังนี้ได้โดยสะดวก [ภาพที่ 1.20] พร้อมทั้งเสนอการกันรั้วบริเวณหัว-ท้าย



ภาพที่ 1.20: แสดงพื้นที่ด้านหลังตึกแถวที่ปลูกต้นไม้ใหญ่, ใช้เป็นที่พักผ่อนร่วมกัน และป้องกันการต่อเติม

ในส่วนพื้นที่เว้นว่างด้านหลังนี้ เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกในแถวคูหา และยังช่วยป้องกันอันตรายจากโจรผู้ร้ายได้อีกด้วย ในส่วนของตัวอาคารห้องแถวนั้นได้เสนอแนวทางการปรับปรุงส่วนระเบียงให้มีลักษณะที่บึบ หรือใช้ชายคาลาดเอียง เพื่อป้องกันความไม่สวยงามจากการวางสิ่งของที่ไม่เด่นชัดว่ามีประโยชน์หรือไม่ ทั้งนี้ในส่วนของ การปรับปรุงโครงสร้างอาคารเพื่อประโยชน์ในการป้องกันการสั่นสะเทือน และเสียงจากคูหาข้างเคียง ก็ได้เสนอว่าควรใช้ระบบพื้นสำเร็จรูปแทนการใช้พื้นแบบหล่อในที่ และใช้วัสดุปู, ฉาบ, แต่งผิวพื้น และผนังที่ดูดซับเสียงได้ดีเป็นสำคัญ

ในส่วนของสภาพแวดล้อมตึกแถว นั้น นิจ วิทยีระนันท์ [ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ช่วงปี 2524] ได้เสนอแนวทางปรับปรุงตึกแถวในส่วนของสภาพแวดล้อมของคูหา ที่ควรจัดให้มีที่โล่งว่าง สวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น [แม้จะเป็นขนาดเล็ก] ขึ้นในบริเวณที่มีตึกแถว และด้านหลังควรมีลานหรือชอยสำหรับจอดรถ และสำหรับรถเข้ามาส่งสินค้า ส่งแก๊ส หรือเก็บขยะ [Service alley]<sup>35</sup>

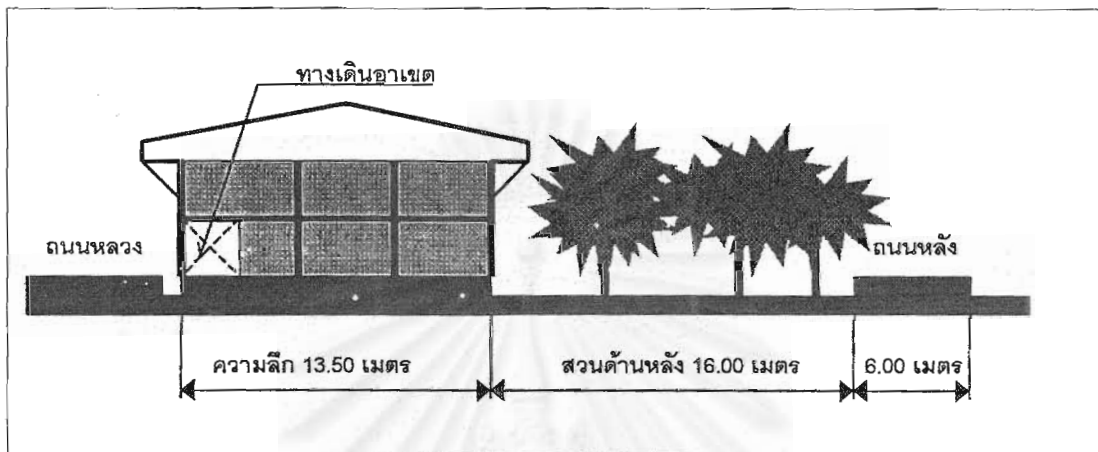


ภาพที่ 1.21: ภาพของตึกแถวซึ่งมีพื้นที่ด้านหลังเป็นที่จอดรถ และใช้เป็นทางเข้าสำหรับรถของคูหา [ตึกแถวบริเวณปากซอยสุขุมวิท 101]

ในขณะเดียวกัน อัน นิมมานเหมินทร์ ได้ยกตัวอย่างตึกแถวในสิงคโปร์ มาประกอบการพิจารณาปรับปรุงมาตรฐานตึกแถวในประเทศไทย ซึ่งมีลักษณะเป็นแบบอาเซด [Arcade] ชั้นบนยื่นเลยชั้นล่าง 2.10 เมตร ด้านนอกมีเสารับ หน้ากว้าง 6 เมตร ลึกไม่เกิน 13.50 เมตร ด้านหลังมีที่ว่างลึกกว่า 10 เมตร สำหรับส้วม หรืออาคารเล็ก ๆ ที่คลุมที่ว่างไม่เกิน 20% เหมาะสำหรับการจัดสวน ปลูกต้นไม้ ถัดไปเป็นถนนชอย กว้างตั้งแต่ 4.5-6 เมตร อาจใช้เป็นทางบริการด้านหลังอาคาร และได้เสนอมาตรฐานของตึกแถวในอนาคตว่า ควรมีตึกแถว 2 ประเภท แบบราคาถูกลง 2 ชั้น กับแบบธรรมดาทั่วไปสูง 3 ถึง 4 ชั้น สร้างด้วยวัสดุทนไฟลึ้น ลดสวนคลุมดินเหลือไม่เกิน 60% ความหนาแน่นไม่เกิน 13 ครอบครัว / ไร่ แต่ละคูหาต้องมีช่องแสงสว่างไม่ต่ำกว่า 40 ตร.ม.

<sup>35</sup> นิจ วิทยีระนันท์, อ้างแล้ว, หน้า 23.

อยู่ด้านหลัง และมีถนนซอยขนาด 4.5 เมตร เป็นทางขนส่ง ตัวอาคารหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 5.5 เมตร ลึกไม่เกิน 3 เท่าความกว้าง ชั้นล่างสูง 3 เมตร ชั้นบน 2.6 เมตร ตึกแถวในทำเลการค้าด้านหน้าควรเป็นแบบอาเขต ทางเท้ากว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร<sup>36</sup> เป็นต้น



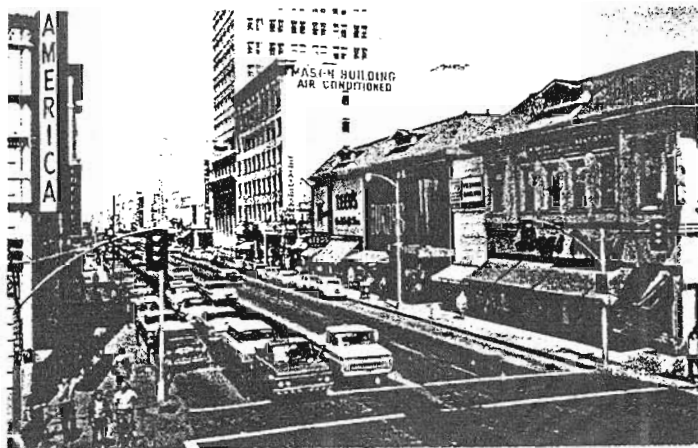
ภาพที่ 1.22: ตึกแถวในมาเลเซีย และสิงคโปร์ – กว้าง 6.00 x 13.50 ม. สูง 2-3 ชั้น Coverage 50% Density 6 ครอบคั้ว / ไร่ [ที่มา: เรื่องเดียวกัน: 47.]

พร้อมกันนี้จากรายงานเรื่องการพักผ่อนหย่อนใจในนครหลวง [2515] ยังได้มีการเสนอแนวทางการปรับปรุงสภาพแวดล้อมตึกแถว โดยพิจารณาควบคุมการก่อสร้างอาคารให้เป็นแบบที่ตั้งฉากกับถนน และสร้างที่ว่างให้เกิดขึ้นระหว่างแถวของอาคาร ก็จะได้บริเวณที่จอดรถห่างจากถนนหลวง และมีสวนสาธารณะกระจายอยู่ทั่วไป เป็นแบบศูนย์การค้าที่ทันสมัย เปิดบริเวณที่ใกล้ถนนให้มีคุณค่าทางการค้ามากขึ้น การจัดบริเวณพาณิชยกรรมในลักษณะเช่นนี้ จะเป็นวิธีผ่อนคลายความแออัด ทำให้บริเวณการค้ามีลักษณะเป็นส่วนใหญ่ๆ ที่อาจนำเอาธรรมชาติ เช่น ต้นไม้ ดอกไม้ และที่ว่าง มาส่งเสริมบริเวณพาณิชยกรรม ให้มีความสวยงามเหมาะสมแก่การพักผ่อนหย่อนใจ และการค้า<sup>37</sup> ตัวอย่างศูนย์การค้าสยามสแควร์เป็นรูปแบบที่แสดงถึงสภาพแวดล้อมดังกล่าวได้เป็นอย่างดี หรือแม้แต่ในต่างประเทศก็ได้มีการปรับปรุงถนนธุรกิจใจกลางเมือง เป็นศูนย์การค้าระดับภาค [Regional Shopping Center] ดังเช่น ย่านถนนเฟรสโน [Fresno] ในรัฐคา-리포เนีย [California] ที่มีการปรับปรุงถนนกลางเมืองเป็น สตรีท มอลล์ เสมือนหนึ่งเป็นการนำรูปแบบชีวิตใหม่เข้ามาสู่เมืองที่แห้งแล้ง และคับคั่งไปด้วยการจราจร<sup>38</sup> [ภาพที่ 1.23-1.25]

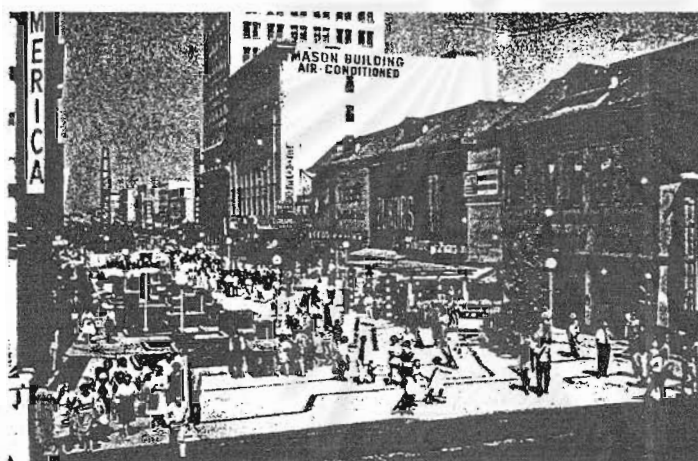
<sup>36</sup> อัน นิมมานเหมินทร์, อ้างแล้ว, [2524], หน้า 44, 52.

<sup>37</sup> อัน นิมมานเหมินทร์, อ้างแล้ว, [2515], หน้า 248.

<sup>38</sup> Marcus Whiffen, "The Architect and the City", [England: The M.I.T. Press, 1966], pp. 78-80.

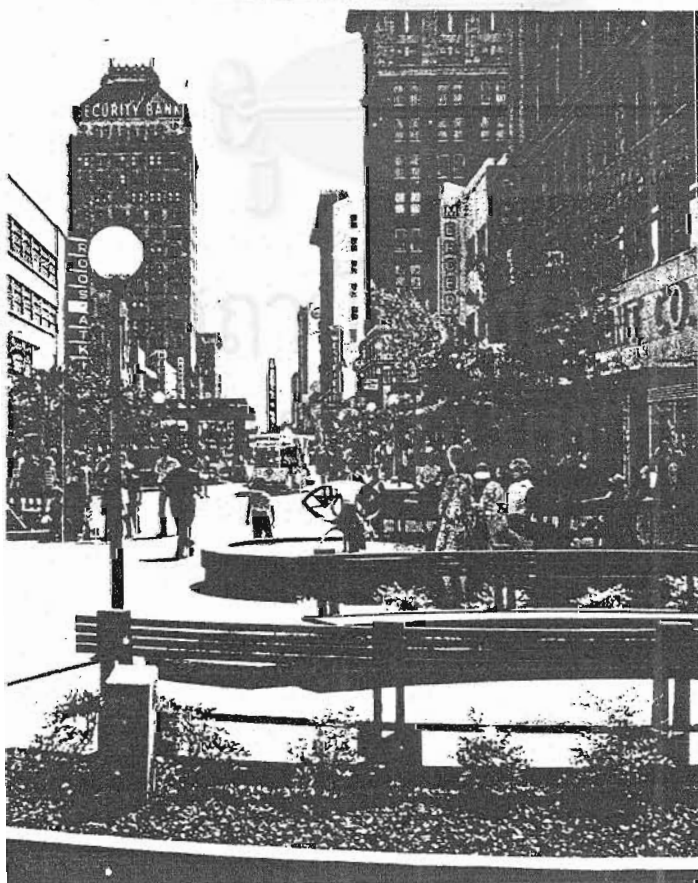


ภาพที่ 1.23: ทัศนียภาพของเฟรสโน มอลล์ [FRESNO MALL, FRESNO, CALIFORNIA] ก่อนได้รับการปรับปรุง



ภาพที่ 1.24-1.25: ทัศนียภาพของเฟรสโน มอลล์ [FRES-NO MALL] หลังจากที่ได้รับการปรับปรุงเป็นพื้นที่พักผ่อน และจับจ่ายสินค้าในเวลาเดียวกัน มีการกันรั้ว, ก่อสร้างน้ำพุ และใช้รถเมล์ขนาดเล็กเป็นพาหนะในการสัญจร

[ภาพที่ 1.24]



[ภาพที่ 1.25]

[ที่มา: Marcus Whiffen, The Architect and the City, [England: The M.I.T. Press, 1966], pp. 82-83.]

ทั้งนี้หากพิจารณาปรับปรุงถนนตึกแถว หรือย่านห้องแถวเก่าบางสายในกรุงเทพมหานคร ที่คราคร่ำไปด้วยผู้คน และรถยนต์ เช่น บางช่วงของถนนสีลม, ถนนเข้าสาร ไปในทำนองเดียวกันกับ เฟรสโน มอลล์ [Fresno Mall] แล้ว ก็น่าจะเป็นการส่งเสริมให้เกิดพื้นที่พักผ่อนเพิ่มขึ้นในเขตเมือง และช่วยลดปัญหาการจราจรที่คับคั่งลงไปได้มาก โดยเฉพาะในย่านห้องแถวเก่าบริเวณเกาะกรุงรัตนโกสินทร์นั้น การปรับปรุงดังกล่าวน่าจะส่งผลดีต่อธุรกิจท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานครทั้งทางตรง และทางอ้อม แต่กระนั้นคงต้องศึกษารูปแบบที่เหมาะสมกับวิถีชีวิตของคนไทย และสภาพแวดล้อมของกรุงเทพมหานครควบคู่กันไปด้วย

## 4.2. ข้อเสนอด้านกฎหมาย

นอกเหนือไปจากแนวทางการปรับปรุงตึกแถวด้านกายภาพ ซึ่งถือเป็นความพยายามในการใช้กลไกทางด้านารออกแบบวางผังเป็นเครื่องมือแล้ว กลไกทางด้านกฎหมาย หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร ก็เป็นอีกแนวทางหนึ่งที่ควรพิจารณา และมีผู้เห็นความสำคัญเป็นอย่างมาก

ดังจะเห็นได้ว่าทั้งปัญหาค่ามยห้องแถวมีมากเกินความต้องการของตลาด ความนิยมในการลงทุนของผู้ประกอบการ หรือแม้กระทั่งคุณภาพของตึกแถวที่ค่อนข้างด้อยกว่าอาคารประเภทอื่นๆ ซึ่งได้อธิบายไว้ในส่วนของประเด็นปัญหาตึกแถวไปแล้วนั้น ล้วนแล้วแต่มีปัจจัยจากข้อได้เปรียบ และข้อบกพร่องของกฎหมายเป็นส่วนหนึ่งทำให้เกิดปัญหาเหล่านั้นขึ้น

แนวทางการปรับปรุงด้านกฎหมายที่มีขึ้นนี้ ส่วนใหญ่จึงมุ่งเน้นที่จะปรับเปลี่ยนข้อบังคับให้มีความรัดกุมมากขึ้นในการก่อสร้างตึกแถวเป็นประเด็นสำคัญ ได้แก่ การออกข้อกำหนดเพิ่มเติมในกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร, การควบคุมการใช้อาคาร, การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน เป็นต้น สำหรับแนวทางในการแก้ไขกฎหมายซึ่งเสนอไว้ในการสัมมนา "ปัญหาตึกแถว" นั้นสามารถสรุปประเด็นได้ดังนี้

### ข้อกำหนดเพิ่มเติม

- สร้างกฎหมายควบคุมอาคารให้เกิดสิทธิเสมอภาคต่อการสร้างอาคารประเภทเดียวกันตามความเหมาะสม กล่าวคือ ลักษณะการควบคุมอาคารจะต้องกำหนดสัดส่วน ส่วนเบียดโล่ง [G.A.C.] พื้นที่อาคารที่ก่อสร้าง [F.A.R.] รวมทั้งที่เว้นรอบด้าน รวมทั้งที่จอดรถ และอื่นๆ ให้ทัดเทียมกันในกลุ่มอาคารแบบเดียวกัน ไม่ว่าจะสร้างห้องแถว ศูนย์การค้าเป็นอาคารเดี่ยว หรืออาคารสำนักงาน จะต้องอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์คล้ายๆ กัน ไม่ได้เปรียบเสียเปรียบกัน หรือไม่ถ้าต้องการจะสร้างห้องแถว อพาร์ทเมนต์ หรือทาวนเฮาส์ เพื่อการอยู่อาศัยก็จะต้องมีเกณฑ์เหมือนๆ กัน<sup>39</sup> ซึ่งหากถ้าทำได้เช่นนี้ข้อได้เปรียบของตึกแถวต่ออาคารประเภทอื่นจะลดลง และส่งเสริมให้อาคารมีความเหมาะสมในการใช้งานมากขึ้น

<sup>39</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, อ้างแล้ว, หน้า 36.

### การควบคุมการใช้งาน

- จำต้องกำหนดกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในท้องถื่นให้ชัดเจน กล่าวคือ ถ้าท้องถื่นจะใช้สำหรับค้าปลีก จะใช้พักอาศัย หรือจะใช้ทำเป็นโกดัง หรือจะเป็นสำนักงาน จะต้องกำหนดสัดส่วนให้ชัดเจน อาจจะเป็นหลายๆอย่างในอาคารก็ได้ แต่จะต้องสอดคล้องกับการใช้ที่ดินในบริเวณนั้นๆ ซึ่งหากพิจารณาตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมลักษณะการใช้อาคาร [Building Use] มาใช้ จะช่วยทำให้การใช้ที่ดินไม่สับสนวุ่นวาย การจัดเตรียมสาธารณูปโภคของรัฐก็จะมีประสิทธิภาพ<sup>40</sup> อย่างเต็มที่ สอดคล้องไปกับการขยายตัวของเมืองอย่างแท้จริง

### การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน และบริเวณอนุญาตให้ก่อสร้าง

- บริเวณที่ตั้ง ควรจะได้พิจารณา และกำหนดไว้ในเทศบัญญัติ หรือโครงผังเมือง โดยทั่วไปแล้วควรควบคุมไม่ให้มีการก่อสร้างตึกแถว ตามถนนสายสำคัญ ทางด่วน หรือทางเร็ว เพื่อแก้ปัญหาการจราจรคับคั่ง และอันตรายจากสิ่งแวดล้อม ตึกแถวอาจสร้างได้ตามชานเมือง หรือบนถนนที่ไม่มีจราจรคับคั่ง แต่จะต้องถอยหลังให้มีที่จอดรถนอกเขตถนน<sup>41</sup> รวมไปถึงในถนนซอยซึ่งมีความกว้างเพียงรถสองคันแล่นสวนกันได้ ไม่ควรอนุญาตให้สร้างตึกแถว ทั้งนี้อาจใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นเครื่องมือได้ โดย มาตรา 8 (10) ระบุไว้ว่า เพื่อประโยชน์ต่างๆ รวมทั้งการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ให้รัฐมนตรีสามารถมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใด
- ควรได้มีการพิจารณาออกพระราชบัญญัติผังเมือง ให้มีผลบังคับใช้ สามารถที่จะระงับ หรือรื้อถอนการก่อสร้างอาคารที่มีประโยชน์ใช้สอยไม่ตรงตามพระราชบัญญัติได้

นอกเหนือไปจากประเด็นกฎหมายดังกล่าวแล้ว ยังมีการเสนอข้อกำหนดปลีกย่อยต่างๆ เกี่ยวกับกายภาพของตึกแถวร่วมด้วย ซึ่งมักจะสอดคล้องกับแนวทางการปรับปรุงด้านกายภาพ ที่ได้เสนอไว้ตอนต้นเป็นส่วนใหญ่ ตัวอย่างเช่น ความพยายามในการกำหนดมิติความกว้างของคูหาให้กว้างขึ้น, การกำหนดพื้นที่เปิดโล่ง, ที่จอดรถ และองค์ประกอบต่างๆ ของอาคาร เป็นต้น [ตารางที่ 1.5]

<sup>40</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 37.

<sup>41</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 49, 52.

ลักษณะของตึกแถวก่อนมี พรบ. 2479	ลักษณะที่ต่างไปหลังมี พรบ. 2479 และ พรบ. 2522-2523
<ul style="list-style-type: none"> <li>● สามารถยื่นกันสาดล้าที่สาธารณะได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ห้ามมิให้มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารยื่นล้าออกมาในที่สาธารณะ</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ด้านหน้าคูหาตึกแถวปลูกติดชิดขอบที่ดินสาธารณะ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กำหนดให้รันแนวอาคารตึกแถวที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้รันอาคารออกไปจากศูนย์กลางถนน 6 เมตร ถ้าถนนกว้างเกิน 10 เมตรขึ้นไป ให้รันแนวอาคารออกจากแนวถนน 1 ใน 10 ของความกว้างถนนนั้น</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ก่อนมี พรบ. ควบคุมอาคาร 2479 ความกว้างอาคาร และระดับความสูงต่างๆ ไม่มีการกำหนดตายตัว แต่ใช้รูปแบบจากประเทศอื่นนำมาปรับใช้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กำหนดขนาดความกว้างคูหาไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร รวมไปถึงความสูงในแต่ละชั้นของอาคารด้วย ทั้งนี้ได้เพิ่มพื้นที่ชั้นลอยจากเดิม 25% เป็น 40%</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวไม่ต้องมีที่ว่างนอกเหนือจากทางเดินด้านหลังได้ และไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30% [นับรวมพื้นที่ด้านหลังด้วย] รวมไปถึงการแก้ไขกฎกระทรวงที่กำหนดให้ตึกแถวต้องมีที่จอดรถ อย่างน้อยหนึ่งคันต่อหนึ่งคูหาอีกด้วย</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในอดีตไม่มีข้อกำหนดที่ว่างระหว่างแถวคูหา ต่อมา พรบ. ก็เริ่มกำหนดไว้ที่ไม่น้อยกว่า 2 เมตรทุกๆ 20 คูหา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กำหนดที่ว่างไม่มีสิ่งก่อสร้างปกคลุมไม่น้อยกว่า 4 เมตร ทุกๆ ระยะ 20 คูหา</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● การคำนวณการรับน้ำหนักของโครงสร้างตึกแถวเดิมกำหนดให้ 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การคำนวณการรับน้ำหนักของโครงสร้างกำหนดให้ 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่ยินยอมให้ใช้สำหรับอาคารชุด หอพัก โรงแรม และหากใช้เพื่อกิจกรรมอื่นที่หนักกว่าก็ต้องเป็นไปตามข้อบัญญัติสำหรับกิจกรรมประเภทนั้นๆ เช่น ถ้าใช้เป็นอาคารพาณิชย์ก็ต้องกำหนดอยู่ที่ 300 กิโลกรัมต่อตารางเมตร เป็นต้น</li> </ul>

ตารางที่ 1.5: แสดงข้อกำหนดในการควบคุมการก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับตึกแถวที่แตกต่างไป ในส่วนของกายภาพอาคาร

#### 4.3. ข้อเสนอต่อการเสริมสร้างทัศนคติ, ค่านิยมแก่ผู้ใช้ และผู้ประกอบการ

จากแนวทางการปรับปรุงแก้ไขทั้งด้านกายภาพ และกฎหมายข้างต้น เป็นต้นว่า การแก้ไขกฎหมายให้มีความรัดกุมมากขึ้น, การเพิ่มข้อกำหนดต่างๆ และการใช้กลไกทางด้านการออกแบบวางผัง ยังไม่สามารถเป็นหลักประกันได้ว่า หากทำการปรับปรุงตามแนวทางต่างๆ นั้นแล้ว ปัญหาของตึกแถวจะหมดสิ้นไป หากไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ยกตัวอย่างเช่น ปัญหาการต่อเติมอาคารตึกแถวที่พบเห็นโดยทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่กระทำโดยเจ้าของอาคาร ที่มีได้ขออนุญาตตามกฎหมาย หรือพิจารณาตามหลักวิชาช่างที่ถูกต้อง แม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมการตัดต่อเติมอาคารอยู่แล้วก็ตาม

ฉะนั้นแล้วการสร้างความร่วมมือกัน การให้ความรู้ และเสริมสร้างทัศนคติที่ดีแก่ผู้เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน จึงเป็นสิ่งที่ควรได้รับการส่งเสริมให้มีขึ้น เพื่อที่จะเป็นส่วนหนึ่งในการยกระดับมาตรฐานของการสร้างตึกแถว [ห้องแถว] ให้ดียิ่งขึ้น และเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาที่ยั่งยืน มีประสิทธิภาพ ซึ่งแนวทางในการสร้างเสริมความรู้ความเข้าใจแก่ผู้เกี่ยวข้องนี้อาจทำได้โดย:<sup>42</sup>

- เพิ่มบทบาทของหน่วยราชการ สถาบันการศึกษา และสมาคมวิชาชีพ ที่จะต้องส่งเสริมวิชาการ และประสบการณ์ และช่วยปรับปรุงบุคลากรที่เกี่ยวข้องในด้านนี้ให้มีคุณภาพดีขึ้น
- จะต้องส่งเสริม และเสริมสร้างทัศนคติ และค่านิยมให้แก่ผู้ลงทุน นายธนาคาร สถาปนิก วิศวกร ผู้เกี่ยวข้องให้สร้างงานที่มีคุณภาพ และระสนิยมที่ดีรวมทั้งจะต้องส่งเสริมให้รัฐมีการประสานงานร่วมกับเอกชน เพื่อจะพัฒนาประเทศไปในทางที่ถูกต้อง
- ในส่วนของผู้ใช้สอย หรือเจ้าของอาคารตึกแถว จะต้องส่งเสริมความรู้ด้านสุขอนามัย มีความรับผิดชอบต่อการใช้สอย และเสริมสร้างทัศนคติ ทัศนียภาพที่ดีต่อตึกแถว

สำหรับแนวทางในการเพิ่มบทบาทของหน่วยงานเพื่อการปรับปรุงตึกแถว นั้น จากงานวิจัยของ สุวรรณี- Suwannee Tunphibulwongs [1977] ก็ได้เสนอให้ทางกรุงเทพมหานครแสดงบทบาท ในการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้แก่ตึกแถวทั้งหลาย ในประเด็นปัญหาด้านการป้องกันไฟไหม้, พื้นที่ยอดรถ และการป้องกันน้ำท่วม รวมไปถึงการเคหะแห่งชาติที่เป็นหน่วยงานของรัฐ ควรมีหน้าที่สนับสนุนในการปรับปรุง ซ่อมแซมตึกแถว หรือห้องแถวที่เสื่อมสภาพ หรือเป็นอันตราย ในกรณีที่ผู้อยู่อาศัยมีรายได้ต่ำ<sup>43</sup> ทั้งนี้ก็เพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีของเมือง และความปลอดภัยของประชาชน

"...The following priorities for physical improvement in the community should be considered. 1. Fire protection / 2. Parking space / 3. Flood control. These are the responsibility of Bangkok Metropolitan Authority."

"...For the area of dilapidated shop-house that is physically dangerous, the National Housing Authority [NHA] should try to help those low-income people to live in the new substitute building."

<sup>42</sup> เรืองเดียวกัน, หน้า 141.

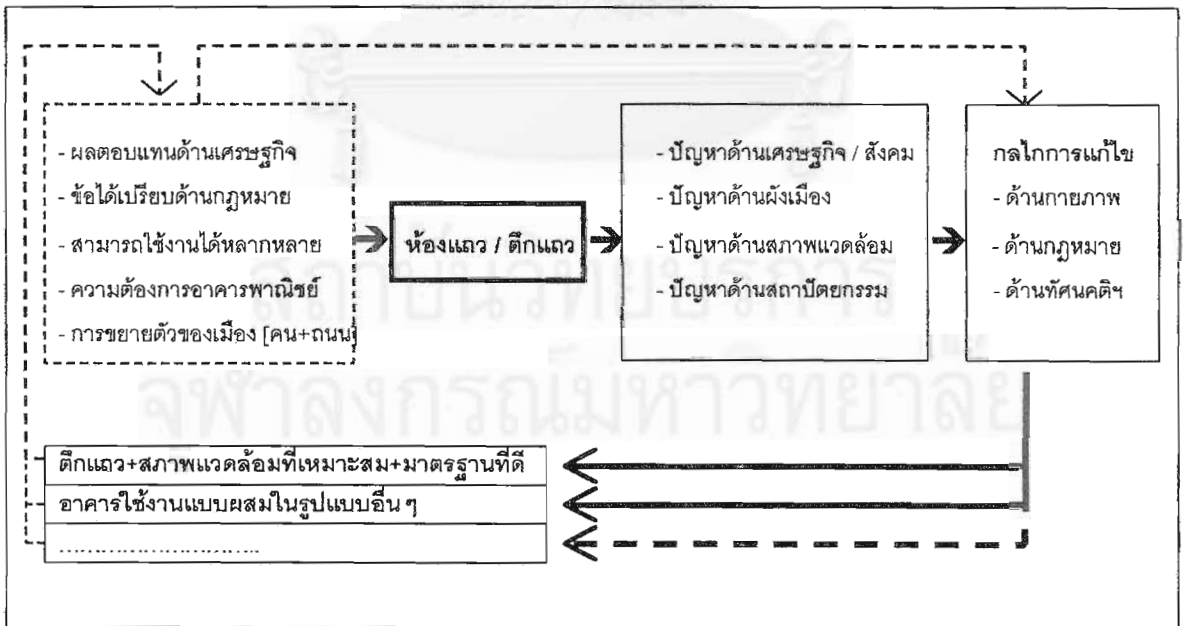
<sup>43</sup> Suwannee Tunphibulwongs, *Due to*, pp. 71-72.



สรุปแนวทางการปรับปรุง

มุมมอง และข้อเสนอแนะต่างๆ ที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ล้วนแล้วแต่มุ่งแก้ไขข้อบกพร่องผิดพลาดที่เกิดขึ้น จากตึกแถว ซึ่งในบางประเด็นเป็นการปรับปรุงที่ส่งผลเสียแก่ผู้ประกอบการโดยตรง เช่น การเพิ่มความเข้มงวดในการต่อเติม, การใช้งาน, การก่อสร้างอาคาร และมาตรฐานต่างๆ เป็นต้น ฉะนั้นแล้วมุมมองบางประเด็นที่เอื้อประโยชน์เฉพาะแก่กลุ่มบุคคลใดบุคคลหนึ่ง จึงถือเป็นสิ่งที่ต้องปรับปรุงให้เกิดความถูกต้อง ยุติธรรมต่อสังคมส่วนรวม ทั้งนี้ข้อดีของตึกแถวที่มีอยู่ไม่น้อย ก็จำเป็นที่จะต้องพัฒนาส่งเสริมให้ดียิ่งขึ้น และมีทิศทางที่ถูกต้องควบคู่กันไปด้วย

ซึ่งหากพิจารณาภาพโดยรวมในระดับของเมืองแล้ว หากมีการดูแลจัดการตึกแถวที่ดี มีกายภาพที่เหมาะสม และส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีแล้ว สุดท้ายผลประโยชน์ก็จะตกอยู่แก่คนทุกคน ซึ่งหากจะบรรลุถึงจุดประสงค์ดังกล่าว ย่อมต้องนำแนวทางการแก้ไขปรับปรุงทั้ง 3 ประการมาประสานกัน เพื่อสร้างกลไกที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด กล่าวคือ กลไกการออกแบบวางผัง [การปรับปรุงด้านกายภาพ], กลไกด้านการจัดการ [การปรับปรุงด้านกฎหมาย] และกลไกด้านสังคม [การเสริมสร้างทัศนคติฯ] จะต้องถูกจัดวางความสำคัญ และลำดับในการแก้ไขที่สอดคล้องกัน เนื่องจากการเลือกเฉพาะประเด็นใดประเด็นหนึ่งมาใช้ในการแก้ปัญหาตึกแถวที่แพร่กระจายออกไปในวงกว้างแล้วนั้น จะไม่สามารถครอบคลุมประเด็นปัญหาได้ทั่วถึง ในขณะเดียวกันก็จำเป็นที่จะต้องวางแนวทางป้องกันปัญหาที่อาจจะมีขึ้นในอนาคตด้วย มิฉะนั้นก็จะเกิดสถานการณ์ที่ต้องตามแก้ปัญหาต่อไปไม่มีที่สิ้นสุด ดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน



แผนภูมิที่ 1.1: แผนภูมิแสดงวงจรการปรับปรุงอาคารตึกแถว จากการพิจารณาประเด็นปัญหา และปัจจัยในการก่อสร้างอาคาร



## 5. วาทะดล้ายติกแถว: การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นของอาคารพาณิชย์พักอาศัย

จากข้อมูลการศึกษาเกี่ยวกับตึกแถวที่กล่าวไว้ในเบื้องต้นแล้วนั้น แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาในหลายต่อหลายด้านที่มีต่อสถาปัตยกรรมตึกแถว ไม่ว่าจะเป็นด้านการใช้งาน, ด้านกายภาพ และการวางผังอาคารในลักษณะต่างๆ

รูปแบบหนึ่งของสถาปัตยกรรมตึกแถวที่เกิดขึ้นก็คือ กลุ่มอาคารที่ประกอบไปด้วยคูหาหลายๆ คูหา วางตัวอยู่ภายในพื้นที่โครงการเดียวกัน โดยมีการออกแบบวางผังที่คำนึงถึงทิศทางการสัญจรภายในโครงการ, พื้นที่ใช้งานส่วนกลาง และการดูแลโครงการภายหลังการเปิดใช้งาน ซึ่งหากพิจารณาเฉพาะกายภาพภายนอกของกลุ่มอาคารประเภทนี้แล้วนั้น ก็จะพบว่ามึลักษณะที่คล้ายคลึงกับอาคารตึกแถวแต่เดิมเป็นส่วนใหญ่ แต่กระนั้นการใช้งานจริงที่เกิดขึ้นพบว่ามีรูปแบบที่เป็นลักษณะเฉพาะที่น่าสนใจแตกต่างไปเป็นอย่างมากจากตึกแถวทั่วไป เป็นต้นว่า การเพิ่มการสัญจรภายในอาคารส่งผลให้เกิดความหนาแน่นในการใช้งานที่เกิดขึ้น หรือแม้กระทั่งเปลี่ยนพฤติกรรมการสัญจรแยกเฉพาะคูหาจากตึกแถวเดิม มาเป็นการใช้ทางสัญจรร่วมที่โครงการจัดเตรียมไว้เป็นสำคัญ รวมไปถึงจุดประสงค์การใช้งานที่มีการวางแผนไว้แต่เบื้องต้นว่าจะเป็นโครงการที่เน้นพาณิชย์กรรมประเภทใด

เหล่านี้เป็นที่น่าสนใจที่ประเด็นความแตกต่างที่เกิดขึ้นต่างๆ นั้น เป็นอิทธิพลโดยตรงซึ่งได้รับการสนับสนุนจากรูปแบบกายภาพ และการจัดการที่เกิดขึ้นของโครงการอาคารคล้ายตึกแถวนี้เอง

ในตอนนี้จึงจะอธิบายลักษณะเฉพาะของอาคารคล้ายตึกแถวนี้ ให้เห็นภาพในส่วนที่แตกต่างออกไปจากตึกแถวแต่เดิม และข้อมูลเฉพาะที่เป็นลักษณะสำคัญ โดยจัดแบ่งเป็นประเด็นต่างๆ ดังนี้

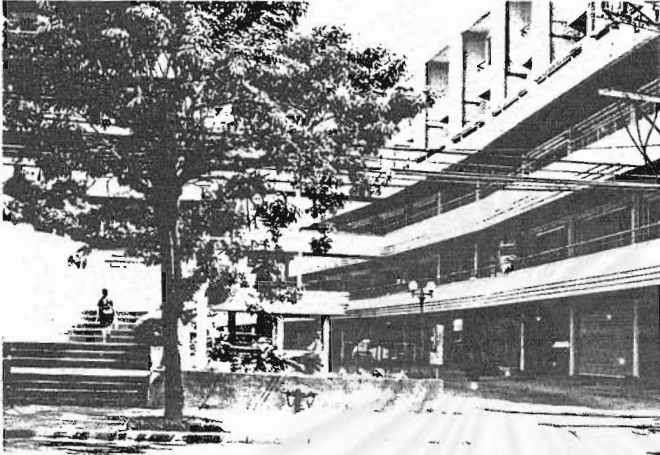
### 5.1. ประเด็นด้านกายภาพของอาคารคล้ายตึกแถว

ลักษณะตึกแถวแต่เดิมที่เรารู้จักกันดีในกรุงเทพมหานครก็คือ คูหาอาคารที่ปลูกติดกันเป็นแถววางตัวขนานไปกับถนนใหญ่ หรือซอยต่างๆ มีผังอาคารเป็นคูหาหน้าแคบลึก โดยทั่วไปมีขนาดประมาณ 4 เมตร ลึก 12 เมตร จากการสำรวจตึกแถวในกรุงเทพมหานครของ เพ็ญศรี จันทรวงศ์ [2528] ซึ่งแตกต่างไปจากอาคารคล้ายตึกแถวที่เน้นใช้พื้นที่ผืนใหญ่ในการจัดทำโครงการ และมีรูปแบบหลายส่วนที่ผิดแผกออกไป

#### 5.1.1 ระบบทางสัญจร

สำหรับอาคารคล้ายตึกแถวนี้ จะมีลักษณะการออกแบบวางผังโดยใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อสร้างอาคาร และพื้นที่บริการส่วนอื่นๆ ประกอบไปกับระบบสัญจรภายใน และทางเดินรถของตัวเอง นอกเหนือไปจากทางสัญจรภายนอก [ซึ่งมักเป็นถนนใหญ่ หรือถนนซอยที่เป็นย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร] รูปแบบของทางสัญจรภายในซึ่งใช้เป็นทางเดินเท้าที่เพิ่มขึ้น ยกตัวอย่างเช่น ทางเดินหน้าคูหาที่อยู่สูงกว่าชั้นพื้นดินขึ้นไป หรือทางสัญจรทางดิ่งที่เป็นแกนหลักของโครงการประกอบไปด้วยลิฟต์ บันได แม้กระทั่งบันไดเลื่อนก็มีให้เห็นอยู่ในหลายโครงการ ลักษณะของการเพิ่มปริมาณการสัญจรของอาคารคล้ายตึกแถวนี้เอง ที่ส่งผลให้หน้าตาของ

คูหาในชั้นบนของคูหามีการออกแบบให้ใช้เป็นหน้าร้านเพื่อตอบรับกับทางสัญจรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งแตกต่างไปจากตึกแถวแต่เดิม ที่มักจะมีเฉพาะหน้าต่างบานเปิด หรือประตูไม้ขนาดเล็กติดตั้งไว้ในชั้นบนของคูหาเท่านั้น



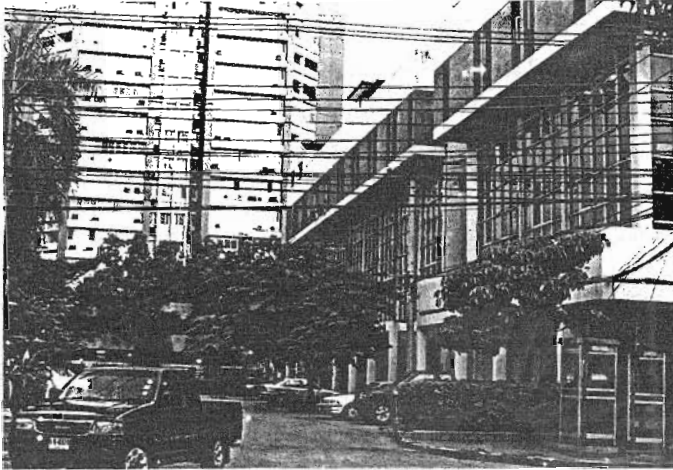
ภาพที่ 1.26: อาคารคล้ายตึกแถวที่มีทางเดินด้านหน้าคูหาชั้นที่ 1-3 และมีถนนภายในโครงการเป็นทางสัญจรหลัก [ภาพจากโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2]



ภาพที่ 1.27: ตึกแถวทั่วไปซึ่งปลูกสร้างขนานไปกับแนวถนน มีระเบียง หรือกันสาดขนาดเล็ก ใช้เป็นที่วางเครื่องแอร์ และป้ายโฆษณา [ตึกแถวริมถนนอุดมสุข]

### 5.1.2 รูปลักษณะแสดงความเป็นโครงการ

โครงการบางโครงการยังมีการออกแบบให้ดูเสมือนทั้งโครงการเป็นอาคารๆ เดียวมากกว่าจะเป็นเพียงคูหาอาคารที่นำมาปลูกติดกันเป็นแถวเท่านั้น จนบางครั้งทำให้ผู้พบเห็นเข้าใจผิดได้ว่าโครงการนั้นๆ เป็นอาคารเพื่อเช่าโดยเจ้าของรายเดียว ทั้งที่จริงแล้วมีการแบ่งกรรมสิทธิ์ครอบครองที่ไม่ต่างไปจากตึกแถวแต่เดิมเลย ลักษณะการออกแบบที่เน้นรูปลักษณะเฉพาะนี้ยังมีการออกแบบให้มีความปราณีตสวยงามมากขึ้นอีกด้วย โดยจะมีลักษณะรูปแบบอย่างใดก็จะสะท้อนให้เห็นถึงวัตถุประสงค์ของโครงการนั้นๆ นั่นเอง เป็นต้นว่า โครงการอาคารคล้ายตึกแถวที่เน้นการใช้งานเป็นแบบสำนักงานก็จะใช้สีพื้นๆ เน้นการใช้กระจกเป็นองค์ประกอบตกแต่งที่สำคัญ



ภาพที่ 1.28: อาคารคล้ายตึกแถววิมณเมกมัย เป็นโครงการสำนักงาน และที่พักอาศัย ใช้กระจก ตกแต่งด้านหน้าดูหาเพื่อแสดงถึงความทันสมัย

### 5.1.3 จำนวนชั้นของอาคาร

ขนาดของตัวคูหาโครงการนั้นส่วนใหญ่มีขนาดไม่แตกต่างไปจากตึกแถวแต่เดิมนัก แต่สิ่งที่มีเพิ่มขึ้นก็คือ จำนวนชั้นของคูหาที่มีไม่ต่ำกว่า 5 ชั้นเป็นหลัก จากการสอบถามผู้จัดการโครงการอาคารคล้ายตึกแถวย่านถนนสุขุมวิท ก็ได้ทราบว่าเหตุผลที่ต้องมีจำนวนชั้นมากกว่าตึกแถวโดยทั่วไปนั้น เนื่องจากต้องเน้นการใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรมตั้งแต่ชั้น 1 ถึง ชั้นที่ 3 หรือ ชั้นที่ 4 ทำให้ต้องเพิ่มชั้นเพื่อไว้สำหรับเป็นส่วนพักอาศัยของผู้ใช้อาคาร ซึ่งแตกต่างไปจากตึกแถวแต่เดิมที่มักใช้เพียงชั้นล่างเป็นร้านค้า หรือใช้ชั้นลอยเป็นส่วนเก็บของเท่านั้น ทำให้ตึกแถวทั่วไปยังคงมีพื้นที่ใช้งานเพื่อการพักอาศัยในชั้นบนของคูหาพอสมควร กระนั้นก็ยังพบว่าตึกแถวยุคใหม่ที่ก่อสร้างขึ้นในปัจจุบันก็มีแนวโน้มที่จะมีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้นเช่นกัน ตามข้อสังเกต และรูปแบบการปรับปรุงตึกแถวของ ฉัตรศิริ-Chatsiri Thanmarom<sup>44</sup> [พิจารณาภาคผนวก ค.] ประเด็นที่น่าสังเกตก็คือ การมุ่งใช้งานพื้นที่ชั้นบนของคูหาให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมด้วยนั้น จะประสบความสำเร็จหรือไม่เพียงใด เพราะผู้เข้ารับบริการนำ จะต้องการความสะดวกในการเข้าถึง มากกว่าต้องขึ้นอาคารในชั้นที่สูงขึ้นไปจากชั้นพื้นดิน หรือพาณิชย์กรรมประเภทใดที่เหมาะสมกับพื้นที่พาณิชย์กรรมชั้นบนของคูหาอาคารคล้ายตึกแถวลักษณะนี้



ภาพที่ 1.29: อาคารสูง 5 ชั้นของโครงการปาร์คเวเนอโซมอออฟฟิศ 2 ออกแบบให้พื้นที่ชั้นที่ 4 และ ชั้นที่ 5 เป็นส่วนพักอาศัย, ชั้นที่ 1-3 เป็นสำนักงาน

<sup>44</sup> Chatsiri Thanmarom, *Due to*, pp. 78-86.

## 5.2. ประเด็นด้านการดูแลจัดการโครงการอาคารคล้ายตึกแถว

### 5.2.1 การดูแลจัดการโครงการหลังการใช้งาน

โครงการอาคารคล้ายตึกแถว นั้น จะมีการดูแลจัดการโครงการหลังการใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นการดูแลจัดการโดยเจ้าของโครงการเอง โดยพื้นที่ส่วนกลางยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการ หรือทำการจัดตั้งฝ่ายดูแลโครงการในรูปของนิติบุคคลที่สนับสนุนโดยเจ้าของคูหาแต่ละรายในโครงการ ซึ่งลักษณะดังกล่าวตรงกันข้ามอย่างสิ้นเชิงกับตึกแถวทั่วไปแต่เดิม ที่เมื่อมีการก่อสร้างโครงการ และเปิดขายโครงการจนหมด ก็จะเป็นหน้าที่ของเจ้าของคูหาเป็นผู้ดูแลอาคารแต่ฝ่ายเดียว ทั้งนี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากอาคารคล้ายตึกแถว นั้น จะยังคงมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันอยู่ในหลายต่อหลายส่วน ยังผลให้ต้องการดูแลรักษาในระยะยาว เพื่อให้สามารถมีประสิทธิภาพในการใช้งานได้อย่างต่อเนื่องต่อผู้ใช้อาคารโดยรวม ในขณะที่ตึกแถวทั่วไปจะมีพื้นที่ร่วมกันเฉพาะทางเดินด้านหลังซึ่งกว้าง 2-3 เมตรเท่านั้น [และมักจะถูกต่อเติมภายหลังเป็นส่วนใหญ่ <sup>45</sup>] รวมไปถึงตึกแถวแต่เดิมไม่สามารถสร้างศักยภาพในด้านธุรกิจต่อเจ้าของโครงการหลังการขายได้ เช่น การเก็บค่าจอดรถภายในโครงการ, การจัดเก็บค่าดูแลส่วนกลาง, ศักยภาพในการแยกให้เช่าพื้นที่ เหล่านี้ล้วนแล้วแต่เป็นประเด็นที่สำคัญที่ส่งผลให้โครงการอาคารคล้ายตึกแถว ยังประโยชน์ในการจัดการดูแลโครงการหลังการขายได้ในระดับหนึ่ง

### 5.2.2 การกำหนดวัตถุประสงค์การใช้งานโครงการไว้ล่วงหน้า

เป้าหมายของโครงการ ก็เป็นอีกประเด็นหนึ่งที่แตกต่างจากตึกแถวทั่วไปอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว ตึกแถวจะไม่มี การวางวัตถุประสงค์การใช้งานเชิงพาณิชย์กรรม ไว้ว่าจะสนองตอบต่อกิจกรรมธุรกิจใดเป็นพิเศษ จึงพบเห็นโดยทั่วไปว่าตึกแถวถูกนำมาใช้งานเป็นอาคารเอนกประสงค์ จนแทบจะไม่มีกิจกรรมใดเลยที่ไม่สามารถเกิดขึ้นในตึกแถวได้ ในขณะที่โครงการอาคารคล้ายตึกแถวจะมีการวางวัตถุประสงค์ไว้ล่วงหน้า ตั้งแต่เริ่มจัดทำโครงการว่าจะเน้นใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรมประเภทใด เช่นว่า เพื่อเป็นสำนักงาน เพื่อเป็นศูนย์การค้าขนาดเล็ก เป็นต้น ซึ่งสังเกตได้จากชื่อของโครงการแต่ละโครงการ ที่มักจะมีการกำกับประเภทพาณิชย์กรรมนั้นๆ ไว้ เป็นต้นว่า โครงการสีลมพลาซ่า ใช้งานเป็นช้อปปิ้งมอลล์ / โครงการสุขุมวิทพลาซ่า ใช้งานเป็นช้อปปิ้งมอลล์ / โครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 1 และ โครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ใช้งานเป็นสำนักงาน ฉะนั้นแล้ว การดูแลจัดการโครงการหลังการขาย เพื่อให้สามารถดำเนินโครงการไปได้ตามที่จุดประสงค์แต่เดิมวางไว้ จึงเป็นสิ่งที่สำคัญสำหรับโครงการประเภทนี้

### 5.2.3 ลักษณะการครอบครองคูหา

ลักษณะการครอบครองคูหาของอาคารคล้ายตึกแถวนี้ มีความยืดหยุ่นในระยะยาวมากกว่าตึกแถวทั่วไป เป็นต้นว่าการแบ่งให้เช่าแบบแยกชั้น โดยใช้ทางเดินหน้าคูหาในแต่ละชั้นเป็นทางเข้า ไม่ต้องถูกจำกัดทางสัญจรไว้แต่เพียงบันไดภายในคูหาดังเช่นตึกแถวแต่เดิม ซึ่งประเด็นนี้เองที่ผู้จัดการฝ่ายดูแลอาคารของโครงการ สุขุมวิทพลาซ่า ให้ทัศนะว่า “.....เป็นข้อได้เปรียบของโครงการ เพราะหากโครงการไม่สามารถขายได้หมดทุกคูหา ก็ยังสามารถแบ่งเช่าในแต่ละชั้นได้อย่างอิสระ ไม่จำกัดเฉพาะพื้นที่พาณิชย์กรรมชั้นล่างของคูหาเหมือนตึกแถวทั่วไปเท่านั้น.....”

<sup>45</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, อ้างแล้ว, หน้า 107.

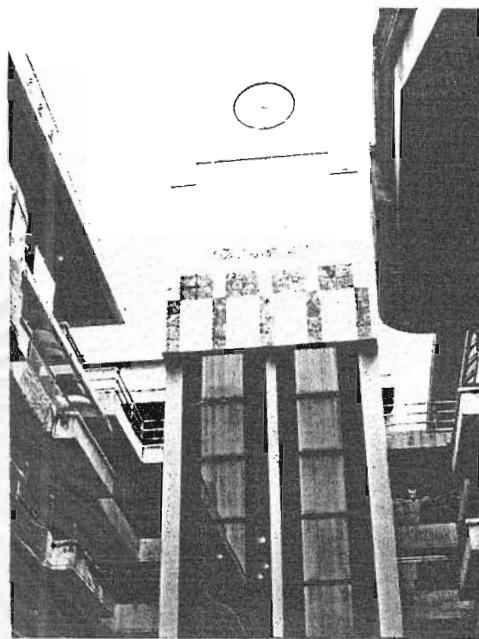
หากพิจารณาโดยจัดแบ่งโครงการฯ ตามลักษณะการดำเนินงาน อาจแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ

- **โครงการเพื่อขาย**

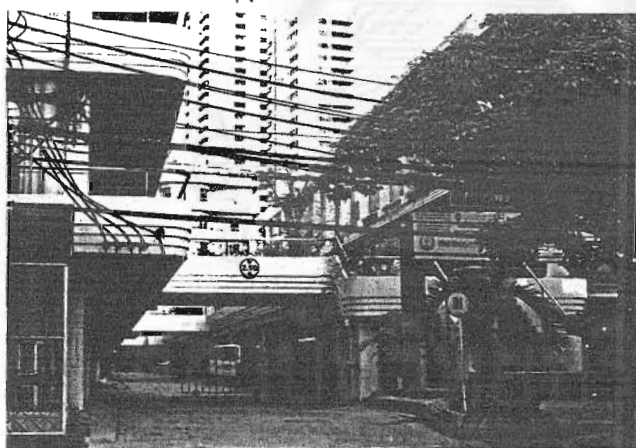
เป็นลักษณะการดำเนินโครงการที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อขายกรรมสิทธิ์คูหาอาคารพร้อมที่ดิน โดยเจ้าของโครงการเป็นเพียงผู้จัดการพื้นที่ส่วนกลางหลังเปิดใช้งานเท่านั้น ในส่วนของตัวอาคารนั้นเจ้าของคูหาจะต้องเป็นผู้ดูแลซ่อมแซมเอง ซึ่งรูปแบบการจัดการดูแลโครงการก็คือการจัดตั้งฝ่ายดูแลอาคารขึ้นเพื่อรับผิดชอบซ่อมแซมพื้นที่ส่วนต่างๆ และจัดเก็บค่าบริการส่วนกลางจากเจ้าของคูหารายย่อยอื่นๆ ในโครงการ รวมไปถึงรายได้ส่วนอื่นๆ

เช่น ค่าที่จอดรถ เป็นต้น ตัวอย่างของโครงการประเภทนี้ก็คือ โครงการสีลมพลาซ่า [SILOM PLAZA - ริมถนนสี

ลมตอนต้น], โครงการสุขุมวิทพลาซ่า [SUKHUMVIT PLAZA - ริมถนนสุขุมวิทบริเวณปากซอยสุขุมวิท 12] โครงการปาร์คแอสทอรี่โฮมออฟฟิศ1 [PARK AVENUE HOME OFFICE 1 - ริมถนนเอกมัยตอนกลาง], โครงการบ้านสำนักงานโปรมิเนนท์เพลส [PROMINENT PLACE - ริมถนนซอยสุขุมวิท 101] เป็นต้น



ภาพที่ 1.30: โครงการสุขุมวิทพลาซ่า



ภาพที่ 1.31: โครงการปาร์คแอสทอรี่โฮมออฟฟิศ 1 [ริมถนนเอกมัย]



ภาพที่ 1.32: โครงการบ้านสำนักงานโปรมิเนนท์เพลส [ริมถนนซอยสุขุมวิท 101]

- **โครงการเพื่อเช่า**

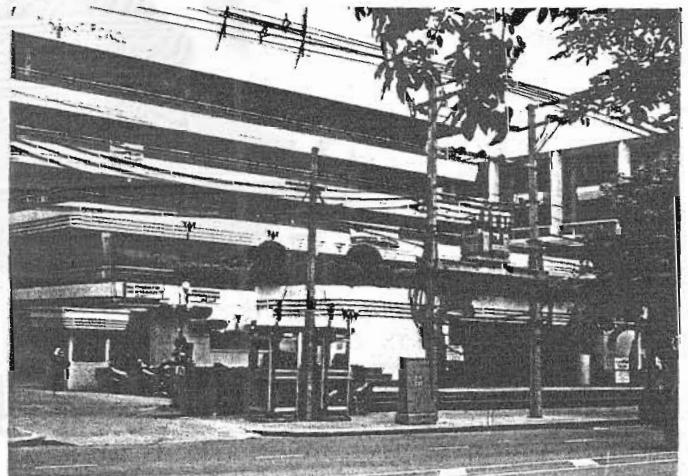
เป็นลักษณะการดำเนินโครงการที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อเปิดให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบพาณิชย์กรรม โดยเจ้าของโครงการยังคงถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการไว้ทั้งหมด และจัดการดูแลโครงการเองทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นตัวอาคารหรือพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ มีเพียงพื้นที่ภายในคูหาอาคารเท่านั้นที่ผู้เช่าสามารถตกแต่งปรับปรุงได้ ตัวอย่างของโครงการประเภทนี้ก็คือ โครงการหลังสวนบัลโคนี [LANGSUAN BALCONY - ถนนหลังสวนตอนปลาย], โครงการมาร์เก็ตพลัส [MARKET PLUS - บริเวณปากซอยสุขุมวิท 99] เป็นต้น



ภาพที่ 1.33: โครงการมาร์เก็ตพลัส [ปากซอยสุขุมวิท 99]

- **โครงการเพื่อขาย และเช่า**

เป็นลักษณะการดำเนินโครงการผสมผสานระหว่าง 2 ประเภทแรก โดยการจัดแบ่งพื้นที่โครงการบางส่วนเพื่อขายกรรมสิทธิ์คูหาอาคารพร้อมที่ดิน และเหลือพื้นที่ส่วนหนึ่งไว้สำหรับเปิดให้เช่าพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมแก่ผู้เช่ารายย่อยต่อไป ในลักษณะของการดำเนินโครงการเช่นนี้ฝ่ายดูแลอาคารจะต้องบริหารงานด้านการตลาดควบคู่ไปด้วย ตัวอย่างโครงการประเภทนี้ก็คือ โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 [PARK AVENUE HOME OFFICE 2 - ริมถนนคลองตันตอนกลาง] เป็นต้น



ภาพที่ 1.34: โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2

### 5.3. ประเด็นด้านองค์ประกอบร่วมที่สำคัญของอาคารคล้ายตึกแถว

จากที่ได้กล่าวไว้แล้วว่ากายภาพของอาคารคล้ายตึกแถวนั้น มีลักษณะที่มีรูปแบบเฉพาะที่เพิ่มเติมจากตึกแถวแต่เดิมในหลายต่อหลายส่วน ซึ่งในที่นี้จะได้ชี้ให้เห็นถึงองค์ประกอบต่างๆ ที่สอดคล้องกันของโครงการอาคารคล้ายตึกแถวที่พบเห็นได้ทั่วไป โดยสามารถแบ่งองค์ประกอบร่วมได้ดังนี้



### 5.3.1 องค์ประกอบของระบบทางสัญจร

- ระบบทางสัญจรทางเท้า เป็นส่วนที่เพิ่มความสะดวกให้แก่ผู้ใช้อาคาร ที่จะเข้าสู่พื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการได้จากทางสัญจรร่วมซึ่งอยู่นอกคูหาอาคาร ซึ่งประกอบไปด้วย ทางเดินด้านหน้าคูหา [นอกเหนือจากชั้นที่ 1], ทางสัญจรทางดิ่งหลักของโครงการ เช่น ลิฟต์, บันได หรือบันไดเลื่อน
- ระบบทางสัญจรทางรถยนต์ เป็นระบบทางเดินรถภายในโครงการ ที่ใช้เป็นทางสัญจรเข้า-ออกโครงการ จากถนนภายนอก ทั้งนี้ยังรวมไปถึงทางเข้า-ออกของรถบริการ เช่น รถขนของ, รถขนขยะ ร่วมด้วย โดยจะมีการกำหนดจุดรวมขยะของโครงการไว้

### 5.3.2 ที่จอดรถ

- ในส่วนที่จอดรถนี้จะมีทั้งส่วนที่เป็นของโครงการ และเจ้าของคูหา เพื่อความสะดวกของผู้ที่มาติดต่อ โดยจะมีที่จอดรถสำหรับเจ้าของคูหา 1-2 คัน สำหรับจำนวนของที่จอดรถโครงการโดยรวมนั้นจะขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการว่าจะต้องมีผู้มาติดต่อใช้บริการหนาแน่นระดับใด ทั้งนี้ที่จอดรถของโครงการส่วนใหญ่จะอยู่ระดับดิน หรืออยู่ใต้อาคาร แต่ก็สามารถพบที่จอดรถใต้ดินได้ในบางโครงการ เช่น สีลมพลาซ่า, สุขุมวิท พลาซ่า เป็นต้น

### 5.3.3 ป้อมรักษาความปลอดภัย

- เนื่องด้วยโครงการจะมีรถยนต์เข้า-ออกเป็นจำนวนมาก และมีการกำหนดทิศทางการสัญจรรถยนต์ไว้ จึงจำเป็นต้องมีเจ้าหน้าที่คอยรักษาความปลอดภัย และอำนวยความสะดวกบริเวณที่จอดรถ ซึ่งโดยทั่วไปป้อมรักษาความปลอดภัยจะตั้งอยู่บริเวณปากทางเข้า-ออกของโครงการ พร้อมทั้งใช้เป็นจุดตรวจบัตรจอดรถของโครงการด้วย

### 5.3.4 ส่วนเจ้าหน้าที่ดูแลโครงการ [ฝ่ายดูแลโครงการ]

- เป็นสำนักงานของโครงการ ที่จะคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้โครงการ และจัดเก็บงานด้านเอกสารของเจ้าหน้าที่โครงการ หากโครงการเกิดการชำรุดเสียหาย ผู้ใช้งานก็สามารถติดต่อขอรับบริการได้จากสำนักงานนี้

### 5.3.5 ส่วนงานระบบของโครงการ

- ในส่วนนี้จะเป็นจุดรวมของงานระบบของโครงการ ไม่ว่าจะเป็น ห้องเครื่องไฟฟ้า, ชุมสายโทรศัพท์, หรือห้องเครื่องปั๊มน้ำ สำหรับโครงการที่มีพื้นที่บางส่วนต่ำกว่าระดับถนนภายนอก ซึ่งโดยมากแล้วส่วนงานระบบของโครงการนี้ จะตั้งอยู่ใกล้กับสำนักงานของโครงการ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการดูแลซ่อมแซมของเจ้าหน้าที่

องค์ประกอบต่างๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นเป็นองค์ประกอบหลักๆ ที่มักจะพบเห็นร่วมกันเสมอในอาคารคล้ายตึกแถว ซึ่งสังเกตได้อย่างชัดเจนว่าแตกต่างจากตึกแถวทั่วไปในหลายส่วน ทั้งนี้ไม่จำเป็นว่าทุกโครงการ จำเป็นจะต้องมีองค์ประกอบทั้งหมดครบถ้วนตามที่อธิบายไว้ เนื่องจากรายละเอียดปลีกย่อยของแต่ละโครงการย่อมไม่สามารถเหมือนกันทั้งหมดได้ แต่โดยรวมแล้วก็จะมีส่วนประกอบส่วนใหญ่ร่วมอยู่ในโครงการ เป็นต้นว่า ระบบทางสัญจรทางเท้าที่ติดตั้งอุปกรณ์อาคาร เช่น ลิฟต์ หรือ บันไดเลื่อน ไว้ ก็ไม่ได้มีอยู่ในทุกโครงการเนื่องจากวัตถุประสงค์

ประสงค์ของแต่ละโครงการนั้นแตกต่างกัน โครงการที่บริการในลักษณะของช้อปปิ้งมอลล์อาจต้องการบันไดเลื่อนไว้บริการลูกค้าเพื่อความสะดวกรบาย ในขณะที่โครงการเพื่อใช้เป็นสำนักงานมีเพียงลิฟต์ และบันไดเดินเท้าติดตั้งไว้เท่านั้น เพราะผู้มาติดต่อมีพฤติกรรมการสัญจรที่น้อยกว่าโครงการประเภทช้อปปิ้งพลาซ่า เหล่านี้เป็นต้น

#### 5.4. ประเด็นของย่านที่ตั้ง และขนาดของโครงการอาคารคล้ายตึกแถว

เมื่อพิจารณาประเด็นต่างๆ แล้วจะพบว่าโครงการอาคารคล้ายตึกแถว ค่อนข้างจะเป็นโครงการที่มีการวางแผนการดูแล และจัดการที่เป็นระบบพอสมควรเมื่อเทียบกับตึกแถวทั่วไป รวมไปถึงความประณีตในการออกแบบก่อสร้างอาคาร ประเด็นหนึ่งที่ส่งเสริมให้เกิดลักษณะดังกล่าวก็คือ ย่านที่ตั้งของโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ หรือย่านชุมชนขนาดใหญ่เป็นสำคัญ ส่งผลให้ต้องพิจารณารูปลักษณะของอาคารที่สวยงาม สะดุดตาทั้งแก่ผู้พบเห็น และผู้ที่เข้ามาซื้อพื้นที่โครงการไปพร้อมๆ กัน

ในประเด็นนี้เองที่อาคารคล้ายตึกแถว ยังคงต้องพึ่งพาทำเลที่ตั้งเป็นจุดดึงดูดให้แก่โครงการ ในทำนองเดียวกันกับตึกแถวทั่วไป ทั้งนี้ส่วนที่ค่อนข้างจะแตกต่างกันก็คือ อาคารคล้ายตึกแถวจะสร้างภาพลักษณ์โดยรวมเป็นหลักมากกว่าเน้นเฉพาะแต่ละคูหา เนื่องจากเป็นการพัฒนาในพื้นที่ผืนใหญ่ไม่สามารถจัดให้ทุกคูหาอยู่ติดกับด้านหน้าถนนใหญ่ดังเช่นตึกแถวทั่วไปได้ ฉะนั้นทำเลที่ตั้งของโครงการจึงเป็นประเด็นใหญ่ที่จะต้องโดดเด่นสร้างภาพลักษณ์แก่โครงการโดยรวม เพื่อล่อซื้อค้อยของคูหาที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนทางเข้า รวมไปถึงกลยุทธ์ทางด้านราคาของคูหาที่จะลดหลั่นไปตามระยะทางที่ห่างเข้าไปจากถนนประกอบกันด้วย ทั้งนี้เพื่อสร้างความสมดุลให้แก่คูหาอาคารทั้งโครงการ

ทำเลที่ตั้งโครงการที่พบ มีทั้งที่อยู่ติดกับถนนใหญ่ย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร เช่น ถนนสุขุมวิท, ถนนสีลม, ถนนหลังสวน เป็นต้น หรือถนนรองที่แยกออกไปจากถนนใหญ่ เช่น ถนนเอกมัย, ถนนคลองตัน, ซอยสุขุมวิท 101 เป็นต้น ซึ่งแม้จะเป็นถนนสายรองแต่ก็นับว่าเป็นบริเวณที่เป็นย่านชุมชนขนาดใหญ่ของกรุงเทพฯ ทั้งสิ้น

ขนาดของโครงการอาคารคล้ายตึกแถว นั้น มีทั้งที่เป็นผืนที่ดินขนาดเล็กไปถึงขนาดปานกลาง ส่วนโครงการที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่จะพบเห็นได้ยากกว่า เนื่องด้วยโครงการจำเป็นต้องอาศัยข้อได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่ดี เป็นผลให้ราคาที่ดินสูงตามไปด้วย การพัฒนาที่ดินผืนใหญ่จึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้ยากในเขตเมืองอย่างเช่นกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน ทั้งนี้อาจพบกลุ่มอาคารคล้ายตึกแถวขนาดใหญ่ได้ในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครออกไป

ขนาดของโครงการอาคารคล้ายตึกแถวอาจแบ่งออกได้เป็น 3 ลักษณะดังนี้

##### 5.4.1 โครงการขนาดปานกลางถึงใหญ่

เป็นโครงการอาคารคล้ายตึกแถวที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 5 ไร่ขึ้นไป รูปแบบโครงการอาจประกอบไปด้วยอาคารหลายส่วน โดยมีอาคารคล้ายตึกแถวเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการ ดังตัวอย่างเช่น ซุปเปอร์มาร์เก็ตฟู๊ดโลออน [ริมถนนสุขุมวิทตอนปลาย] ที่มีโครงการมาร์เก็ตพลัสเป็นพื้นที่ช้อปปิ้งพลาซ่าส่วนหนึ่งของโครงการ



#### 5.4.2 โครงการขนาดปานกลาง

เป็นโครงการที่พบเห็นได้มากที่สุด มีทั้งในบริเวณเขตเมืองของชั้นใน และรอบนอกของกรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 2.5 ถึง 5 ไร่ สิ่งที่น่าสังเกตก็คือ โครงการขนาดปานกลางจะมีองค์ประกอบร่วมภายในโครงการค่อนข้างครบถ้วน ตัวอย่างโครงการขนาดปานกลางนี้ก็เช่น โครงการสีลม พลาซ่า, โครงการสุขุมวิทพลาซ่า, โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2, โครงการโปรมิเนนท์เพลส เป็นต้น

#### 5.4.3 โครงการขนาดเล็ก

เป็นโครงการที่ลักษณะโดยทั่วไปใกล้เคียงกับโครงการขนาดปานกลาง หากแต่มีพื้นที่โครงการเล็กกว่า โดยทั่วไปมีขนาดน้อยกว่า 2.5 ไร่ มีส่วนบริการกลาง และจำนวนคูหาน้อยลง แต่ด้วยขนาดโครงการที่ย่อมลงมาทำให้สามารถดูแลพื้นที่โครงการได้ทั่วถึงยิ่งขึ้น ตัวอย่างโครงการขนาดเล็กนี้ก็เช่น โครงการหลังสวนบัลโคนี, โครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 1 เป็นต้น

### 5.5. ประเด็นข้อได้เปรียบทางด้านกฎหมาย

เป็นที่ทราบกันอยู่ทั่วไปว่าตึกแถวแต่เดิมนั้น มีความได้เปรียบเป็นอย่างมากในด้านของข้อกำหนดทางกฎหมาย กระทั่งมีความพยายามที่จะเพิ่มข้อกำหนดเพิ่มเติมขึ้นตั้งแต่ พรบ. ควบคุมอาคาร 2522 เป็นต้นมา โดยมีการแบ่งข้อกำหนดต่างๆ แยกตามประเภทการใช้งาน รวมไปถึงการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารขนาดใหญ่พิเศษขึ้น ซึ่งเป็นอาคารที่เน้นการใช้งานเพื่อการพาณิชย์เป็นหลัก โดยเฉพาะอาคารตึกแถวเองก็มีข้อจำกัดเพิ่มเติมมากขึ้น

กระนั้นเองแม้ว่าจะมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถวเพิ่มขึ้น เป็นต้นว่า ระยะเวลาถอยร่นจากแนวเขตสาธารณะ หรือสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งก็ตาม แต่โดยรวมแล้วข้อกำหนดดังกล่าวก็ยังคงได้เปรียบเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับข้อกำหนดอาคารพาณิชย์อื่นๆ

อาคารคล้ายตึกแถวก็เช่นกัน แม้ว่าวัตถุประสงค์หลักของโครงการจะเน้นการใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรม แต่ภาพลักษณ์ที่ออกมาก็ยังคงเป็นเปลือกของตึกแถวอยู่เป็นส่วนใหญ่ รวมไปถึงลักษณะการขายพื้นที่ด้วย ที่ขายขาดทั้งคูหาตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นบน แต่ด้วยขนาดพื้นที่โครงการที่มีขนาดใหญ่ขึ้น มีส่วนใช้งานเพิ่มมากขึ้นหลายส่วน ทำให้อาจเข้าข่ายข้อกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งมีข้อจำกัดมากมายได้ การจัดแบ่งอาคารออกเป็นในลักษณะของตึกแถว และขออนุญาตเป็นตึกแถวแล้ว ก็จะสามารถใช้ข้อได้เปรียบที่มีอยู่แต่เดิมของตึกแถว อีกทั้งยังสามารถใช้งานโครงการในลักษณะของโครงการพาณิชย์ขนาดใหญ่ควบคู่กันไปได้อีกด้วย

# บทที่ 2

## การรวบรวมข้อมูลทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

การรวบรวมข้อมูลทางกายภาพนี้ได้ทำการสำรวจจากสถานที่จริง ร่วมกับการสังเกตการณ์พื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการ ผสมกับการสัมภาษณ์ผู้จัดการของฝ่ายดูแลโครงการ และผู้ประกอบการบางรายในโครงการ เพื่อจัดทำข้อมูลเกี่ยวกับโครงการในด้านต่างๆ ตั้งแต่ประวัติโครงการ กายภาพปัจจุบัน การดูแลจัดการโครงการ รวมไปถึงลักษณะ และปริมาณการใช้งานพื้นที่โครงการในปัจจุบัน ข้อมูลโครงการในเนื้อหาส่วนนี้จะป็นฐานข้อมูลสำคัญ ในการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของ โครงการ และการจัดเตรียมข้อมูลการใช้งาน ที่จะรวบรวมจากผู้ให้สอยโครงการจริงในลำดับต่อไป

### 1. โครงการสุขุมวิทพลาซ่า [Sukhumvit Plaza]

#### 1.1 ประวัติของโครงการ

โครงการสุขุมวิทพลาซ่า ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ พ.ศ. 2523 และเปิดอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2524 ออกแบบโดย บริษัท อินเทอร์เน็ตไซน์ และบริษัท ดีมาเอเนจเนียริง เป็นวิศวกรโครงการ ซึ่งเน้นการให้บริการเป็นแบบช้อปปิ้งมอลล์ โดยตั้งแต่เริ่มนั้นโครงการเปิดขายพื้นที่เป็นแบบยกคูกุหา [ตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 5] สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นที่เปิดโล่ง และทางสัญจรนั้น ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการอยู่ ส่วนที่จอดรถชั้นใต้ดินจำนวน 2 ชั้นนั้น เป็นที่จดจำนงร่วมของเจ้าของโครงการ และเจ้าของคูกุหา อาคารแต่ละคูกุหา เพื่อใช้งานร่วมกัน

ภาพที่ 2.1: โครงการสุขุมวิทพลาซ่า [ริมถนนสุขุมวิท]



ดังนั้นพื้นที่โครงการในปัจจุบัน จึงประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์พักอาศัยสูง 5 ชั้น [ไม่รวมชั้นลอย] จำนวน 44 คูกุหา พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และพื้นที่เปิดโล่ง, ทางสัญจรร่วมกัน ทั้งนี้ทางโครงการได้มีการจัดตั้งสำนักงานฝ่ายจัดการอาคารขึ้น เพื่อดูแลจัดการ, ซ่อมบำรุง และดำเนินการจัดเก็บค่าดูแลส่วนกลางของโครงการ โดยตั้งแต่โครงการสร้างแล้วเสร็จ ก็สามารถขายอาคารพาณิชย์พักอาศัยได้ทั้งหมด [จำนวน 44 คูกุหา] พื้นที่อาคารที่มีการใช้งานในโครงการ จึงเป็นพื้นที่ของเอกชนเจ้าของคูกุหาแต่ละราย โดยเจ้าของโครงการไม่ได้ประกอบธุรกิจใดๆ ในอาคารของโครงการเองเลย ยกเว้นการบริหารจัดเก็บค่าส่วนกลางของโครงการ และการให้บริการในด้านต่างๆ เท่านั้น

## 1.2 วัตถุประสงค์โครงการ และการดูแลจัดการโครงการ

เป้าหมายโครงการแต่เริ่มนั้น ต้องการให้โครงการสามารถสนองตอบต่อการใช้งานได้หลากหลาย โดยเน้นที่การประกอบการเป็นร้านค้า หรือสำนักงาน โดยมีพื้นที่ชั้น 4 ถึง ชั้นที่ 5 ของอาคารเป็นส่วนที่สามารถใช้พักอาศัย ซึ่งตัวโครงการมีการออกแบบส่วนเปิดโล่ง [ไม่มีหลังคาคลุม] แบบพลาซ่า ประกอบกับการใช้ลิฟต์ และบันไดเลื่อนเพื่อบริการแก่ผู้เข้าใช้บริการโครงการ ในลักษณะของช้อปปิ้งมอลล์ในต่างประเทศ พร้อมกับการเลือกใช้วัสดุประเภทอลูมิเนียม, หินอ่อน และหลังคาใสบริเวณทางเดิน เพื่อแสดงความทันสมัย สร้างภาพลักษณ์ที่สวยงามแก่โครงการ ที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญย่านหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

อาคารพาณิชย์พักอาศัยทั้ง 2 ด้านจำนวน 44 คูหา นั้น เป็นอาคารเพื่อขายในลักษณะทั้งคูหา [ชั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 5] โดยมีการออกแบบทางเดินด้านหน้าคูหาตั้งแต่ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 4 เพิ่มขึ้นเพื่อเป็นจุดขายให้กับคูหาที่จะสามารถแบ่งให้เช่าในแต่ละชั้นได้โดยสะดวก นอกเหนือไปจากการเช่าพื้นที่ของแต่ละคูหาได้จากชั้นล่างของอาคารมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้นเป็นที่จอดรถ โดยเจ้าของคูหาอาคารจะได้ส่วนแบ่งที่จอดรถ 2 คันต่อคูหา สำหรับพื้นที่ใช้งานร่วมส่วนกลางโครงการอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางเดิน, พลาซ่า, บันได หรือลิฟต์นั้น เป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ และดูแลจัดการโดยมีสำนักงานฝ่ายจัดการอาคารของโครงการเป็นผู้ดำเนินการ

สำหรับค่าดูแลจัดการโครงการนั้น เนื่องจากโครงการมีพื้นที่ใช้งานร่วมกันหลายส่วน อาทิ ที่จอดรถ, บันได, บันไดเลื่อน, ลิฟต์ และทางเดินในโครงการ เป็นต้น จึงได้มีการจัดเก็บค่าดูแลส่วนกลางนี้ โดยอาคารพาณิชย์พักอาศัยทั้ง 44 คูหา นั้น จะต้องเสียค่าดูแล 3,250 บาท: คูหา: เดือน

รายได้อีกส่วนหนึ่งของฝ่ายจัดการอาคารก็คือ บริการให้เช่าที่จอดรถยนต์ หรือที่จอดรถมอเตอร์ไซค์รายเดือนแก่ผู้ประกอบการในโครงการ หรือบุคคลภายนอก โดยแบ่งราคาออกเป็น 2 ลักษณะคือ ที่จอดรถของผู้ประกอบการในโครงการ 800 บาท: คัน: เดือน [บุคคลภายนอก 1,000 บาท: คัน: เดือน], ที่จอดรถมอเตอร์ไซค์ของผู้ประกอบการฯ 400 บาท: คัน: เดือน [บุคคลภายนอก 500 บาท: คัน: เดือน] สำหรับผู้มาติดต่อ หรือลูกค้าที่เข้าใช้บริการโครงการนั้น ต้องเสียค่าจอดรถชั่วโมงละ 20 บาท หรือสามารถจอดรถได้ฟรี 2 ชั่วโมงหากได้ประทับตราจากร้านค้า หรือสำนักงานในโครงการ

ประเภทรายได้ของฝ่ายอาคาร	จำนวน / เดือน
ค่าดูแลส่วนกลาง [อาคารพาณิชย์พักอาศัย]	3,250 บาท / คูหา
ค่าที่จอดรถ [คนภายในโครงการ]	800 บาท / คัน
ค่าที่จอดรถ [คนภายนอก]	1,000 บาท / คัน
ค่าที่จอดรถมอเตอร์ไซค์ [คนภายในโครงการ]	400 บาท / คัน
ค่าที่จอดรถมอเตอร์ไซค์ [คนภายนอก]	500 บาท / คัน

ตารางที่ 2.1: แสดงค่าบริการประเภทต่างๆ ที่ฝ่ายอาคารจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน [ข้อมูลต้นปี พ.ศ. 2543]

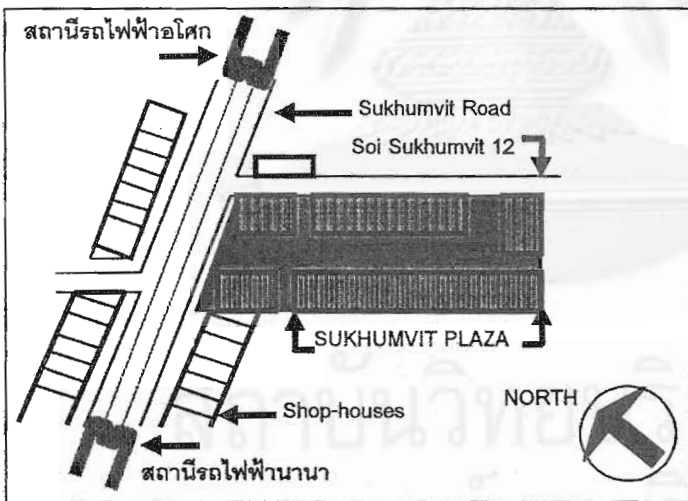
ค่าใช้จ่ายหลักในการดูแลจัดการโครงการก็คือ ค่ารักษาความปลอดภัย, ค่าซ่อมบำรุง และค่าดูแลความสะอาด เรียบร้อยภายในโครงการ เนื่องจากโครงการเน้นพื้นที่พาณิชย์กรรมแบบร้านค้าช้อปปิ้งมอลล์ และสำนัก-

งาน เพื่อที่จะสามารถดึงดูดให้มีผู้เข้าใช้โครงการจำนวนมาก จึงต้องมีการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในโครงการให้น่าดูตลอดเวลา นอกเหนือไปจากควรมีพื้นที่ส่วนต่างๆ ไว้คอยให้บริการ

### 1.3 ที่ตั้งของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิทตอนต้น บริเวณปากซอยสุขุมวิท 12 บนเนื้อที่ประมาณ 2.75 ไร่ ถนนสุขุมวิท บริเวณด้านหน้าโครงการมีช่องเดินรถ 6 ช่องทาง [เข้าเมือง 4 ช่องทาง, ออกเมือง 2 ช่องทาง] และมีลักษณะการสัญจรที่คับคั่งตลอดทั้งวัน ทั้งนี้ห้ามจอดรถริมทางเท้าตลอดแนว โดยตลอดแนวถนนถึงบริเวณสี่แยกอโศก ไม่สามารถที่จะกลับรถยนต์ได้ ซึ่งในอดีตบริเวณช่วงถนนหน้าโครงการเคยถูกจัดการเดินรถแบบทางเดียว อันเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางเข้าสู่โครงการค่อนข้างมากในช่วงดังกล่าว

สำหรับตัวโครงการนั้น หันหน้าออกสู่ถนนสุขุมวิทในทิศตะวันตกเหนือ ด้านข้างฝั่งทิศตะวันออกติดกับถนนซอยสุขุมวิท 12 [ฝั่งซ้ายเมื่อหันหน้าเข้าสู่โครงการ] และติดกับอาคารตึกแถวในด้านทิศตะวันตก [ฝั่งขวาเมื่อหันหน้าเข้าสู่โครงการ] ย่านที่ตั้งโครงการเป็นบริเวณที่มีโรงแรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก จึงนับว่าเป็นย่านทำเลธุรกิจท่องเที่ยวที่สำคัญย่านหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ในปัจจุบันเมื่อรถไฟฟ้าธนายงเปิดใช้ ตัวโครงการก็ตั้งอยู่ระหว่างสถานีรถไฟฟ้า 2 แห่ง คือ อโศก กับ นานา โดยตั้งเอียงไปด้านสถานีอโศก



ภาพที่ 2.2: แสดงบริเวณโดยรอบของที่ตั้งโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

### 1.4 ลักษณะทางกายภาพ

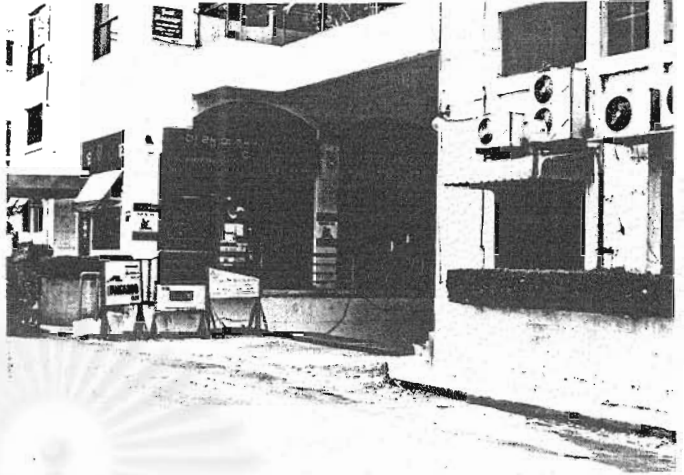
พื้นที่ทั้งหมด 2.75 ไร่ ของโครงการมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หันด้านแคบออกสู่ถนนด้านหน้าโครงการ มีการก่อสร้างคลุมพื้นที่ดินประมาณ 2.4 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่อาคารคลุมดินประมาณ 1.4 ไร่ ส่วนเปิดโล่ง และทางสัญจรประมาณ 1 ไร่ ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน สำหรับที่จอดรถนั้นอยู่ชั้นใต้ดินจำนวน 2 ชั้น ลักษณะทางสัญจรรถยนต์ในส่วนที่จอดรถเป็นแบบทางเดินรถทางเดียว โดยมีทางลาดเข้า-ออกที่จอดรถยนต์จากซอยสุขุมวิท 12 [ภาพที่ 2.3]

ในส่วนที่จอดรถใต้ดินนี้สามารถ  
จอดรถได้ทั้งหมด 178 คัน โดยแบ่งออกเป็น:

ที่จอดรถชั้นที่ 1 สามารถจอดรถได้ 75 คัน,  
ที่จอดรถของสำนักงานฝ่ายจัดการอาคาร  
2 คัน, ที่จอดรถมอเตอร์ไซด์ 20 คัน

ที่จอดรถชั้นที่ 2 สามารถจอดรถได้ 101 คัน

เนื่องด้วยแต่ละคูหามีส่วนแบ่งที่-  
จอดรถ 2 คัน ดังนั้นพื้นที่จอดรถสาธารณะ  
ที่เหลือทั้งหมดคือ 88 คัน [ตารางที่ 2.2]

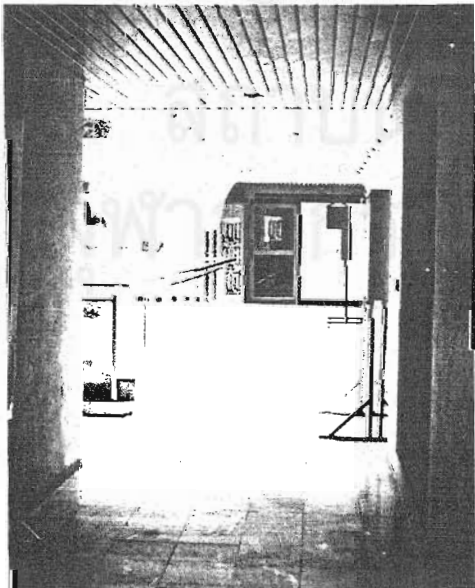


ภาพที่ 2.3: บริเวณทางเข้าที่จอดรถใต้ดินของโครงการจากซอยสุขุมวิท

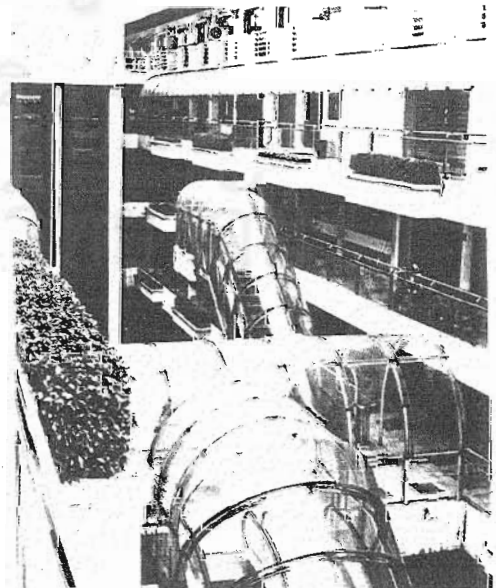
พื้นที่	ประเภท	จำนวน	หมายเหตุ
ที่จอดรถชั้นที่ 1	ที่จอดรถยนต์	75 คัน	*แบ่งเป็นที่จอดรถของเจ้าของคูหา คูหาละ 2 คัน เหลือพื้นที่จอดรถสาธารณะสุทธิทั้งสิ้น 88 คัน
	ที่จอดรถยนต์ฝ่ายอาคาร	2 คัน	
	ที่จอดรถมอเตอร์ไซด์	20 คัน	
ที่จอดรถชั้นที่ 2	ที่จอดรถยนต์	101 คัน	

ตารางที่ 2.2: แสดงจำนวน และประเภทที่จอดรถในโครงการ

ในส่วนของระบบการสัญจรของคนนั้น นอกเหนือไปจากการสัญจรภายในของแต่ละคูหาแล้ว อาคาร  
พาณิชย์พักอาศัยทั้ง 44 คูหา ในโครงการ ยังสามารถเดินเชื่อมต่อกันได้ด้วย ทางเดินรอบส่วนเปิดโล่งกลางโครง  
การในบริเวณชั้นที่ 2 ถึง 4 กว้าง 2 เมตร โดยเฉพาะในชั้นที่ 2 และ 3 นั้นมีการออกแบบก่อสร้างสะพานเชื่อมทาง  
เดินทั้ง 2 ฝั่งเข้าด้วยกัน [กว้าง 2.5 เมตร] บริเวณตำแหน่งสุดทางเดินฝั่งด้านหน้าโครงการ [ภาพที่ 2.4-2.5] และ  
ในชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 3 ยังมีบันไดเลื่อนเตรียมไว้บริการอีกด้วย นอกเหนือไปจากลิฟต์ และบันไดที่มีอยู่ 2 จุดซึ่งถูกใช้

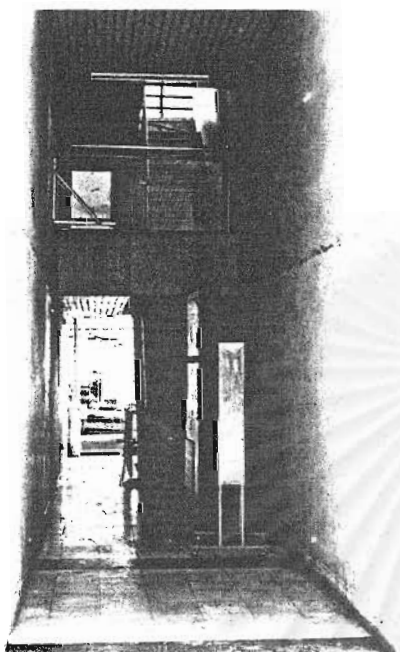


ภาพที่ 2.4: ลักษณะทางเดินเชื่อมชั้นที่ 3

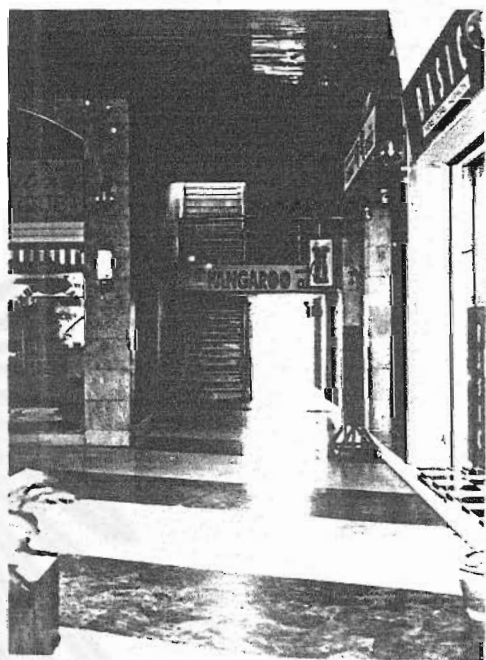


ภาพที่ 2.5: ทางเดินด้านหน้าอาคาร และบันไดเลื่อน

เป็นทางสัญจรทางตั้งหลักของโครงการ โดยทั้งลิฟต์ และบันได [ภาพที่ 2.6-2.7] นี้ ใช้สัญจรตั้งแต่ชั้นจอดรถใต้ดินถึงชั้นที่ 4 ของโครงการเท่านั้น ส่วนพื้นที่ชั้นที่ 5 ของอาคารโครงการจะต้องขึ้นจากบันไดภายในคูหา



ภาพที่ 2.6: บันไดขนาดเล็กบริเวณหน้าโครงการกว้าง 1 เมตร

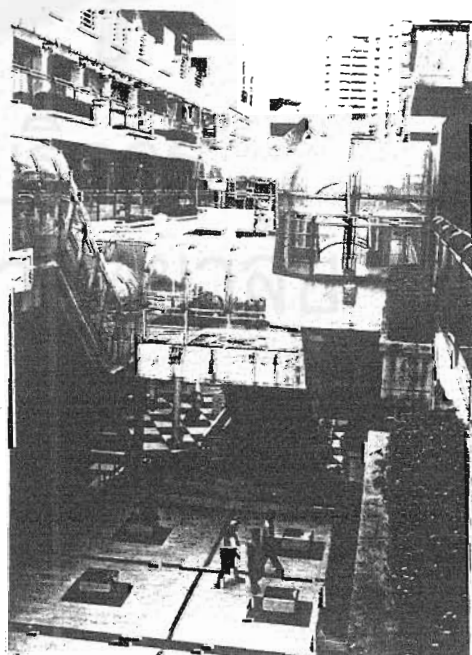


ภาพที่ 2.7: บันไดด้านหลังโครงการกว้าง 1.8 เมตร

ลักษณะที่สำคัญของพื้นที่ใช้งานร่วมของโครงการก็คือ ส่วนเปิดโล่งบริเวณชั้นที่ 1 ของโครงการ ซึ่งเป็นลานพักผ่อนของโครงการ เนื่องจากบริเวณชั้นล่างของโครงการมีบันไดเลื่อนตั้งอยู่กลางพื้นที่เปิดโล่ง เป็นผลให้บริเวณพลาซาลโง่ดังกล่าวถูกแบ่งออกเป็นสองส่วน คือ ส่วนด้านหน้า [มีน้ำพุขนาดเล็ก และที่นั่งพักผ่อนรูปวงกลม] และส่วนด้านหลังซึ่งมีบันได ที่สามารถใช้เป็นทางขึ้นลงสู่ที่จอดรถชั้นใต้ดินได้โดยตรงตั้งอยู่ โดยพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดนี้ไม่มีหลังคาคลุม [ภาพที่ 2.8-2.9]



ภาพที่ 2.8: บริเวณที่เปิดโล่งทางเข้าโครงการจากทางเท้า

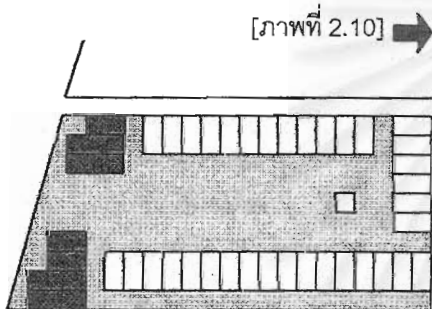


ภาพที่ 2.9: บริเวณที่เปิดโล่งชั้นล่างด้านในโครงการ

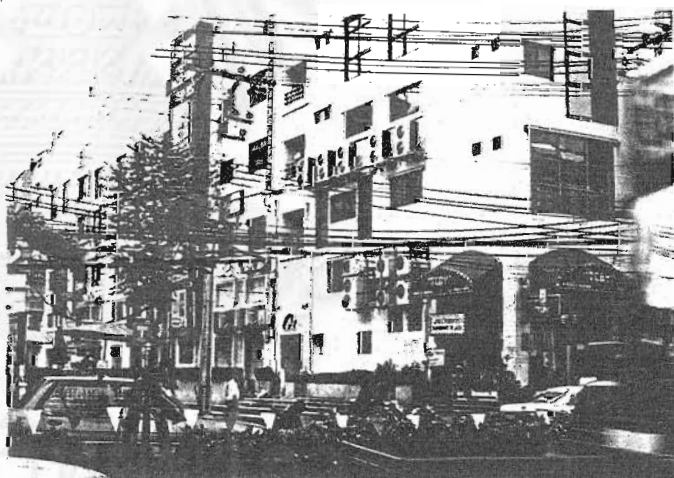
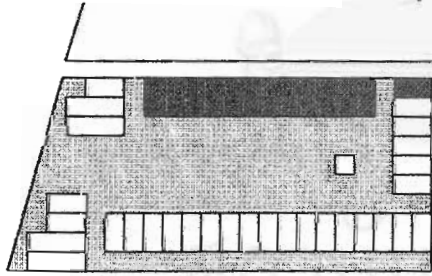


สำหรับตัวอาคารที่มีอยู่ในโครงการนั้น ก็คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัย 44 คูหา โดยแต่ละคูหามีความกว้าง 4 เมตร ลึก 12 เมตร [3 ช่วงเสา] สูง 5 ชั้นครึ่ง [รวมชั้นลอยระหว่างชั้น 1 กับ ชั้น 2] พร้อมมีห้องน้ำให้ทุกชั้นๆ ละหนึ่งห้อง รวม 5 ห้อง บันไดอยู่ด้านหลังคูหาซึ่งสามารถขึ้นสู่ชั้นดาดฟ้าอาคารได้ [ภาพที่ 2.13-2.20] โดยลักษณะผังคูหานั้นไม่แตกต่างไปจากตึกแถวที่พบเห็นกันอยู่ทั่วไป เว้นแต่จำนวนห้องน้ำที่จัดเตรียมเผื่อไว้ให้ทุกชั้น และทางเดินด้านหน้าคูหาชั้นบนดังที่ได้อธิบายไว้แล้วเท่านั้นที่เป็นส่วนเพิ่มเติมขึ้นมา รวมไปถึงการวางตัวของคูหาในโครงการ ที่มีความแตกต่างไปจากตึกแถว ที่เรียงตัวไปตามถนนเป็นแนวยาวแต่เดิม โดยคูหามีตำแหน่งที่ตั้งแบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือ

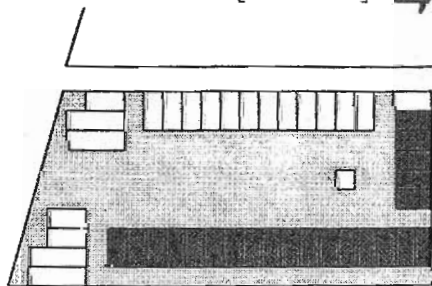
- คูหาที่หันหน้าออกสู่ทางเท้าของถนน สุขุมวิท 7 คูหา

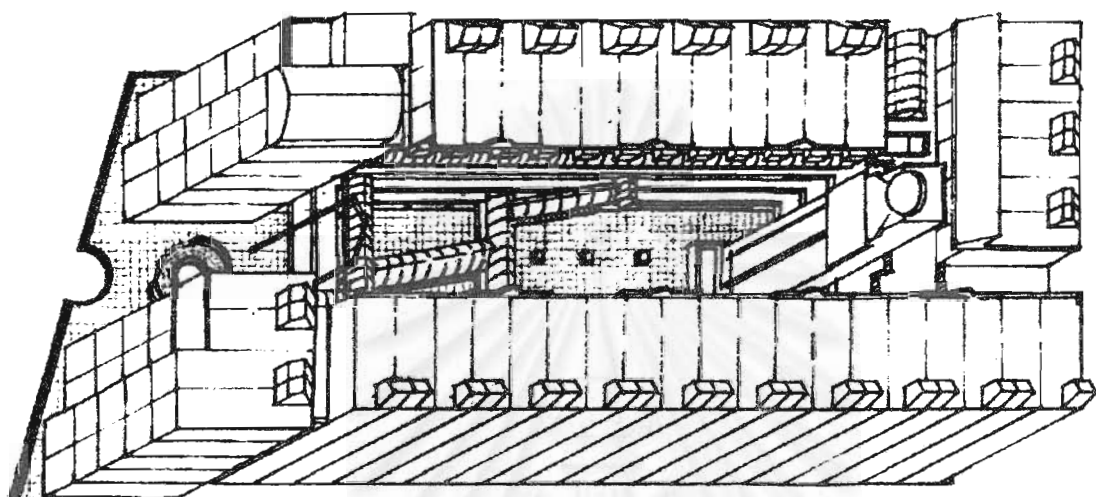


- คูหาติดกับถนนซอยสุขุมวิท 12 จำนวน 13 คูหา [เข้าออกคูหาได้ทั้งจากซอยและพลาซ่า] [ภาพที่ 2.11] →



- คูหาด้านในที่ต้องเข้าสู่อาคารด้วยลานพักผ่อนโล่ง [พลาซ่า] จำนวน 24 คูหา [ภาพที่ 2.12] →



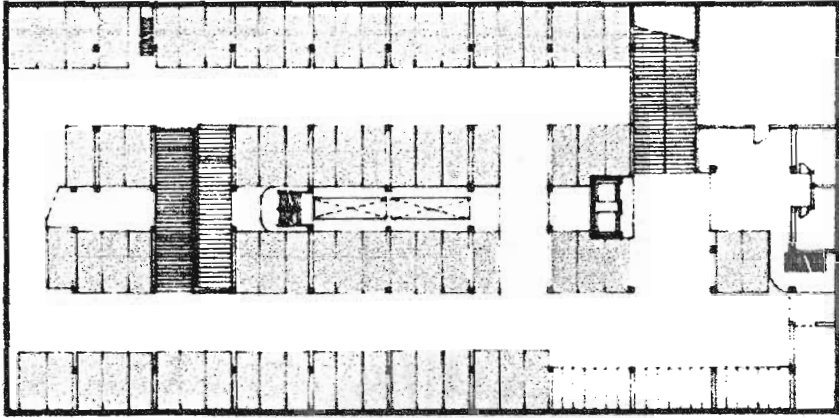


โครงการสุขุมวิทพลาซ่า ริมถนนสุขุมวิท [บริเวณปากซอยสุขุมวิท 12]  
พื้นที่อาคารแถว 44 คูหาเพื่อขาย  
ที่จอดรถชั้นใต้ดิน 176 คัน

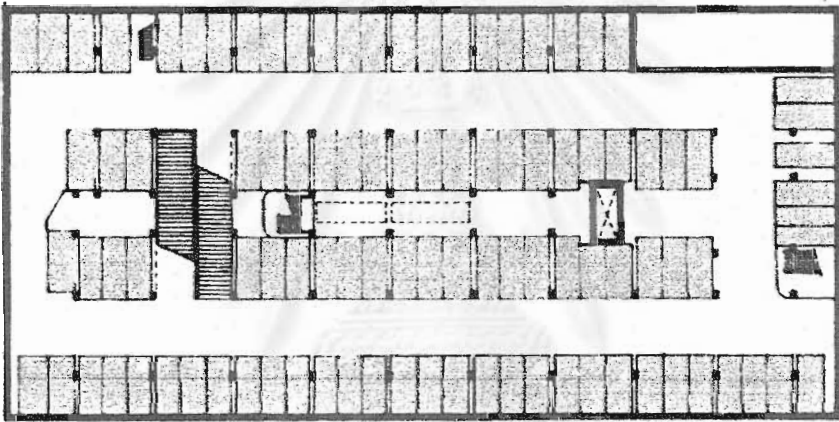
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 2.13: ทัศนียภาพจำลองของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า



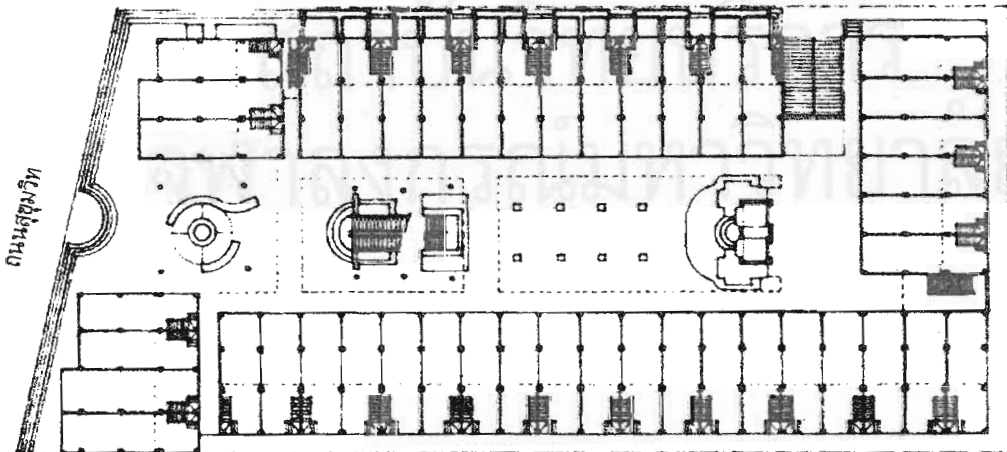


ภาพที่ 2.14: ผังชั้นใต้ดินชั้นที่ 1 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

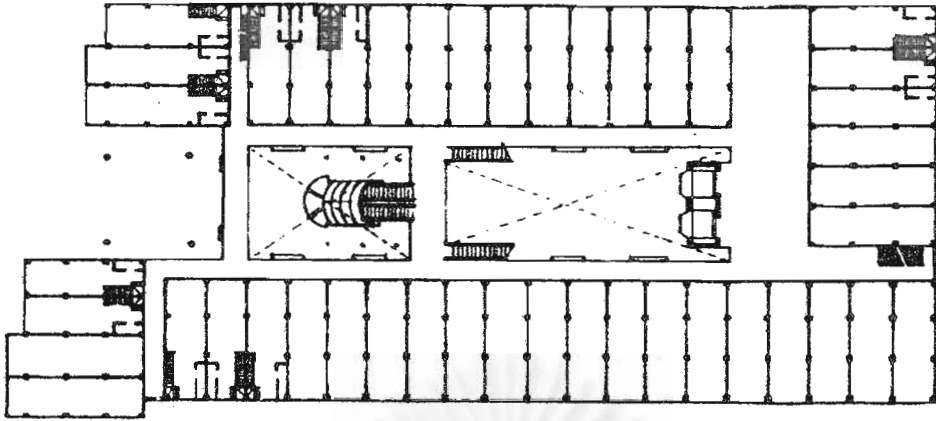


ภาพที่ 2.15: ผังชั้นใต้ดินชั้นที่ 2 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

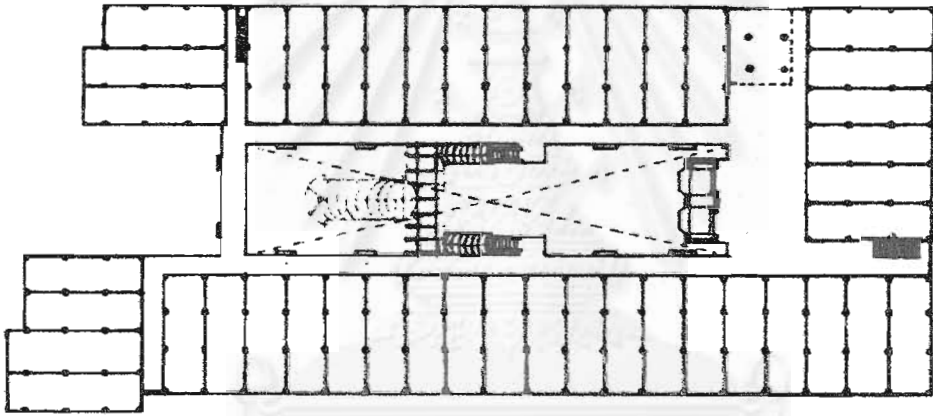
ถนนซอยสุขุมวิท 12



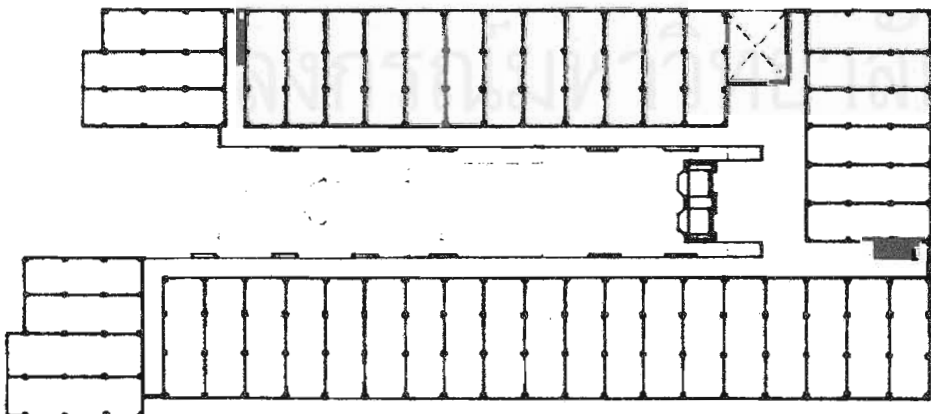
ภาพที่ 2.16: ผังพื้นชั้นที่ 1 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า



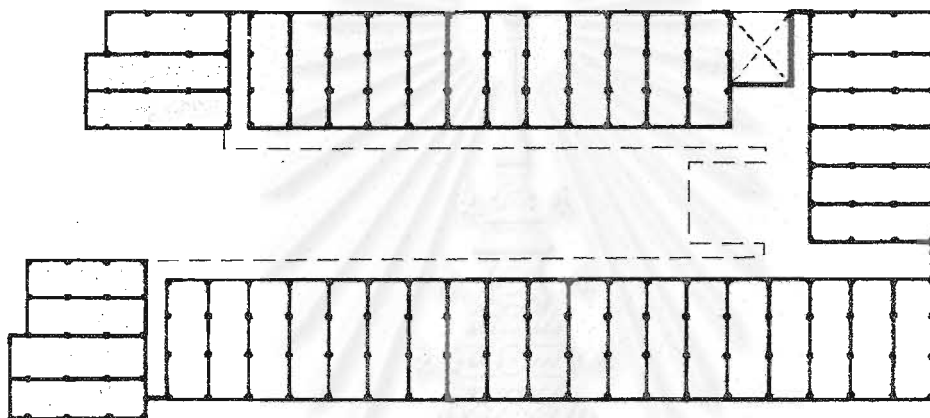
ภาพที่ 2.17: ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า



ภาพที่ 2.18: ผังพื้นที่ชั้นที่ 3 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า








ภาพที่ 2.19: ผังพื้นที่ชั้นที่ 4 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า



ภาพที่ 2.20: ผังพื้นที่ชั้นที่ 5 ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

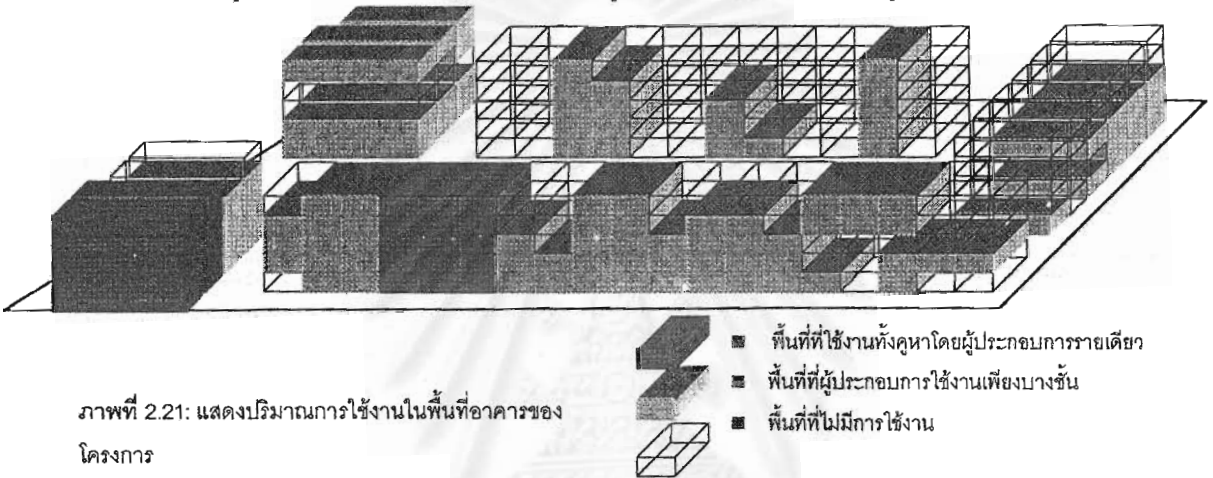
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

-  ที่จอดรถจักรยานยนต์
-  ที่จอดรถยนต์
-  คูหาอาคารแถวติดกับถนนซอยสุขุมวิท 12
-  คูหาอาคารแถวติดกับถนนสุขุมวิท
-  คูหาอาคารแถวด้านในของโครงการ

## 1.5. การใช้งานปัจจุบัน

คูหาอาคารพาณิชย์พักอาศัยในโครงการทั้งสิ้นจำนวน 44 คูหา นั้น ตั้งแต่เปิดโครงการจนถึงปัจจุบันก็ยังไม่เคยมีการใช้งานจนเต็มพื้นที่ทั้งหมด หลายคูหาไม่เคยเปิดใช้งานเลย ในส่วนที่มีการใช้งานนั้น ก็มีลักษณะที่หลากหลายทั้งรูปแบบการครอบครองพื้นที่, ขนาดพื้นที่ที่ใช้งาน และประเภทการประกอบธุรกิจ

โดยลักษณะการครอบครองพื้นที่นั้นพบว่า ผู้ใช้งานในปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 54 ราย มีเพียง 6 รายเท่านั้นที่เป็นเจ้าของอาคารเอง และเพียงแค่ 3 รายเท่านั้นจาก 6 รายที่เจ้าของใช้งานอาคารเองทั้งหมดโดยไม่ได้แบ่งพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้อื่น นอกเหนือจากนั้นอีก 48 รายเป็นผู้เช่า หรือเช่าซื้อจากเจ้าของคูหาเดิม



ภาพที่ 2.21: แสดงปริมาณการใช้งานในพื้นที่อาคารของโครงการ

สำหรับขนาดพื้นที่ที่มีการใช้งานหมดทั้ง 5 ชั้นโดยผู้ประกอบการรายเดียวนั้น เป็นเพียงพื้นที่ 1-2 คูหาเท่านั้น ส่วนการใช้งานพื้นที่เฉพาะเพียงชั้นใดชั้นหนึ่ง หรือบางชั้นของอาคารนั้นมีการใช้ตั้งแต่ 1 คูหาไปจนถึง 4 คูหา โดยพื้นที่โครงการชั้นที่ 1 และ 2 จะมีความหนาแน่นในการใช้งานมากที่สุด และลดหลั่นลงไปตามชั้นอาคารที่สูงขึ้น รวมไปถึงผู้ประกอบการที่ใช้พื้นที่ใช้งานขนาดใหญ่ 3 ถึง 4 คูหา ก็จะอยู่ในชั้นบนของอาคาร [ชั้นที่ 1 ไม่มีผู้ประกอบการรายใดใช้พื้นที่เกิน 2 คูหาเลย] โดยผู้ที่เช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 ของอาคารก็จะได้พื้นที่ส่วนของชั้นลอยร่วมด้วย ซึ่งหากพิจารณาภาพรวมของจำนวนผู้ประกอบการที่ใช้งานพื้นที่เพียงชั้นเดียวแล้วพบว่า มีจำนวนถึง 42 ราย

ขนาดพื้นที่ที่ครอบครอง	1 คูหา [1 ชั้น]	1 คูหา [4 ชั้น]	1 คูหา [ทุกชั้น]	2 คูหา [1 ชั้น]	2 คูหา [2 ชั้น]	2 คูหา [ทุกชั้น]	3 คูหา [1 ชั้น]	3 คูหา [2 ชั้น]	4 คูหา [1 ชั้น]	รวม
จำนวนผู้ประกอบการ	27 ราย	2 ราย	1 ราย	11 ราย	5 ราย	2 ราย	3 ราย	2 ราย	1 ราย	54 ราย
ลักษณะการครอบครอง	เช่า เช่า-ซื้อ	ซื้อ	ซื้อ	เช่า เช่า-ซื้อ	เช่า	ซื้อ	เช่า	ซื้อ 1 เช่า 1	เช่า	ซื้อ,เช่า เช่า-ซื้อ
รวมคูหาใช้งาน	36 คูหา									

ตารางที่ 2.3: แสดงปริมาณการใช้งานในคูหาอาคารของโครงการ

จากผู้ใช้งานทั้งสิ้น 54 ราย โดยครอบครองพื้นที่ด้วยการเช่าทั้งสิ้น ส่วนผู้ใช้งานที่เป็นเจ้าของอาคารเองจะใช้พื้นที่เกินหนึ่งชั้นขึ้นไป และจำนวนผู้ประกอบการมากที่สุดในหนึ่งคูหาคือ 4 ราย โดยใช้งานกันคนละชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 4 มีจำนวนทั้งสิ้น 6 คูหา

ประเภทของพาณิชย์กรรมในโครงการ ก็เป็นอีกประเด็นหนึ่งที่แสดงถึงลักษณะการใช้งานพื้นที่ที่หลากหลายของโครงการ โดยประเภทการใช้งานหลักที่พบมากที่สุดยังคงเป็นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นร้านค้า ส่วนที่รองลงมาคือ การบริการ, สำนักงาน และร้านค้า-บริการ ตามลำดับ โดยพบว่าในโครงการมีโรงเรียนสอนการลีลาศ และโบสถ์ อยู่อย่างละรายด้วย ส่วนคูหาที่มีการพักอาศัยร่วมด้วยมีเพียง 5 รายเท่านั้น [2 รายเป็นผู้ใช้งานที่เป็นเจ้าของคูหาเอง] โดยใช้พื้นที่ชั้นที่ 4 หรือ 5 เป็นส่วนพักผ่อน และไม่มีผู้เช่าอาคารรายใดเลยที่ใช้เป็นที่พักอาศัยเท่านั้น

พื้นที่	ประเภทการใช้งาน					รวม
	ร้านค้า	ร้านค้า-บริการ	บริการ	สำนักงาน	อื่นๆ	
ชั้นที่ 1	17	2	3	2	-	24
ชั้นที่ 2	4	-	4	2	-	10
ชั้นที่ 3	1	-	3	5	1 [โรงเรียน], 1 [โบสถ์]	11
ชั้นที่ 4	1	-	4	3	-	8
ชั้นที่ 5	-	-	-	1	พักอาศัย 5 ราย	1
รวม	23	2	14	13	2	54

ตารางที่ 2.4: แสดงประเภทการใช้งานในพื้นที่ชั้นต่างๆ ของโครงการ

- ร้านค้าในโครงการประกอบไปด้วยร้านขายอาหาร ร้านเสื้อผ้า ร้านวิดีโอ ร้านเครื่องประดับ และร้านค้าเบ็ดเตล็ด โดยร้านขายอาหารมีจำนวนมากที่สุดถึง 12 ร้าน
- ร้านค้า-บริการ เป็นร้านขายแว่น-ตรวจวัดสายตา และร้านชุดวิวาห์-ถ่ายภาพแต่งงาน
- ร้านบริการส่วนใหญ่เป็นร้านเสริมสวย [6 ร้าน, อยู่บริเวณชั้น 1 - ชั้น 3] และ สถานพักผ่อน [7 ร้าน, อยู่บริเวณชั้น 2 - ชั้น4] ประเภท คาราโอเกะ เมมเบอร์คลับ นวดฝ่าเท้า ที่เหลือเป็นคลินิกรักษาฟัน
- สำนักงานในโครงการส่วนใหญ่เป็นสำนักงานบริการท่องเที่ยวรับจัดทัวร์ [7 สำนักงาน, กระจายอยู่ทุกชั้น] ส่วนสำนักงานประเภทอื่นที่เหลือส่วนใหญ่อยู่ตั้งแต่ชั้นที่ 3 ขึ้นไป

ลักษณะที่โดดเด่นอีกประการหนึ่งของโครงการสุขุมวิทพลาซานี้ก็คือ มีกลุ่มร้านค้าจำนวนมากที่เป็นผู้ประกอบการชาวเกาหลี [ร้านอาหาร, เสื้อผ้า, เสริมสวย, สถานพักผ่อน, และสำนักงานท่องเที่ยว] ซึ่งเข้าใช้พื้นที่โครงการเมื่อ 2-3 ปีที่ผ่านมาเป็นส่วนใหญ่ และจากการสังเกต-สอบถามผู้ประกอบการคนไทยในโครงการ พบว่าห้างร้านชาวเกาหลีเหล่านี้เน้นบริการเฉพาะกลุ่มคนเกาหลีด้วยกันเป็นหลัก สังเกตได้จากร้านอาหารหลายร้านที่ไม่มีชื่อร้าน หรือคำโฆษณาภาษาไทยกำกับอยู่เลย จากการสอบถามร้านค้าเครื่องประดับรายหนึ่งในโครงการซึ่งเน้นบริการลูกค้าชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวเกาหลีเป็นหลัก สังเกตได้จากการจ้างพนักงานขายชาวเกาหลีไว้ในร้าน โดยได้ทราบว่าเป็นร้านตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 4 ถึงช่วงสี่แยกอโศกเป็นย่านพักอาศัยหลักย่านหนึ่งของชาวเกาหลีในกรุงเทพฯ ผสมอยู่กับย่านของชาวอินเดียบริเวณนานา ถึง ดันถนนสุขุมวิท

สำหรับข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้งานของผู้ประกอบการในโครงการจะได้อธิบายต่อไปในส่วน  
ของข้อมูลการใช้งานจากการสัมภาษณ์ ซึ่งได้ใช้เกณฑ์ของเวลาการเข้าใช้อาคารเป็นตัวเลือกตัวอย่างกรณีศึกษา  
โดยใช้เกณฑ์การเข้าใช้อาคารไม่น้อยกว่า 6 ปีเป็นหลัก [โครงการเปิดใช้ตั้งแต่ปี 2533] เว้นแต่ขนาดพื้นที่การใ้  
งานใดไม่มีผู้เข้าใช้ถึง 6 ปีก็จะใช้ผู้ที่อยู่นานที่สุดเป็นตัวอย่งศึกษา ทั้งนี้จะต้องเข้าใช้พื้นที่อาคารไม่น้อยกว่า 3 ปี  
เป็นสำคัญ เนื่องด้วยต้องการได้ข้อมูลด้านปัญหา, อุปสรรค, ข้อดี-ข้อด้อย แม้กระทั่งความเปลี่ยนแปลงในรูปแบบ  
แบบการใช้งานในช่วงเวลาต่างๆ ของโครงการที่เปิดดำเนินการ ฉะนั้นจึงต้องมีช่วงเวลาให้ผู้ใช้งานได้เรียนรู้สภาพ  
แวดล้อม ประสบปัญหา หรือข้อดีของอาคารระยะหนึ่งก่อนเป็นสำคัญ และจำกัดผู้ใช้งานที่เป็นคนไทยเท่านั้น  
เพื่อความสะดวกในการศึกษา และตัดตัวแปรด้านความแตกต่างของวิถีชีวิต หรือความคิดเห็นออกไป อันจะมีผล  
ให้ข้อมูลมีความคลาดเคลื่อนได้ [ถึงอย่างไรผู้ประกอบการชาวเกาหลีส่วนใหญ่ก็เข้าใช้พื้นที่น้อยกว่า 3 ปีอยู่แล้ว  
ด้วยส่วนหนึ่ง]

โดยยึดถือตามเกณฑ์นี้ได้ทำการรวบรวมข้อมูลโครงการสุขุมวิทพลาซ่า โดยทำการสอบถามถึงระยะ  
เวลาในการเข้าใช้โครงการของผู้ใช้งานแต่ละรายรวมไปกับการสัมภาษณ์เบื้องต้น [เพื่อสร้างเครื่องมือรวบรวม  
ข้อมูลจริง] ซึ่งจะนำไปใช้ในการเลือกตัวอย่างศึกษา เก็บข้อมูลด้านการใช้งาน และความคิดเห็นในลำดับต่อไป  
โดยถือตามเกณฑ์ระยะเวลาเข้าใช้งาน 6 ปีเป็นหลัก ยกเว้นขนาดพื้นที่ที่ครอบคลุมใดที่ไม่มีผู้ใช้งานเข้าใช้พื้นที่  
ถึง 6 ปี ก็จะใช้กรายที่ใช้งานมานานที่สุดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 ปีเป็นอย่างน้อย เนื่องจากต้องการให้ได้ข้อมูล  
ลึกจากผู้ที่ใช้งานโครงการ และอาคารมาในช่วงเวลาที่ยาวนาน จนรู้ปัญหา, ข้อดี และภาพการใช้งานของโครง-  
การในช่วงเวลาต่างๆ ตั้งแต่ช่วงแรก จนถึงปัจจุบันได้ ซึ่งล้วนแล้วแต่ต้องใช้เวลายาวในการเรียนรู้สภาพ  
แวดล้อม พร้อมกันนี้ได้เลือกผู้ใช้งานทั้งหมด ราย อันมีรายละเอียดดังนี้

ขนาดพื้นที่ที่ครอบคลุม	1 คูหา [1 ชั้น]	1 คูหา [4 ชั้น]	1 คูหา [ทุกชั้น]	2 คูหา [1 ชั้น]	2 คูหา [2 ชั้น]	2 คูหา [ทุกชั้น]	3 คูหา [1 ชั้น]	3 คูหา [2 ชั้น]	4 คูหา [1 ชั้น]	รวม
จำนวนผู้ประกอบการ	27 ราย	2 ราย	1 ราย	11 ราย	5 ราย	2 ราย	3 ราย	2 ราย	1 ราย	54 ราย
จำนวนตัวอย่างศึกษา	3	2	1	1	1	2	1	-	1	12
จำนวนปีที่ใช้งาน	7-8 ปี	6-7 ปี	9 ปี	8 ปี	3.5 ปี	8 ปี	9 ปี	-	7 ปี	
รวมคูหากลุ่มตัวอย่าง	18 คูหา									

ตารางที่ 2.5: แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างศึกษาของงานวิจัยในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

## 2. โครงการปาร์ควิวไฮมอวอพฟิต 2 [Park Avenue Home Office 2]

### 2.1 ประวัติของโครงการ

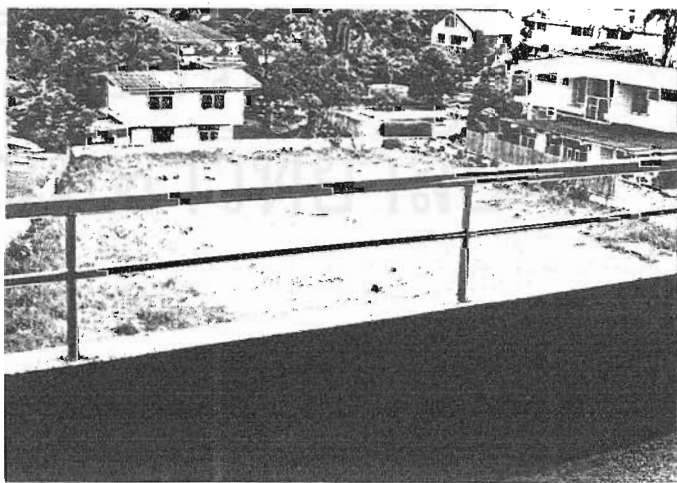
โครงการปาร์ควิวไฮมอวอพฟิต 2 มีบริษัทปาร์ควิวไฮมอวอพฟิต 2 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และเป็นเจ้าของโครงการ และผู้ออกแบบ โดยโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อต้นปี พ.ศ. 2535 โดยก่อสร้างต่อจากโครงการ ปาร์ควิวไฮมอวอพฟิต 1 ซึ่งตั้งอยู่กลางถนนเอกมัย ที่สร้างแล้วเสร็จเมื่อปี พ.ศ. 2533-34 โครงการประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภทก็คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัย 30 คูหา, อาคารพาณิชย์, อาคารสำนักงาน 5 ญูนิตและอาคารคอนโดมิเนียม



ภาพที่ 2.22: โครงการปาร์ควิวไฮมอวอพฟิต 2 [ริมถนนคลองตัน]

1 อาคาร โดยแบ่งช่วงเวลาก่อสร้างออกเป็น 2 ระยะเวลา คือ ระยะที่ 1 การก่อสร้างประกอบด้วยอาคารพาณิชย์พักอาศัย และอาคารพาณิชย์บริเวณกลางโครงการ ส่วนอาคารสำนักงาน และอาคารคอนโดมิเนียม นั้น อยู่ในช่วงการก่อสร้าง ระยะที่ 2

อันสืบเนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจปัจจุบันทำให้ระงับการก่อสร้างโครงการระยะที่ 2 ไว้ จนปัจจุบันใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หมดอายุลงแล้ว และปล่อยพื้นที่ก่อสร้างโครงการระยะ 2 ไว้เป็นพื้นที่ว่างด้านหลังของโครงการ [ภาพที่ 2.23] ตั้งแต่โครงการสร้างแล้วเสร็จก็สามารถขายอาคารพาณิชย์พักอาศัยจำนวน 30 คูหา ได้ทั้งหมด ส่วนอาคารพาณิชย์บริเวณกลางโครงการนั้นเป็นพื้นที่ว่างให้เช่า หรือขาย ซึ่งดำเนินการโดยฝ่ายอาคารของโครงการ



ภาพที่ 2.23: บริเวณพื้นที่ว่างด้านหลังโครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างโครงการระยะที่ 2

## 2.2 วัตถุประสงค์โครงการ และการดูแลจัดการโครงการ

เป้าหมายโครงการแต่เดิมนั้นต้องการใช้พื้นที่ทั้งหมด [อันประกอบไปด้วยอาคาร 4 ประเภทดังที่ได้กล่าวไปแล้ว] เพื่อสนองต่อผู้ใช้งานทั้งเพื่อการพักอาศัย และพาณิชยกรรม กระนั้นถึงแม้จะมีการก่อสร้างก่อสร้างไปเพียงระยะที่ 1 ของโครงการเท่านั้น แต่วัตถุประสงค์ก็ยังคงเน้นไปที่การใช้งานเพื่อพักอาศัย [ในส่วนของอาคารพาณิชย์พักอาศัยทั้ง 30 คูหา] ร่วมกับพาณิชยกรรมในรูปแบบของพื้นที่สำนักงาน โดยสังเกตได้อย่างชัดเจนจากชื่อของโครงการ คือ ปาร์คอเวนิว "โฮมออฟฟิศ" 2

อาคารพาณิชย์พักอาศัยทั้ง 2 ด้านจำนวน 30 คูหา นั้น เป็นอาคารเพื่อขายในลักษณะทั้งคูหา [ชั้นที่ 1-5] โดยมีการออกแบบทางเดินด้านหน้าคูหาชั้นที่ 2 และ 3 เพิ่มขึ้นเพื่อเป็นจุดขายให้กับคูหาที่จะสามารถแบ่งให้เช่าในแต่ละชั้นได้โดยสะดวก ส่วนอาคารพาณิชย์กลางโครงการนั้นเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า หรือขาย โดยมีฝ่ายอาคารของโครงการเป็นผู้ดำเนินการ

สำหรับค่าดูแลจัดการโครงการนั้น เนื่องจากโครงการมีพื้นที่ใช้งานร่วมกันหลายส่วนอาทิ ถนนในโครงการ, ที่จอดรถ, บันได และทางเดินในโครงการ เป็นต้น จึงได้มีการจัดเก็บค่าดูแลส่วนกลางนี้ โดยอาคารพาณิชย์พักอาศัยที่เป็นอาคารแถวนั้น ต้องเสียค่าดูแล 3,000 บาท: คูหา: เดือน ส่วนพื้นที่พาณิชย์ส่วนกลางนั้น หากเป็นผู้เช่าจะรวมค่าดูแลส่วนกลางไว้กับค่าเช่าแต่ต้น แต่หากเป็นผู้ซื้อขาดจากโครงการจะต้องเสียค่าดูแล 30 บาท: ตรม.: เดือน หรือประมาณ 25,000 บาท: พื้นที่ 1 ชั้น: เดือน

รายได้อีกส่วนหนึ่งของฝ่ายอาคารก็คือ บริการให้เช่าที่จอดรถรายเดือนเฉพาะแก่ผู้ประกอบการในโครงการ โดยแบ่งราคาออกเป็น 2 ลักษณะคือ ที่จอดรถในร่ม [ใต้อาคาร] 1,100 บาท: คัน: เดือน, ที่จอดรถกลางแจ้ง 800 บาท: คัน: เดือน รายได้จากบริการให้เช่าที่จอดรถนี้ ปัจจุบันถือเป็นรายได้หลักส่วนหนึ่ง สาเหตุก็สืบเนื่องมาจากเจ้าของคูหาอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ ทำการต่อเติมพื้นที่จอดรถชั้นที่ 1 ของคูหาตนเองเป็นพื้นที่สำนักงานแทน เป็นผลให้ไม่มีที่จอดรถเป็นของตนเอง [ซึ่งในรายละเอียดนั้นจะกล่าวถึงในเนื้อหาส่วนของการใช้งานต่อไป] และแม้จะสามารถจอดรถหน้าคูหาที่เป็นถนนในโครงการได้ ก็ไม่เพียงพอต่อการใช้งานของผู้ประกอบการในแต่ละคูหา ทั้งนี้เฉพาะผู้ประกอบการในอาคารพาณิชย์กลางโครงการจะได้รับที่จอดรถฟรี 1 คัน: พื้นที่ใช้งาน 100 ตรม.

ประเภทรายได้ของฝ่ายอาคาร	จำนวน / เดือน
ค่าดูแลส่วนกลาง [อาคารพาณิชย์พักอาศัย]	3,000 บาท / คูหา
ค่าดูแลส่วนกลาง [อาคารพาณิชย์กลางโครงการ]	30 บาท / ตรม.
ค่าที่จอดรถในร่ม [ใต้อาคาร]	1,100 บาท / คัน
ค่าที่จอดรถกลางแจ้ง	800 บาท / คัน

ตารางที่ 2.6: แสดงค่าบริการประเภทต่างๆ ที่ฝ่ายอาคารจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน [ข้อมูลต้นปี พ.ศ. 2543]

ค่าใช้จ่ายหลักในการดูแลจัดการโครงการก็คือ ค่ารักษาความปลอดภัย, ค่าซ่อมบำรุง และค่าดูแลความสะอาด เรียกร้อยภายในโครงการ เนื่องจากโครงการเน้นพื้นที่พาณิชยกรรมแบบสำนักงานจึงได้เตรียมพื้นที่ส่วนหนึ่งไว้เป็นที่จอดรถบริการแก่ผู้มาติดต่อสำนักงานต่างๆ ในโครงการ โดยอนุญาตให้สามารถจอดรถได้ฟรีหนึ่ง



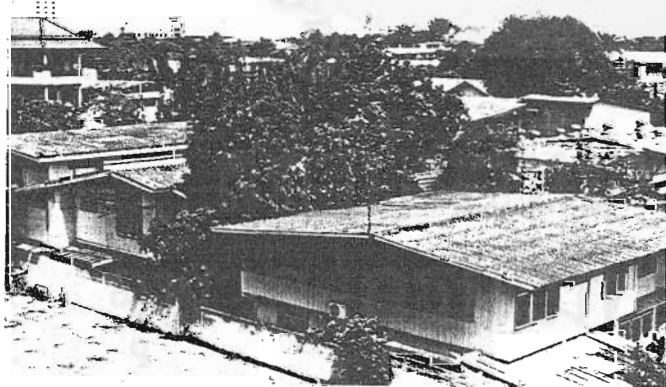
ชั่วโมงหากประทับตราจากสำนักงานที่มาติดต่อ แต่ปัญหาที่พบก็คืออาคารแถวที่มีผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในแต่ ละคูหา เมื่อไม่เข้าใช้งานอาคารก็มักจะไม่ชำระค่าดูแลส่วนกลางแก่โครงการ และเป็นการยากที่จะทำการติดตาม จัดเก็บได้ครบตามจำนวน

## 2.3 ที่ตั้งของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ริมถนนคลองตัน [สุขุมวิท 71] บนเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ ถนนหน้าโครงการมีช่องเดินรถ 4 ช่องทาง และมีลักษณะการสัญจรที่คล่องตัว แต่ห้ามจอดรถริมทางเท้าตลอดแนว โครงการหันหน้าออกสู่ถนนใน ทิศตะวันตก ปลายถนนคลองตันเป็นย่านชุมชนขนาดใหญ่ 2 ย่าน คือ ย่านพระโขนง [ฝั่งถนนสุขุมวิท] และย่าน คลองตัน [ฝั่งถนนเพชรบุรีตัดใหม่] ด้านข้างพื้นที่โครงการเป็นอาคารตึกแถวทั้ง 2 ด้าน ส่วนด้านหลังโครงการเป็น อาคารพักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว



ภาพที่ 2.24: แสดงบริเวณโดยรอบของที่ตั้ง โครงการปาร์คเอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2



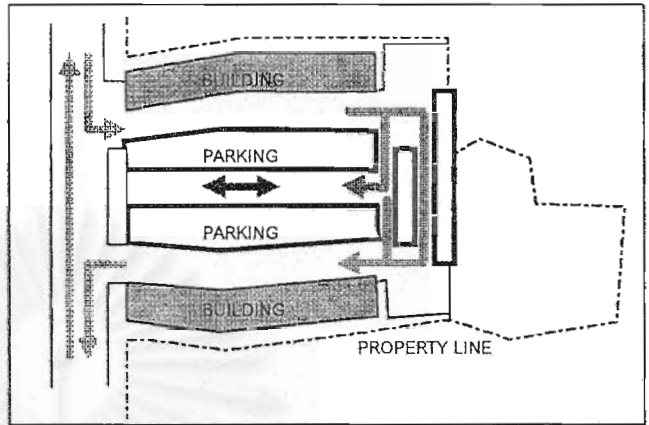
ภาพที่ 2.25: บ้านเดี่ยวที่อยู่รอบพื้นที่โครงการ ซึ่งอยู่ลึกเข้าไปจากถนนคลองตัน

## 2.4 ลักษณะทางกายภาพ

พื้นที่ทั้งหมด 4 ไร่ ของโครงการ มีการก่อสร้างใช้งานในปัจจุบันประมาณ 3 ไร่ โดยแบ่งเป็นส่วนเปิดโล่ง และทางสัญจรครึ่งหนึ่ง ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นพื้นที่ของอาคาร [อาคารพาณิชย์พักอาศัย, อาคารพาณิชย์บริเวณ

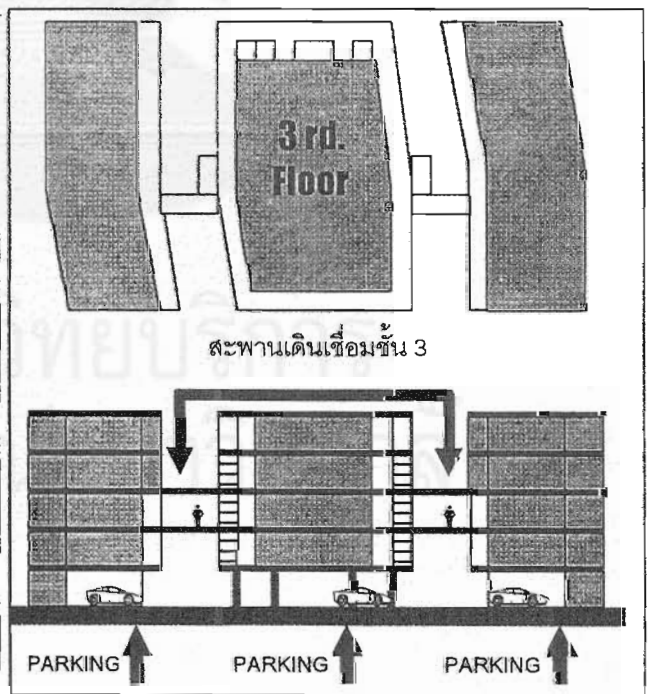
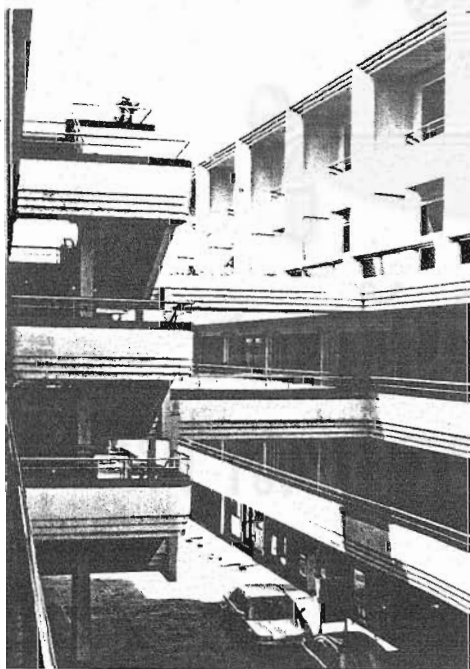
กลางโครงการ] ลักษณะทางสัญจรรถยนต์เป็นแบบทางเดินรถทางเดียวรอบอาคารพาณิชย์บริเวณกลางโครงการ โดยมีทางเข้า-ออกโครงการแยกออกจากกัน [ภาพที่ 2.26]

สำหรับที่จอดรถส่วนกลางของโครงการนั้นอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารพาณิชย์ และมีทางเดินรถเป็นแบบ 2 ทาง โดยมีจำนวนที่จอดรถทั้งหมด 116 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถใต้อาคารจำนวน 72 คัน และที่จอดรถนอกอาคาร [กลางแจ้งจำนวน 44 คัน] ทั้งนี้ไม่รวมถึงที่จอดรถใต้อาคารพาณิชย์พักอาศัยของแต่ละคูหา



ภาพที่ 2.26: เส้นทางการเดินรถภายในโครงการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2

ในส่วนของระบบการสัญจรของคนนั้น นอกเหนือไปจากการสัญจรของแต่ละคูหาแล้ว อาคารทั้ง 3 ชุด [อาคารพาณิชย์พักอาศัยทั้ง 2 ด้าน กับ อาคารพาณิชย์กลางโครงการ] ยังสามารถเดินเชื่อมต่อกันได้ด้วยทางเดินรอบอาคารในบริเวณชั้นที่ 2 และ 3 แต่เมื่อโครงการเปิดใช้ในระยะเวลาแรกปรากฏว่า รถบรรทุกขนาดใหญ่ตั้งแต่ 6 ล้อขึ้นไป รวมไปถึงรถขนขยะไม่สามารถวิ่งลอดทางเชื่อมชั้นที่ 2 ได้ [อาคารแต่ละชั้นสูง 3.40 เมตร] ทางโครงการจึงได้ตัดทางเดินเชื่อมชั้นที่ 2 ออก เหลือเพียงทางเชื่อมชั้นที่ 3 เท่านั้นที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบัน [ภาพที่ 2.27-2.28]



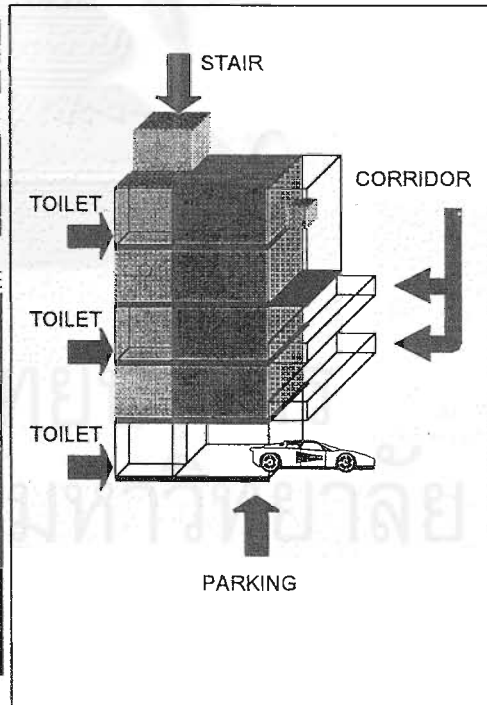
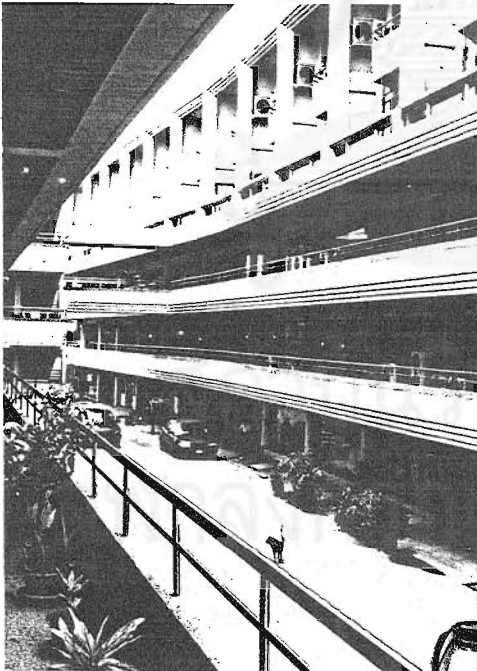
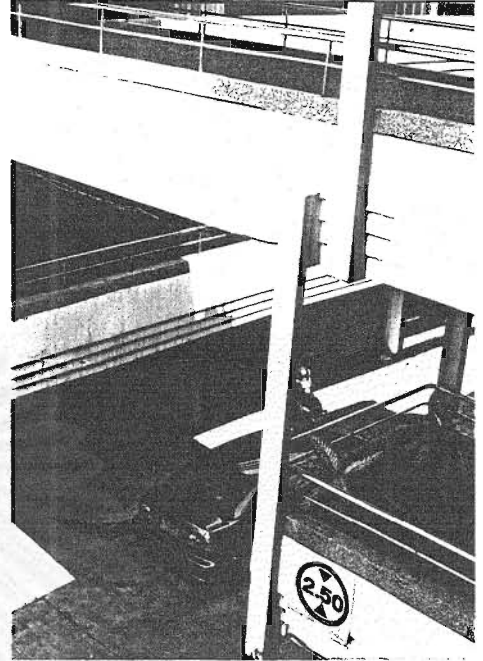
ภาพที่ 2.27: ลักษณะทางเดินเชื่อมชั้นที่ 3 ในปัจจุบัน

ภาพที่ 2.28: ตำแหน่งทางเดินเชื่อมในชั้นที่ 2 ซึ่งถูกทาบทิ้งไปตั้งแต่ปีแรกที่เปิดใช้โครงการ



สำหรับตัวอาคารที่มีอยู่ในโครงการนั้น ปัจจุบันประกอบไปด้วยอาคาร 2 ประเภท ดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว คือ อาคารพาณิชย์พักอาศัย และอาคารพาณิชย์ [บริเวณกลางโครงการ] ซึ่งแต่ละส่วนมีรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพดังนี้:

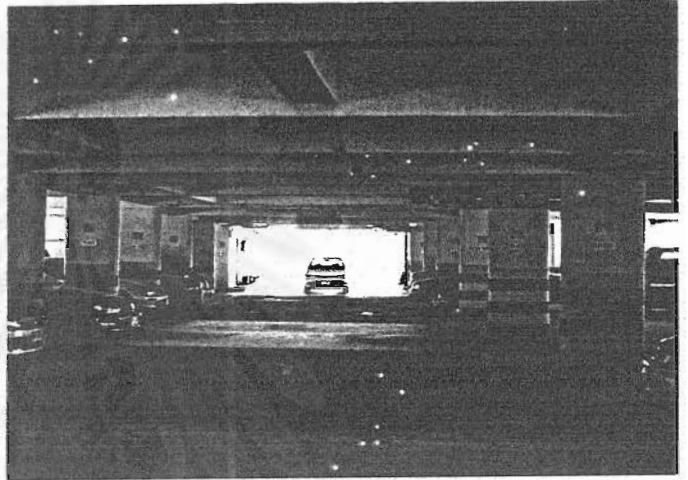
1. **อาคารพาณิชย์พักอาศัย** เป็นอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 30 คูหา ขนาดกว้าง 5 เมตร ลึก 10 เมตร วางตัวเป็นทางยาวขนานพื้นที่โครงการทั้งด้านซ้าย และขวา เมื่อหันหน้าเข้าสู่โครงการด้านละ 15 คูหา มีทางเดินหน้าคูหาชั้นที่ 2 และ 3 โดยพื้นที่ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถได้หนึ่งคันและใช้เป็นทางขึ้นสู่ชั้นบนของอาคารสำหรับพื้นที่ชั้นที่ 4 และ 5 ของอาคารนั้น ต้องใช้บันไดภายในตัวคูหาเป็นทางสัญจร เนื่องจากไม่มีทางเดินด้านหน้าเหมือนในชั้นที่ 2 และ 3 รวมไปถึงในแต่ละคูหาจะมีห้องน้ำจำนวน 3 ห้องในชั้นที่ 1, 3 และชั้นที่ 5 อยู่บริเวณช่วงเสาที่ 2 ของคูหา [ภาพที่ 2.29]



ภาพที่ 2.29: ลักษณะโดยรวมของคูหาอาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน 30 คูหา

2. อาคารพาณิชย์บริเวณกลางโครงการ เป็นอาคารพื้นที่พาณิชย์เพื่อให้เช่า หรือขาย สูง 5 ชั้น ตั้งอยู่บริเวณกลางโครงการ โดยมีพื้นที่ 4 ชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 2-5 เป็นพื้นที่ขาย ส่วนพื้นที่ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถส่วนกลางของโครงการ มีการเจาะช่องโถงเพื่อให้เป็นช่องแสงธรรมชาติ และช่องระบายอากาศจากบริเวณที่จอดรถใต้อาคาร [ภาพที่ 2.30] สำหรับทางสัญจรนั้นสามารถเข้าสู่อาคารได้ 2 ทางคือ บันไดหลักด้านหน้าโครงการ และส่วนบันได, ลิฟต์ ด้านหลังของอาคาร โดยในแต่ละชั้นจะมีทางเดินที่สามารถเดินได้รอบอาคาร [พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมจากภาพที่ 2.33-2.38]

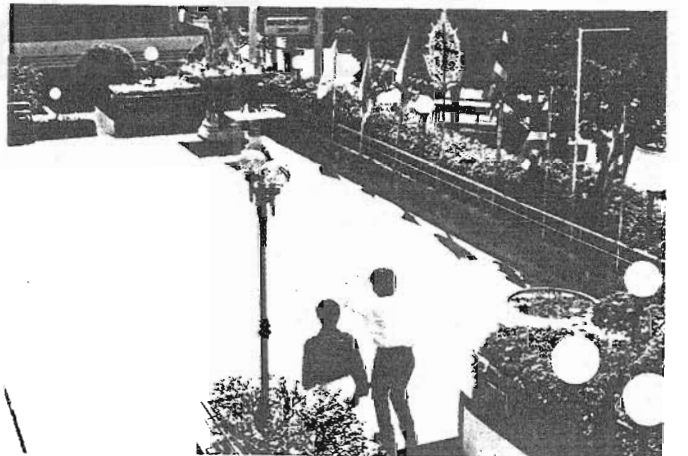
ภาพที่ 2.30: บริเวณที่จอดรถใต้อาคารพาณิชย์จำนวน 72 คัน ความสว่างที่เกิดขึ้นเกิดจากแสงที่ส่องเข้าด้านข้าง และช่องแสงด้านบน

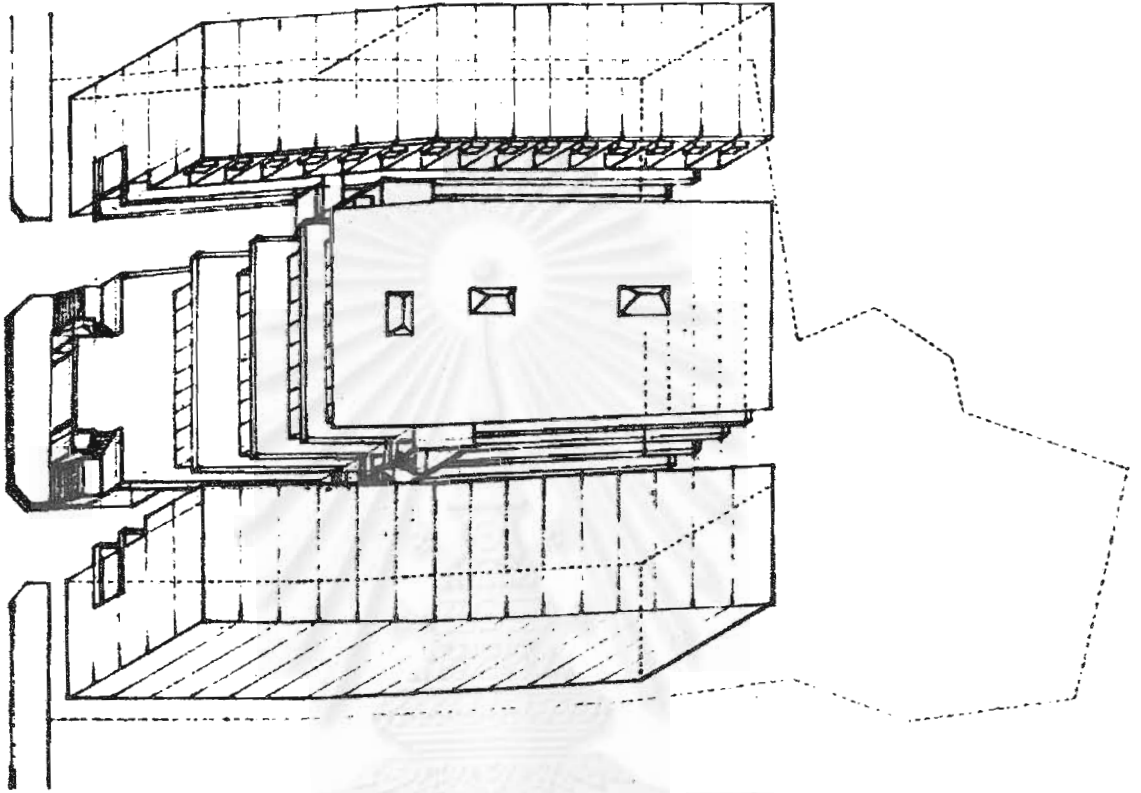


ภาพที่ 2.31: พื้นที่จอดรถด้านหลังอาคารพาณิชย์ [พื้นที่ก่อสร้างโครงการระยะที่ 2] มีสภาพถนนเป็นเนิน และแห้งแล้ง



ภาพที่ 2.32: ลานโถงด้านหน้าอาคารพาณิชย์ที่เป็นทางเข้าหลักของโครงการ มีการจัดสวน ตกแต่งอย่างสวยงาม



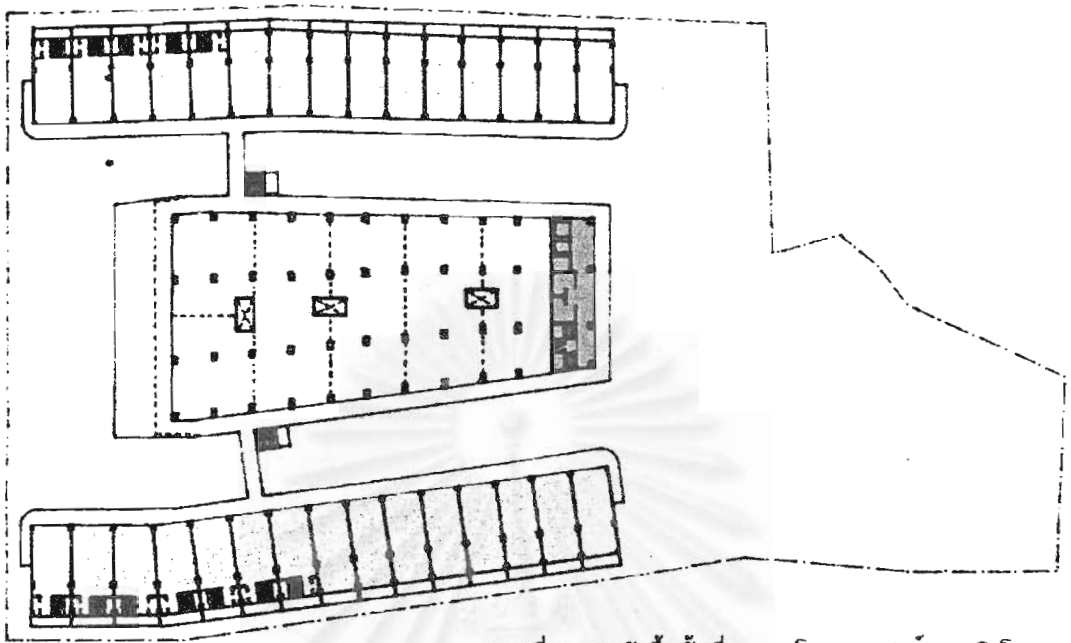


โครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2 บริเวณถนนคลองตัน (ถนนสุขุมวิท 71)  
พื้นที่อาคารพาณิชย์กลางโครงการเพื่อขาย หรือเช่า  
พื้นที่อาคารแถว 30 คูหาเพื่อขาย  
ที่จอดรถบนชั้นพื้นดิน 116 คัน

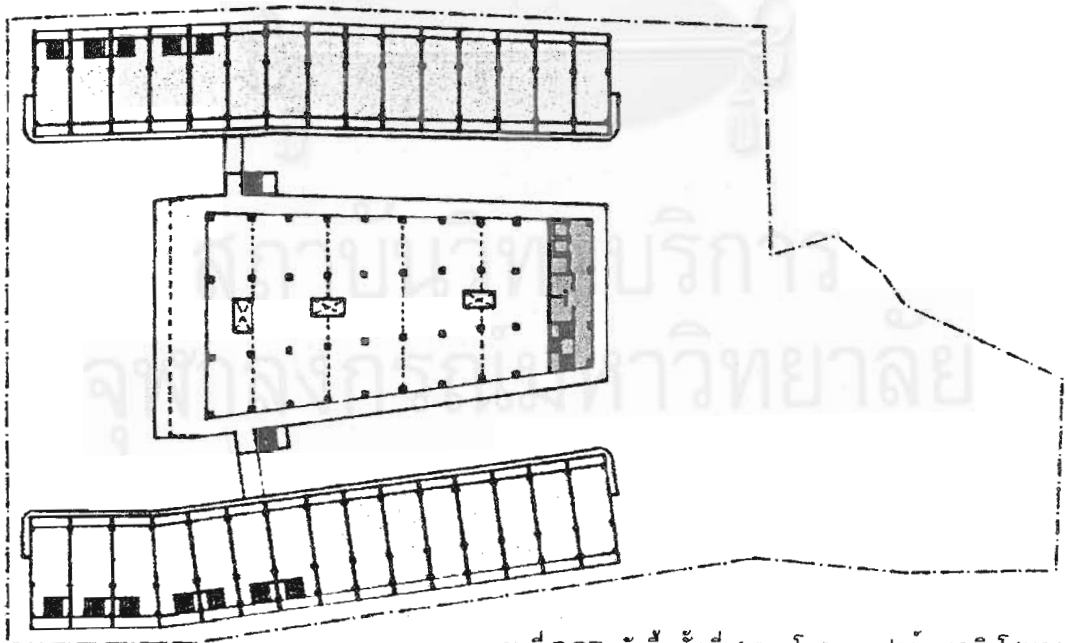
สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 2.33: ทัศนียภาพจำลองของโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2

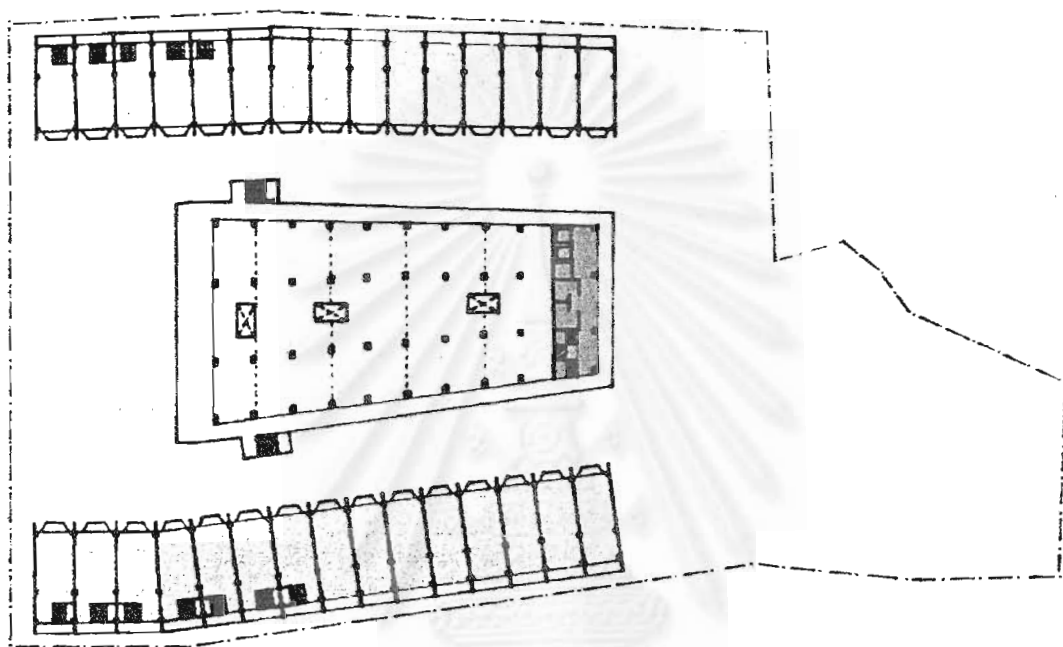




ภาพที่ 2.36: ผังพื้นที่ 3 ของโครงการบาร็อคเวนิวโฮมออฟฟิศ 2









ภาพที่ 2.37: ผังพื้นที่ 4 ของโครงการบาร็อคเวนิวโฮมออฟฟิศ 2



ภาพที่ 2.38: ผังพื้นที่ชั้นที่ 5 ของโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

-  ที่จอดรถจักรยานยนต์
-  ที่จอดรถยนต์กลางแจ้ง
-  ที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร
-  พื้นที่อาคารพาณิชย์กลางโครงการ
-  คูหาอาคารแถวของโครงการ
-  โถงลิฟต์, บันได และห้องน้ำของโครงการ



## 2.5 การใช้งานปัจจุบัน

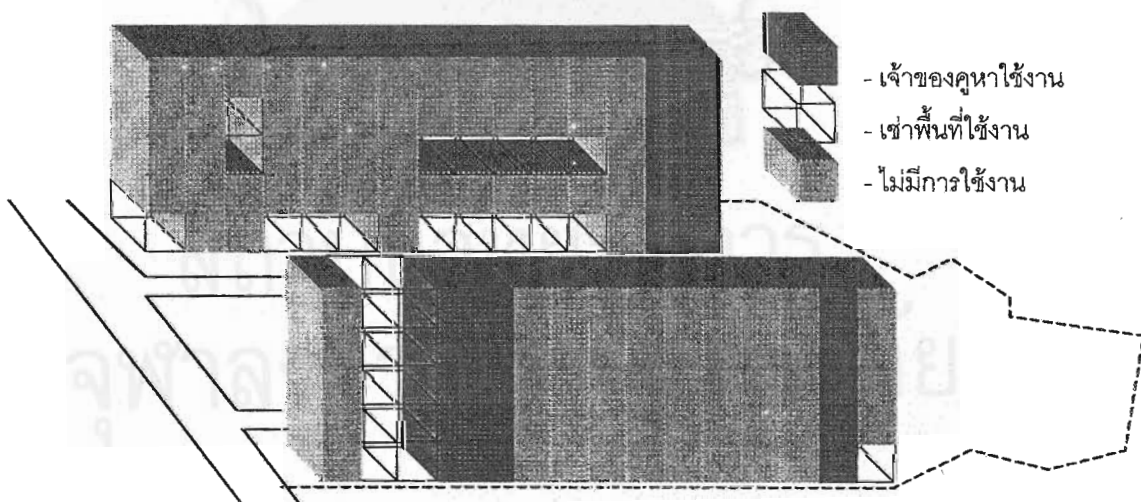
### 2.5.1 อาคารพาณิชย์พักอาศัย

ลักษณะการใช้งานในส่วนของอาคารพาณิชย์พักอาศัยนั้น มีการใช้งานทั้งหมด 18 คูหา [จำนวนคูหาทั้งหมด 30 คูหา คูหาที่เหลือมีเจ้าของแล้วแต่ยังไม่มีการใช้งาน] จากผู้ประกอบการ 11 ราย เป็นเจ้าของอาคารเอง 3 ราย นอกนั้นอีก 8 รายเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยมีการใช้งานเป็นสำนักงานทั้งสิ้น 7 ราย สำนักงานกึ่งบริการ 3 ราย และร้านอาหาร 1 ราย พื้นที่อาคารที่ใช้งานมีตั้งแต่ คูหาเดียวชั้นเดียว ไปจนถึง 5 คูหา [ตารางที่ 2.7]

ขนาดพื้นที่ที่ครอบครอง	1 คูหา [1 ชั้น]	1 คูหา [2 ชั้น]	1 คูหา [ทุกชั้น]	2 คูหา [1 ชั้น]	3 คูหา [1 ชั้น]	5 คูหา [1 ชั้น]	รวม
จำนวนผู้ประกอบการ	2 ราย	1 ราย	3 ราย	2 ราย	1 ราย	2 ราย	11
ลักษณะการครอบครอง	เช่า	เช่า	เช่า 2 ราย ซื้อ 1 ราย	ซื้อ	เช่า	เช่า	เช่า, ซื้อ
รวมคูหาใช้งาน	18 คูหา						

ตารางที่ 2.7: แสดงจำนวนผู้ประกอบการ และพื้นที่ที่ใช้งานในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

หากสังเกตลักษณะการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดของผู้ประกอบการในอาคารพาณิชย์พักอาศัยนี้ จะพบว่า ผู้ที่เป็นเจ้าของจะเช่าใช้พื้นที่เองทั้งคูหา ส่วนผู้ใช้งานที่เป็นผู้เช่ามักจะครอบครองพื้นที่เพียง 1 ถึง 2 ชั้นของคูหาเท่านั้น โดยที่ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังคงเน้นเลือกใช้พื้นที่ชั้นล่างของคูหาเป็นสำคัญ [ภาพที่ 2.39]

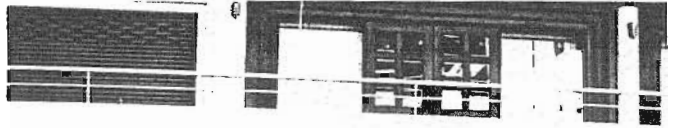


ภาพที่ 2.39: แสดงตำแหน่งของผู้ใช้งานทั้งเจ้าของคูหา และผู้เช่าในอาคารพาณิชย์พักอาศัย

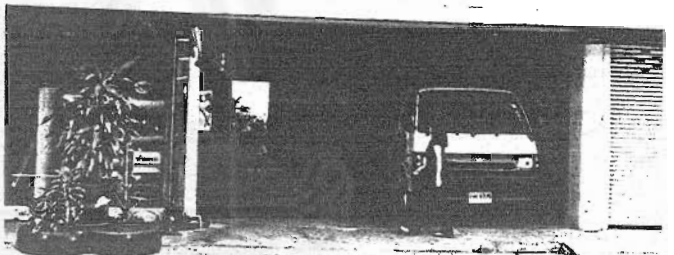
สำหรับกายภาพของอาคารที่ถูกเปลี่ยนแปลงมากที่สุดก็คือ บริเวณช่วงเสาที่ 1 ของคูหาชั้นล่างซึ่งแต่เดิมทางโครงการได้จัดเตรียมไว้สำหรับเป็นที่จอดรถนั้น พบว่าผู้ประกอบการที่ใช้งานพื้นที่ชั้นล่างของคูหา ทั้งที่เช่าพื้นที่ และเป็นเจ้าของอาคารเอง จำนวน 7 รายจาก 9 ราย ได้ต่อเติมพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่

สำนักงานแทนที่จอดรถแต่เดิม ส่วนคูหาที่ยังไม่มีการใช้งานก็ยังคงพื้นที่จอดรถไว้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด [ภาพที่ 2.40, 2.41]

ภาพที่ 2.40: คูหาที่เปลี่ยนแปลงที่จอดรถเป็นสำนักงาน

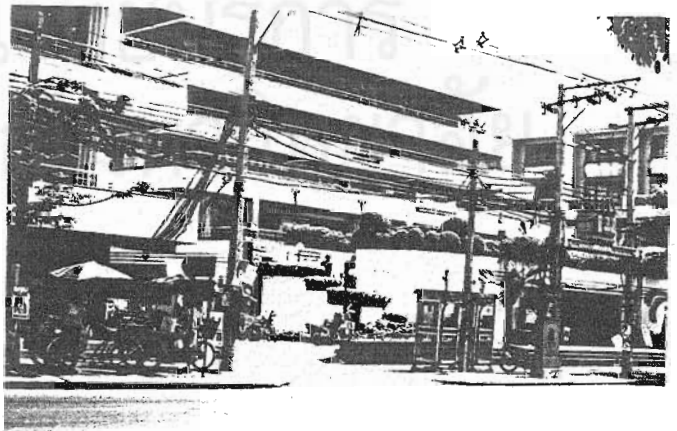


ภาพที่ 2.41: คูหาใช้งานที่ยังคงส่วนจอดรถไว้เช่นเดิม



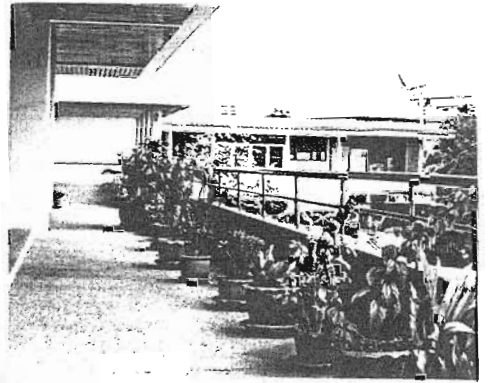
## 2.5.2 อาคารพาณิชย์กลางโครงการ

สำหรับอาคารพาณิชย์ที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ให้เช่า หรือขายพื้นที่นี้ มีผู้ประกอบการ 3 ราย อันประกอบด้วย ธนาคารกรุงไทย สาขาคลองตัน [พื้นที่ชั้น 2 ส่วนหน้า], สำนักงานบริการโทรศัพท์ชัยพฤกษ์ [ชั้นที่ 3 ทั้งชั้น] และสำนักงานเอกชนใน [ชั้นที่ 5 ทั้งชั้น] ซึ่งทั้งหมดซื้อขาดพื้นที่จากโครงการ โดยธนาคารสามารถจอด

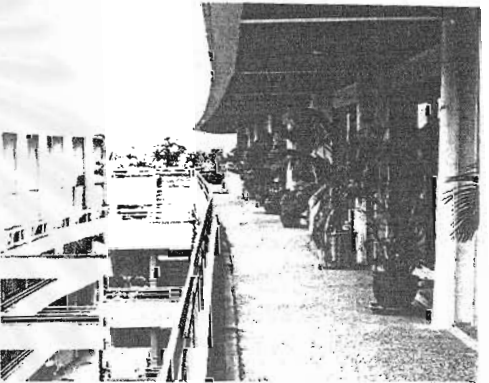


ภาพที่ 2.42: ภาพรวมอาคารที่ถอยร่นห่างออกไปจากถนนคลองตัน

จอดรถได้ 5 คัน, สำนัก-งานโทรศัพท์ และสำนักงานเอก  
ชนมีที่จอดรถ รายละเอียด 10 คันโดยไม่ต้องชำระค่าจอดรถ  
สภาพทางเดินโดยรอบมีกระถางต้นไม้วางอยู่โดยรอบ  
และมีการดูแลความสะอาดอย่างดี [ภาพที่ 2.43, 2.44]

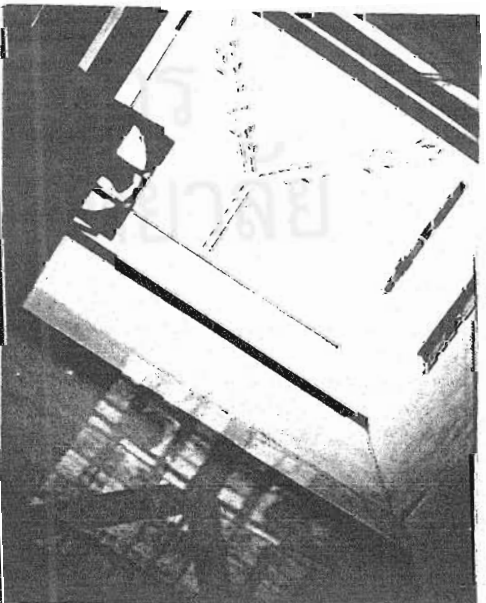


ในส่วนของการใช้งานที่จอดรถใต้อาคารใน  
ปัจจุบัน ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าของธนาคารกรุงเทพ, ผู้ที่มา  
ขอรับบริการทางโทรศัพท์ และเจ้าหน้าที่ของสำนักงาน  
เป็นหลัก ส่วนที่รองลงมาคือผู้มาติดต่อสำนักงานที่เป็น  
อาคารพาณิชย์พักอาศัยโดยรอบโครงการ พบว่าพื้นที่จอด  
รถยังเพียงพอต่อการใช้งาน [ปัญหาเรื่องที่จอดรถเต็มเกิด  
น้อยมาก]



ในพื้นที่อาคารที่มีขนาดใหญ่ นั้น มีการเจาะช่อง  
แสงจากหลังคาจำนวน 3 ช่อง บริเวณกลางอาคารเพื่อนำ  
แสงเข้าสู่พื้นที่อาคาร และที่จอดรถด้านล่างที่มีขนาดใหญ่  
แต่กลับพบว่าสำนักงานในอาคาร ไม่ได้ใช้ผนังที่มีช่องแสง  
เพื่อรับแสงสว่างจากด้านบนนี้เลย มีแต่เพียงติดตั้งแผง  
บานเกล็ดอลูมิเนียม เพื่อใช้ระบายอากาศจากเครื่องปรับอากาศ  
ภายในพื้นที่สำนักงานเท่านั้น [ภาพที่ 2.45] เนื่องจากต้องดูแลทรัพย์สิน และเอกสารภายในสำนัก  
งานที่มีความสำคัญเป็นอย่างมาก [ธนาคาร และบริการชำระค่าโทรศัพท์] แต่กระนั้นการสามารถระบายลม  
จากเครื่องปรับอากาศของแต่ละสำนักงานออกสู่ช่องโถงดังกล่าวได้ ส่งผลโดยตรงต่อทางเดินโดยรอบอาคาร  
ที่ไม่ต้องเป็นที่วางเครื่องคอมพิวเตอร์ของแต่ละสำนักงาน

ภาพที่ 2.43-2.44: สภาพทางเดินโดยรอบที่สะอาด  
เรียบร้อยของอาคารพาณิชย์บริเวณกลางโครงการ



ภาพที่ 2.45: ช่องโถงของพื้นที่อาคารพาณิชย์กลางโครงการ ที่มี  
ช่องบานเกล็ดระบายอากาศจากส่วนสำนักงาน และเป็นช่องแสงให้  
กับส่วนจอดรถด้านล่าง

สำหรับทางสัญจรของอาคารนั้น มีขนาดสะดวกต่อการใช้งานเนื่องจากมีความกว้างถึง 2 เมตร ซึ่งเท่ากันกับทางเดินด้านหน้าคานของอาคารพาณิชย์พักอาศัย รวมไปถึงยังสามารถขึ้นลงได้ 2 ทาง ทั้งด้านหน้า และด้านหลังของอาคาร โดยด้านหน้าเป็นบันไดทางขึ้นจากทางเท้าของถนนใหญ่ทั้ง 2 ฝั่ง ส่วนด้านหลังเป็นทางสัญจรแนวตั้งหลักของอาคารที่มีทั้ง บันได, ลิฟต์ [2 ตัว] และห้องน้ำชาย-หญิงไว้ให้บริการ แต่ลิฟต์ที่ใช้งานจะมีการชำรุดเป็นบางครั้ง เหตุผลที่สำคัญอันหนึ่งก็คือ การไม่มีลิฟต์สำหรับขนของโดยเฉพาะ ทำให้ลิฟต์โดยสารต้องรับภาระน้ำหนักบรรทุกมากเกินไปเป็นครั้งคราว



ภาพที่ 2.46: โถงลิฟต์ของอาคารที่มีห้องน้ำชาย-หญิง และบันไดตั้งอยู่

จากการรวบรวมข้อมูลโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 นี้ ได้ทำการสอบถามถึงระยะเวลาในการเข้าใช้โครงการของผู้ใช้งานแต่ละรายร่วมไปกับการสัมภาษณ์เบื้องต้น [เพื่อสร้างเครื่องมือรวบรวมข้อมูลจริง] ซึ่งจะนำไปใช้ในการเลือกตัวอย่างศึกษา เก็บข้อมูลด้านการใช้งาน และความคิดเห็นในลำดับต่อไป โดยถือตามเกณฑ์ระยะเวลาเข้าใช้งาน 6 ปีเป็นหลัก ยกเว้นขนาดพื้นที่ที่ครอบครองใดที่ไม่มีผู้ใช้งานเข้าใช้พื้นที่ถึง 6 ปี ก็จะเลือกรายที่ใช้งานมานานที่สุดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 ปีเป็นอย่างน้อย เนื่องจากต้องการให้ได้ข้อมูลลึกจากผู้ที่ใช้งานโครงการ และอาคารมาในระยะเวลาที่ยาวนาน จนรู้ปัญหา, ข้อดี และภาพการใช้งานของโครงการในช่วงเวลาต่างๆ ตั้งแต่ช่วงแรก จนถึงปัจจุบันได้ ซึ่งล้วนแล้วแต่ต้องใช้เวลาร่วมยาวในการเรียนรู้สภาพแวดล้อม พร้อมกันนี้ได้เลือกผู้ใช้งานทั้งหมด 8 ราย อันมีรายละเอียดดังนี้

ตัวอย่างศึกษาในอาคารพาณิชย์พักอาศัย						
ขนาดพื้นที่ที่ครอบครอง	1 คูหา-1 ชั้น	1 คูหา-2 ชั้น	1 คูหา	2 คูหา-1 ชั้น	3 คูหา-1 ชั้น	5 คูหา-1 ชั้น
จำนวนตัวอย่างศึกษา	1 ราย	1 ราย	2 ราย	2 ราย	-	-
จำนวนปีที่ใช้งาน	3.5 ปี	3 ปี	6 ปี, 6.5 ปี	7 ปี, 6 ปี		
ตัวอย่างศึกษาในอาคารพาณิชย์กลางโครงการ						
จำนวนผู้ประกอบการ	3 ราย		* ประกอบด้วยเอกชน 2 ราย, รัฐวิสาหกิจ 1 ราย			
จำนวนตัวอย่างศึกษา	2 ราย		* เอกชน 1 ราย, รัฐวิสาหกิจ 1 ราย			
จำนวนปีที่ใช้งาน	4 ปี และ 7 ปี		* สำนักงานบริการโทรศัพท์ และสำนักงานเอกชน			

ตารางที่ 2.8: แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างศึกษาของโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2

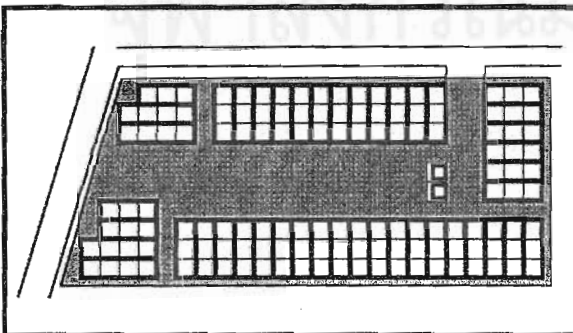
# บทที่ 3

## การวิเคราะห์ข้อมูลกายภาพของโครงการกรณีศึกษา

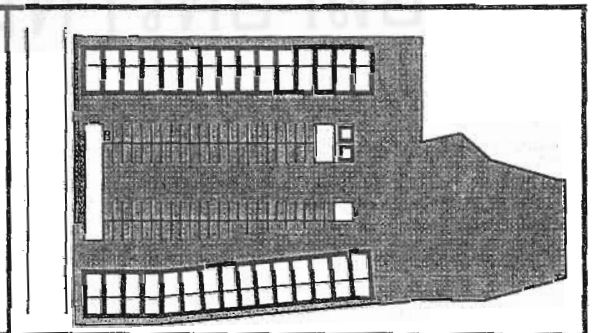
จากข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง คือ โครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 นั้น ได้แสดงถึงลักษณะที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของแต่ละโครงการ รวมไปถึงรูปแบบการออกแบบวางผังที่สอดคล้องกันในหลายกรณี ของโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง ซึ่งในขั้นนี้จะเป็นการวิเคราะห์ลักษณะดังกล่าว ถึงองค์ประกอบเด่นๆ ในแต่ละส่วนของโครงการ ประกอบกับข้อบกพร่องทางกายภาพที่สังเกตได้จากการรวบรวมข้อมูลภาคสนาม จากการสำรวจสถานที่จริง และท้ายสุดเป็นการวิเคราะห์ให้เห็นถึงองค์ประกอบในส่วนต่างๆ ของโครงการ เปรียบเทียบกับอาคารตึกแถวที่มีมาในอดีต โดยจะชี้ให้เห็นถึงข้อแตกต่างที่นี่ยังหมายรวมถึงความสอดคล้องทางกายภาพของโครงการกรณีศึกษา ที่มีต่อข้อเสนอแก้ไขตึกแถวในอดีตที่ได้ทำการรวบรวมศึกษาไว้ในบทที่หนึ่ง ซึ่งจะเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลการใช้งานจริงในบทต่อไป เพื่อชี้ประสิทธิภาพที่เกิดขึ้นจริงของกายภาพที่วิเคราะห์ไว้ ว่าประสบผลสำเร็จประการใดต่อการใช้งาน และความรู้สึกของผู้ใช้สอยจริงในพื้นที่โครงการ

### 1. การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และ โครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2

รูปแบบการออกแบบวางผังที่คำนึงถึงพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งลักษณะดังกล่าวทั้ง โครงการสุขุมวิทพลาซ่า และปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ต่างเน้นการวางอาคารในทางลึก ในรูปแบบที่มีอาคารแถว 2 ด้าน วางตัวขนานโอบล้อมพื้นที่ใช้งานร่วมส่วนกลางไว้ แต่ส่วนที่แตกต่างกันก็คือ โครงการสุขุมวิทพลาซ่าจัดวางส่วนจอดรถไว้ในชั้นใต้ดินของโครงการ เพื่อเปิดส่วนโล่งเป็นพลาซ่าคนเดิน และส่วนพักผ่อนไปในตัว โดยโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ใช้ถนน และที่จอดรถบนดิน ที่สามารถต่อเชื่อมกับทางเข้าคูหาอาคารได้โดยตรง ทั้งยังมีอาคารพาณิชย์สูง 5 ชั้นขนาดใหญ่ตั้งอยู่กลางโครงการ แต่ชั้นล่างของอาคารเปิดโล่งเป็นที่จอดรถ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ให้ลูกค้าหรือผู้ที่มาติดต่อสามารถเข้าสู่พื้นที่สำนักงานได้โดยสะดวกรวดเร็ว



ภาพที่ 3.1: ผังบริเวณโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

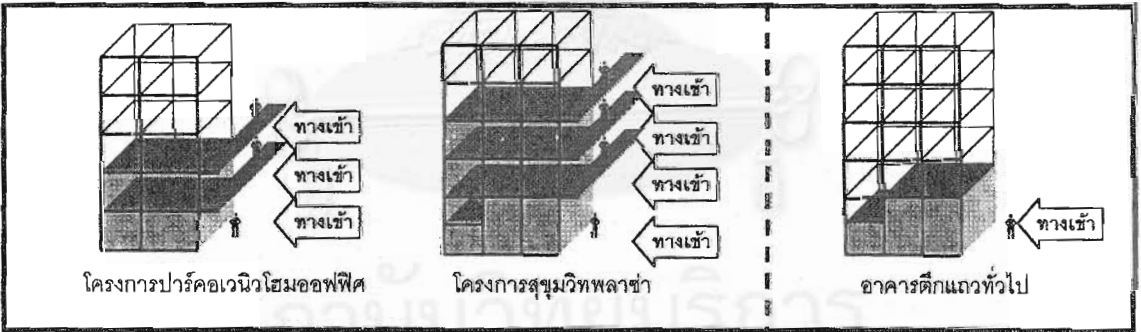


ภาพที่ 3.2: ผังบริเวณโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2

ลักษณะการวางผังเช่นนี้แตกต่างอย่างสิ้นเชิงกับตึกแถวโดยทั่วไป ที่เน้นวางคูหาขนานไปกับแนวถนน เท่านั้น อาคารตึกแถวที่พบเห็นทั่วไปจึงขาดลักษณะเฉพาะของแต่ละแถวคูหา ภาพรวมที่เกิดขึ้นจึงเสมือนหนึ่งเป็นกำแพงอาคารเรียงตัวตลอดไปตามถนน ซึ่งผิดกับโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ที่มีลักษณะร่วมกันของตัวอาคารในโครงการ และพื้นที่โดยรอบประกอบกันขึ้นเป็นโครงการ โครงการหนึ่งแยกออกจากบริเวณโดยรอบอย่างเด่นชัด

**1.1. ระบบทางสัญจรภายในโครงการ**

รูปแบบทางสัญจรภายในโครงการ ซึ่งนอกจากจะใช้ทางเข้าชั้นล่างคูหา และบันไดภายในตัวคูหาเป็นทางสัญจรหลักในการใช้พื้นที่อาคารแล้ว ลักษณะที่สำคัญของโครงการกรณีศึกษาทั้งสองก็คือ ระบบการสัญจรภายในโครงการที่อยู่นอกเหนือพื้นที่คูหา อันประกอบไปด้วยทางสัญจรทางรถยนต์ที่แยกต่างหากออกไปจากถนน พร้อมทั้งจอดรถ ทางเข้าคูหาแต่ละคูหาที่ไม่จำกัดอยู่เฉพาะชั้นล่างของอาคารเท่านั้น โดยโครงการสุขุมวิทพลาซ่านั้นมีทางเดินด้านหน้าคูหาเพิ่มขึ้นในชั้นที่ 2 ถึง ชั้นที่ 4 ส่วนในโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 มีทางเดินด้านหน้าคูหาในชั้นที่ 2 ถึง ชั้นที่ 3 การเพิ่มจำนวนทางเข้าสู่พื้นที่คูหาที่เพิ่มมากขึ้นนี้เอง ที่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อการเพิ่มจำนวนผู้ประกอบการในแต่ละคูหา ดังข้อมูลจำนวนผู้ใช้งานในโครงการที่ชี้ให้เห็นว่ามีคูหาใช้งานจำนวนมากที่มีผู้ใช้งานหลายรายใช้งานร่วมกันอยู่ โดยเฉพาะในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่มีจำนวนผู้ประกอบการใช้งานอยู่ถึง 54 ราย ทั้งที่มีจำนวนคูหาทั้งหมดเพียง 44 คูหาเท่านั้น อีกทั้งปัจจุบันยังมีคูหาไม่ได้ใช้งานอยู่อีกถึง 8 คูหา จำนวนผู้ประกอบการที่พบมากที่สุด ในหนึ่งคูหาก็คือ 4 รายแบ่งใช้พื้นที่กันรายละชั้น ซึ่งมีอยู่จำนวนถึง 6 คูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

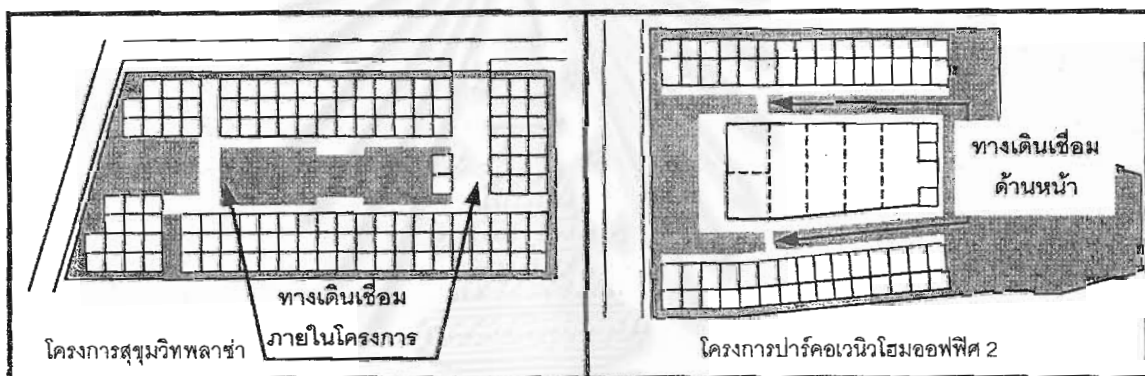


ภาพที่ 3.3: แสดงทางเข้าออกคูหาในโครงการกรณีศึกษา เปรียบเทียบกับตึกแถวทั่วไป

เนื่องด้วยลักษณะทางสัญจรภายในโครงการที่มีมากขึ้นนี้เอง ส่งผลให้ในแต่ละโครงการจำเป็นที่จะต้องจัดทางสัญจรตามแนวตั้งเสริมขึ้นภายในโครงการ เพื่อสนับสนุนให้เกิดความสะดวกในการใช้งานแก่ผู้ใช้สอยที่มีมากขึ้น และใช้งานอยู่ในชั้นที่สูงเหนือพื้นดินขึ้นไป โดยทางสัญจรแนวตั้งที่พบในโครงการนั้น มีทั้งบันได และลิฟต์ติดตั้งอยู่ ซึ่งเฉพาะในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าได้จัดเตรียมบันไดเลื่อนภายในโครงการไว้ให้บริการร่วมด้วย โดยวางตำแหน่งบันไดเลื่อนไว้บริเวณกลางพื้นที่เปิดโล่งของโครงการ ส่วนบันไดเดินเท้า และลิฟต์นั้นจะจัดวางไว้บริเวณริมพื้นที่เปิดโล่ง และด้านหลังโครงการ ซึ่งตรงกันทั้ง 2 โครงการ แต่ประเด็นที่แตกต่างกันอย่างเด่นชัดในโครงการกรณีศึกษาทั้งสองในด้านของระบบทางสัญจรนั้น ก็คือรูปแบบการวางทางเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยในส่วนของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า นั้น มีลักษณะเป็นอาคารคูหาขนานอย่างชัดเจนของอาคารแถวทั้งสองด้าน มีพื้นที่เปิดโล่งบริเวณกลางพื้นที่ ซึ่งสามารถเดินเชื่อมระหว่างอาคารทั้งสองฝั่งจากสะพานทางเดิน



บริเวณด้านหน้า และส่วนที่เป็นโถงลิฟต์ด้านหลังของโครงการ แต่ในส่วนของโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 นั้นแม้จะมีลิฟต์ บันไดตั้งอยู่ด้านหลังโครงการ และมีทางเดินเชื่อมตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการเหมือนกับโครงการสุขุมวิทพลาซ่า แต่บริเวณโถงลิฟต์ด้านหลังโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 นั้น กลับไม่มีทางเดินเชื่อมต่อกับอาคารแถวทั้งสองฝั่ง ทั้งนี้ทางเดินเชื่อมด้านหน้าที่จัดสร้างไว้ทั้งชั้น 2 และชั้น 3 นั้นเมื่อเปิดใช้งานก็ต้องรื้อทางเดินเชื่อมชั้นสองออก เพราะรถใหญ่ไม่สามารถเข้าสู่พื้นที่ภายในโครงการได้ ส่งผลโดยตรงต่อการใช้งานพื้นที่คูหาในชั้นที่ 2 และ 3 ซึ่งข้อมูลชี้ให้เห็นว่าผู้ใช้งานในโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 เกือบทั้งหมด ใช้งานพื้นที่ชั้นล่างของคูหาเป็นทางเข้าออกหลักของผู้ใช้สอย ทั้งยังไม่มีคูหาใดเลยที่มีจำนวนผู้ประกอบการเกินหนึ่งรายใช้งานในคูหาเดียวกัน ในขณะที่มีทางเดินด้านหน้าคูหากว้างถึง 2 เมตรจัดเตรียมไว้ เช่นเดียวกับกับโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ฉะนั้นการเพิ่มความหนาแน่นในการใช้งาน ภายในคูหาอาคารแถวของโครงการ จึงจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากระบบการสัญจรทั้งแนวราบ และแนวตั้งของโครงการ เป็นปัจจัยหลักปัจจัยหนึ่งที่จะส่งเสริมให้เกิดการใช้งานที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น



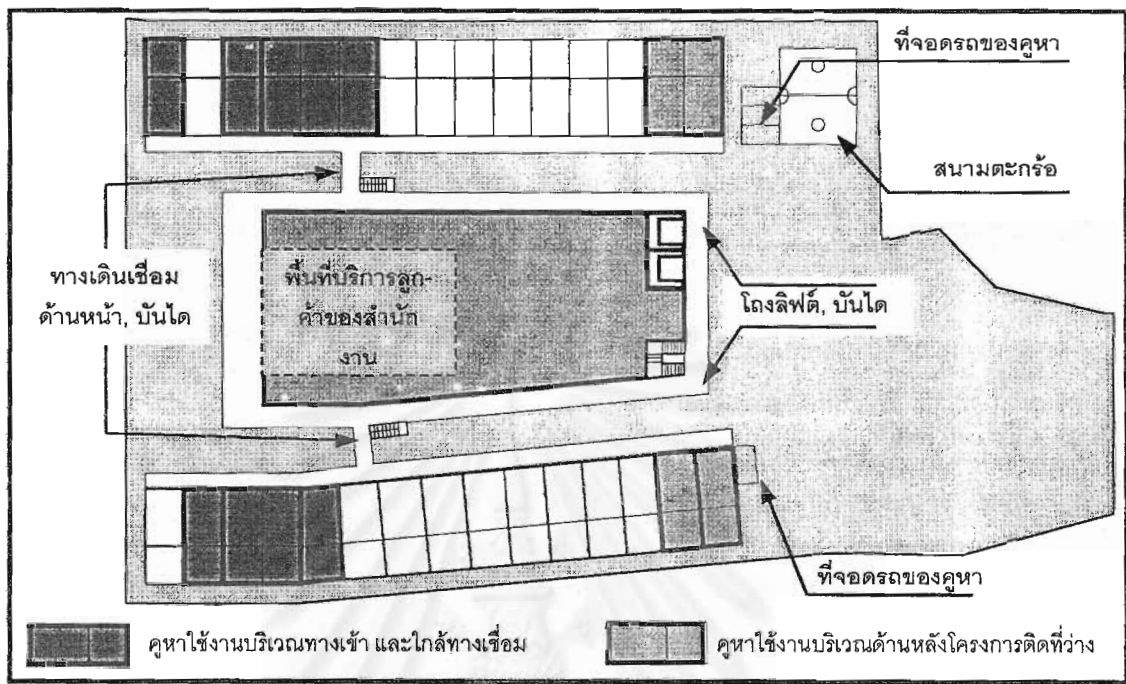
ภาพที่ 3.4: ผังพื้นที่ชั้นที่ 3 เปรียบเทียบทางสัญจรภายใน และทางเดินเชื่อมของโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง

## 1.2. ตำแหน่งการใช้งานภายในโครงการ

การใช้งานที่รับผลโดยตรงจากลักษณะกายภาพอีกประการหนึ่งก็คือ ตำแหน่งการใช้งานของผู้ใช้สอยในแต่ละโครงการ ซึ่งเป็นลักษณะที่แสดงให้เห็นถึงรูปแบบการกระจุกตัวของการใช้งานพื้นที่ในโครงการ โดยในโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 นั้น ผู้ประกอบการในพื้นที่อาคารแถวจำนวน 6 รายจากผู้ประกอบการ 11 ราย ใช้พื้นที่คูหาในช่วง 6 คูหาแรกจากทางเข้าโครงการ ซึ่งเป็นบริเวณที่เข้าถึงได้อย่างสะดวกรวดเร็วจากถนนมองเห็นได้ง่าย และเป็นบริเวณที่ใกล้กับทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารแถวกับอาคารพาณิชย์ตรงกลางโครงการ ทั้งนี้ยังมีผู้ประกอบการอีก 3 รายที่ใช้งานพื้นที่ช่วงท้ายสุดของโครงการในช่วงคูหา 2 คูหาท้ายจากจำนวนแถวคูหาทั้งหมด 15 คูหา โดยจากการสำรวจพื้นที่โครงการพบว่าผู้ใช้งานได้ใช้พื้นที่บริเวณด้านข้างคูหาซึ่งเป็นที่ว่าง เป็นพื้นที่ใช้งานเฉพาะของตนด้วย เป็นต้นว่าใช้เป็นที่จอดรถส่วนตัวของสำนักงานของตน ใช้ปลูกต้นไม้ พร้อมกันนี้ยังพบสนามเล่นตะกร้อ 1 สนามตั้งอยู่ด้วย ซึ่งนับเป็นการใช้ที่ว่างของโครงการเป็นที่พักผ่อน โดยจากการสัมภาษณ์ผู้ใช้สอยในชั้นรวบรวมข้อมูลจากคูหาท้ายโครงการได้รับคำตอบว่า

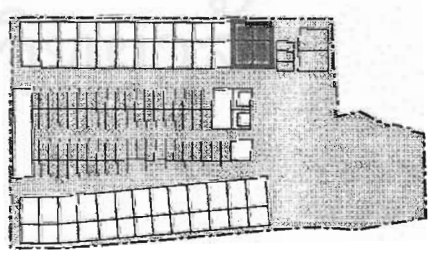
“.....แทบไม่ได้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นลิฟต์ บันได หรือที่ว่างอื่นๆ ด้านหน้าโครงการเลย แต่ที่เลือกพื้นที่ซึ่งลึก และไกลจากทางเข้ามาก ก็เพราะว่าเห็นประโยชน์ที่จะได้จากพื้นที่โถงด้านหลังของโครงการ ที่จอดรถก็สำคัญ เพราะแต่เดิมจอดรถชั้นล่างในตึกได้ 3-4 คันแต่ต้องกัน

เป็นพื้นที่สำนักงาน ก็ได้พื้นที่ว่างข้างๆ นี้ใช้เป็นส่วนจอดรถไปในตัว ส่วนสนามตะกร้อ พนักงานบริษัท เป็นคนตีเล่นสนามเอง แล้วก็ใช้พักผ่อนกันยามว่างหลังเลิกงาน....”



ภาพที่ 3.5: แสดงตำแหน่งพื้นที่ใช้งานของผู้ประกอบการในโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2

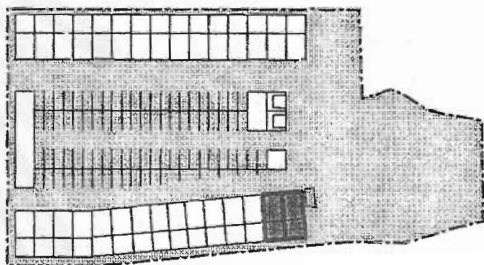
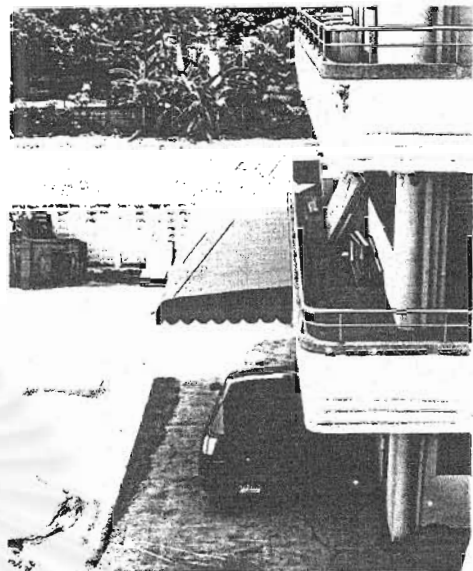
โดยการเข้าใช้พื้นที่ส่วนนี้ผู้ดูแลโครงการก็ได้อนุญาตให้ใช้ได้ เพราะพิจารณาว่าเป็นประโยชน์ให้กับผู้ซื้อ คูหาที่อยู่ด้านหลังของโครงการนี้ไป ตำแหน่งที่มีการใช้งานซึ่งเกิดขึ้นในโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 นี้ จึงเกิดขึ้นจากสภาพการออกแบบวางผังโครงการเป็นส่วนใหญ่ เพราะนอกจากพื้นที่ส่วนหน้าที่ใกล้ทางเข้าจะเป็นตัวเลือกต้นๆ ตามหลักเกณฑ์พื้นฐานต่างๆ ไปของผู้ซื้ออาคารแล้ว การออกแบบให้ส่วนท้ายมีพื้นที่ว่างเว้นไว้ ก็เป็นประเด็นหลักที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้พื้นที่โครงการด้วย นับได้ว่าเป็นกลไกที่ช่วยเพิ่มความได้เปรียบให้กับคูหาอาคารที่อยู่ลึกเข้าไปในโครงการได้อีกปัจจัยหนึ่ง แลกเปลี่ยนกับการความรวดเร็วในการเข้าถึงพื้นที่สำนักงานของตน ที่ต่อยกว่าคูหาด้านหน้าโครงการอย่างเด่นชัด นอกเหนือไปจากนั้นก็ยังมีกลไกด้านอื่นๆ ที่ประกอบกันเช่นว่า ราคาอาคารที่ด้านหน้าโครงการจะแพงกว่าด้านหลังตามระยะทางใกล้ไกลจากทางเข้าเป็นต้น



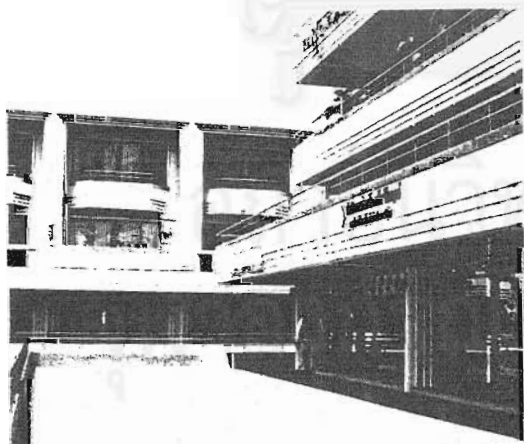
ภาพที่ 3.6: บริเวณที่ว่างด้านข้างคูหาที่อยู่ด้านใน พื้นที่โครงการ ถูกใช้งานเป็นที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และปลูกต้นไม้ ส่วนพื้นที่ด้านขวาว่างเป็นสนามตะกร้อของพนักงาน



พิจารณาในส่วนของอาคารพาณิชย์บริเวณกลางโครงการปาร์คเวเนวีโฮมออฟฟิศ 2 ที่มีผู้ใช้งานอยู่ 3 รายที่ประกอบไปด้วยธนาคารกรุงไทย, สำนักงานบริการโทรศัพท์ และสำนักงานเอกชนมาร์เก็ตพอร์ส โดยใช้งานอยู่ในชั้นที่ 2, ชั้นที่ 3 และชั้นที่ 5 ตามลำดับ ซึ่งนับว่ามีภาระกระจายพื้นที่ใช้งานค่อนข้างทั่วถึง สำหรับพื้นที่ที่น่าสนใจของสำนักงานทั้งสามก็คือ ส่วนทางเข้า และให้บริการแก่ลูกค้า ที่ธนาคาร และสำนักงานบริการโทรศัพท์ จะมีทางเข้าอยู่ด้านหน้าโครงการที่ผู้เข้ารับบริการสามารถใช้บันไดทางขึ้นจากด้านหน้าโครงการได้โดยตรง ส่วนสำนักงานเอกชนมาร์เก็ตพอร์สนั้นมีพื้นที่ส่วนต้อนรับอยู่ด้านหลังใกล้กับบริเวณลิฟต์ของโครงการเนื่องมาจากใช้งานในชั้นบนสุด ผู้มาติดต่อ หรือพนักงานจะใช้ลิฟต์ทางด้านหลังเป็นทางสัญจรหลัก ประเด็นด้านความยืดหยุ่นในการจัดวางพื้นที่ใช้งานก็ดี การกระจายใช้งานในพื้นที่ที่อยู่ชั้นสูงขึ้นไปก็ดีเหล่านี้เป็นลักษณะที่ สะท้อนให้เห็นจากระบบการสัญจรทั้งทางตั้ง และทางราบของอาคารที่ดีทั่วถึง แตกต่างเป็นอย่างมากกับการใช้งานในอาคารแถวที่กล่าวไว้ข้างต้น ถึงความไม่สมดุลในการวางแผนออกแบบทางสัญจร



ภาพที่ 3.7: คูหาด้านในโครงการ ซึ่งผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ชั้นล่างเป็นสำนักงาน มีการทำกันสาดยื่นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ



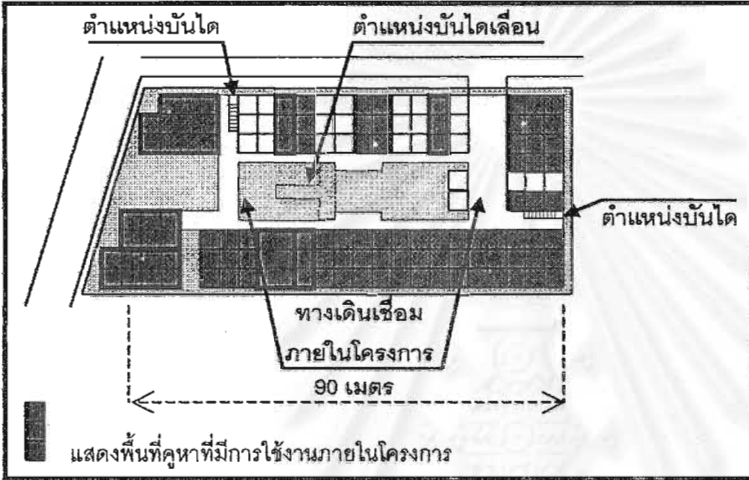
ภาพที่ 3.8: บริเวณทางเข้าสำนักงานโทรศัพท์ ซึ่งอยู่ด้านหน้าโครงการในชั้นที่ 3



ภาพที่ 3.9: ทางเข้าสำนักงานเอกชนมาร์เก็ตพอร์ส ซึ่งอยู่ด้านหลังติดกับโถงลิฟต์ในชั้นที่ 5

ในส่วนของตำแหน่งการใช้งานในโครงการสุขุมวิทพลาซ่านั้น มีความแตกต่างกันออกไป โดยการใช้งานค่อนข้างที่จะเป็นแบบกระจาย มีการเข้าใช้พื้นที่ครอบคลุมทั้งโครงการ แม้ว่าหลายคูหาจะมีผู้ประกอบการใช้งานอยู่บางชั้นก็ตาม เหตุผลหนึ่งที่ทำให้เกิดตำแหน่งการใช้งานที่กระจายเช่นนี้ก็คือ ระบบการสัญจรภายในโครงการที่

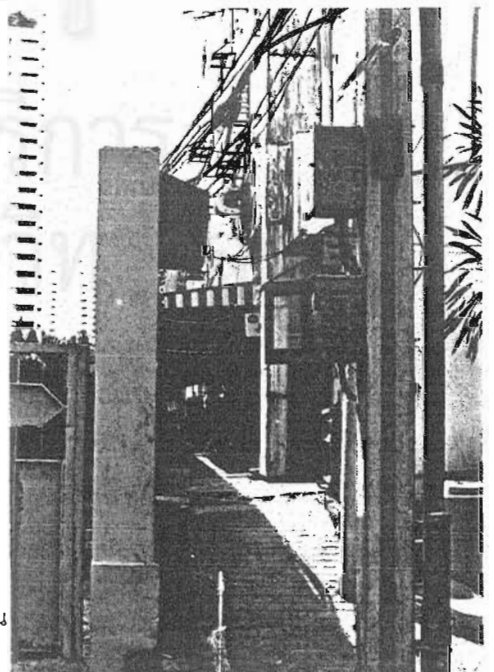
ค่อนข้างสมบูรณ์ ทิวถึง มีทางเดินเชื่อมทั้งด้านหน้า และโถงลิฟต์ด้านหลังโครงการ ดังที่ได้วิเคราะห์ไว้ในประเด็นของระบบการสัญจร ซึ่งหากพิจารณาเฉพาะความยาวของโครงการ หรือระยะทางที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนของโครงการ สุขุมวิทพลาซ่าแล้ว กลับจะพบว่าระยะทางมากกว่าอาคารแถวของโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 อยู่ถึง 15 เมตร โดยโครงการสุขุมวิท พลาซ่ามีความยาวทั้งสิ้น 90 เมตร โครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ยาว 75 เมตร ลักษณะการใช้งานที่กระจายเช่นนี้ จึงเน้นย้ำให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการวางระบบการสัญจรที่ได้ผลส่วนหนึ่งของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งสามารถสร้างความสะดวกในการใช้งานพื้นที่ในโครงการได้ทั่วถึง แม้พื้นที่จะมีลักษณะลึกเข้าไปมากจากถนนด้านหน้าโครงการก็ตาม



ภาพที่ 3.10: แสดงตำแหน่งการใช้งานที่กระจายอยู่ภายในพื้นที่โครงการ ประกอบด้วยตำแหน่งทางสัญจรทั้งทางตั้ง และทางราบภายในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ในขณะที่พื้นที่โครงการลึกเข้าไปจากถนนถึงกว่า 90 เมตร

1.3. องค์ประกอบของอาคาร

สำหรับในประเด็นขององค์ประกอบภายในคูหาอาคารนั้น นอกเหนือไปจากการเป็นคูหาหน้าถึงแคบ และลึกแล้วนั้น คูหาในโครงการทั้งสองยังมีจำนวนห้องน้ำมากขึ้นกล่าวคือ มีห้องน้ำอยู่ทุกชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 1-ชั้นที่ 5 ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และมีห้องน้ำ ชั้น 1, ชั้น 3 และชั้นที่ 5 ในโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ความจำเป็นประการหนึ่งที่ต้องมีห้องน้ำในหลายชั้น ก็เพื่อให้แต่ละชั้นของคูหา มีศักยภาพที่จะใช้งานในแต่ละผู้ประกอบการได้ ในกรณีที่มีจำนวนผู้ใช้งานหลายรายในคูหาเดียวกัน ส่วนระเบียบด้านหน้าคูหาในตึกแถวแต่เดิมที่ส่วนใหญ่พบว่าเป็นที่เก็บของ และเป็นส่วนที่ไม่น่ามองนั้นได้หายไป โดยปรับเปลี่ยนมาเป็นทางเดินด้านหน้าคูหาแทน ดังที่กล่าวไว้แล้วในส่วนของระบบทางสัญจรในโครงการ นอกเหนือไปจากนั้นลักษณะการวางผังภายในคูหาของทั้งสองโครงการ ก็ยังคงเอกลักษณ์เดิมๆ ของตึกแถวในอดีตไว้เป็นส่วนมาก อาทิเช่น การวางตำแหน่งบันได และห้องน้ำไว้ส่วนในคูหา, ระยะรัน 2 เมตรด้านหลังคูหา และส่วนดาดฟ้าอาคารที่เป็นพื้นคอนกรีต เป็นต้น ซึ่งจากการสำรวจ ก็ยังคงพบการต่อเติม



ภาพที่ 3.11: ทางเดินด้านหลังคูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งยังพบเห็นการต่อเติมพื้นที่เพื่อใช้งานอยู่ทั่วไป

พื้นที่ด้านหลังคานาเป็นพื้นที่ใช้งาน รวมไปถึงการต่อเติมพื้นที่ที่คาดฟ้าของคานาอาคารด้วย สำหรับเครื่องแอร์ที่พบเห็นทั่วไปบริเวณกันสาดด้านหน้าคานาในตึกแถวแต่เดิม ก็ถูกวางไว้บริเวณด้านหลังคานาแทน

#### 1.4. ตำแหน่งที่แตกต่างกันของคานาภายในโครงการ

นอกเหนือไปจากองค์ประกอบต่างๆ ที่มีขึ้นในโครงการกรณีศึกษา ซึ่งสร้างให้เกิดข้อได้เปรียบ และข้อเสียเปรียบที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเด็น ดังกล่าวไว้ข้างต้นแล้วนั้น แม้ข้อมูลจะชี้ให้เห็นถึงการพัฒนาพื้นที่ดินที่มีขนาดใหญ่ให้สามารถใช้งานได้คุ้มค่า มากขึ้นกว่าที่ตึกแถวริมถนนโดยทั่วไปเป็นอยู่ แต่ในส่วนของความเป็นหน้าร้าน ซึ่งเปรียบเสมือนเป็นหัวใจหลัก และข้อได้เปรียบของตึกแถวตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบันนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่พบว่าเป็นจุดด้อยของอาคารคล้ายตึกแถว ที่จำเป็นต้องวางตัวคานาสวนใหญ่ไว้ด้านในโครงการ ประสิทธิภาพในการดึงดูดลูกค้าเข้าสู่ร้านค้าจึงลดน้อยลงไป และอาจจนถึงไม่สามารถกระทำได้เลย ในกรณีที่คุณาที่ใช้งานอยู่ลึกมากจนไม่สามารถมองเห็นได้จากถนนทางเข้า ในส่วนของโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 จะยังไม่เห็นผลเด่นชัดนักต่อจุดด้อยข้อนี้ เนื่องด้วยว่า เป็นโครงการเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ที่เน้นผู้มาติดต่อซึ่งส่วนใหญ่ต่างก็รู้ตำแหน่งของสำนักงานอยู่ก่อนแล้ว กระนั้นเองสำนักงานที่มีลักษณะเป็นสำนักงานกึ่งบริการ ที่พบอยู่จำนวน 3 รายในโครงการปาร์ค-อเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 คือ ธนาคาร, สำนักงานโทรศัพท์ และสำนักงานประกันภัย ต่างก็เลือกใช้พื้นที่ด้านหน้าของโครงการเป็นพื้นที่ใช้งานทั้งสิ้น โดยจากการสัมภาษณ์สำนักงานโทรศัพท์ได้รับคำตอบว่า

“.....แม้สำนักงานจะอยู่ด้านหน้าโครงการแล้ว แต่มองเข้ามาจากข้างนอก [ถนนด้านหน้า] สำนักงานก็ยังไม่เด่น ต้องติดป้ายบอกไว้ที่ทางขึ้นบันไดด้านหน้า แล้วก็ตามทางเดินด้วย เพราะคนที่มาชำระค่าโทรศัพท์ ก็นชอบเบตเลย ไปตั้งแต่ถนนอ่อนนุช [สุขุมวิท 73] จนถึงถนนเอกมัย [สุขุมวิท 63] บางคนไม่เคยมาก็หาไม่เจอต้องคอยถามยาม มาตอนหลังจึงต้องให้ป้ายวางไว้ตามตำแหน่งต่างๆ เหมือนที่เห็นๆ อยู่ในปัจจุบัน.....”



ภาพที่ 3.12: บริเวณบันไดทางเข้าโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ที่มีป้ายบอกที่ตั้งของสำนักงานบริการโทรศัพท์ฯ ติดตั้งไว้

ประเด็นความเป็นหน้าร้านนี้ แตกต่างไปอย่างมากในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งเป็นโครงการแบบช้อปปิ้งมอลล์ ลักษณะร้านค้า หรือร้านบริการต่างๆ ยังจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาหน้าร้านในการดึงดูด และแสดงให้ลูกค้าพบเห็นได้โดยง่าย ซึ่งแม้ส่วนหนึ่งอาจได้รับประโยชน์จากลูกค้าที่เข้ามาเดินเล่นในพื้นที่โครงการอยู่แล้วก็ตาม แต่ร้านค้าที่ตั้งอยู่ในช้อปปิ้งมอลล์ขนาดเล็กเช่นนี้ การพึ่งพาแต่เพียงลูกค้าที่เข้ามาเดินเล่นในโครงการยังไม่เพียงพอ กระนั้นเองหากคานาของตึกอยู่ด้านในมาก ก็เป็นการยากที่จะสร้างความเป็นหน้าร้านให้โดดเด่นแก่ผู้ที่เดินไปมาตามทางเข้าได้ โดยเฉพาะพื้นที่เปิดโล่งในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าเอง ก็มีลักษณะที่แคบ และลึก ทั้งยังมีบันได

เลื่อนตั้งอยู่บริเวณกลางพื้นที่โล่งนั้นด้วย ดังเช่นข้อมูลกายภาพของโครงการที่แสดงให้เห็นว่า ส่วนเปิดโล่งนี้ถูกแบ่งออกเป็นพื้นที่สองส่วน คือ ส่วนด้านหน้า และส่วนด้านหลังที่ถูกคั่นโดยบันไดเลื่อน ฉะนั้นกายภาพของพื้นที่จึงไม่เชื่ออำนวยการต่อคูหาที่อยู่ลึกเข้าไปในโครงการที่จะให้ลูกค้าด้านนอกมองเห็นได้เลย

จากการสำรวจโครงการสุขุมวิทก็พบว่า มีผู้เดินเล่นในปริมาณที่น้อยเกือบตลอดเวลา โดยเฉพาะส่วนเปิดโล่งด้านในที่จัดเตรียมไว้เป็นที่พักผ่อนเดินเล่น กลับมีปริมาณผู้ใช้น้อยมาก ส่วนใหญ่จะใช้เป็นเพียงทางสัญจรเท่านั้น ซึ่งลักษณะเช่นนี้หากร้านค้าด้านในไม่มีลูกค้าประจำที่รู้จักร้านนั้นๆ อยู่ก่อนแล้ว น่าที่จะไม่พึงพอใจต่อสภาพที่เป็นอยู่นัก การแก้ไขเบื้องต้นนั้นพบว่า แต่ละร้านค้าจะนำป้าย หรือตู้ไฟโฆษณาร้านค้าของตนมาติดตั้งไว้บริเวณลานทางเข้าด้านหน้าโครงการ โดยตั้งไว้ตลอดเวลาที่ร้านเปิดทำการซึ่งก็อยู่ในช่วงตั้งแต่ เข้าถึงเย็น ส่วนในเวลาค่ำก็จะมีตู้ไฟของร้านค้า หรือสถานบันเทิงที่เปิดบริการในเวลากลางคืน มาติดตั้งแทน ซึ่งตู้ไฟของร้านค้าที่เปิดเวลากลางคืนนั้นก็จะวางไว้บริเวณบันไดข้าง ริมทางเดินข้าง เมื่อถึงเวลาใช้งานก็จะเลื่อนออกมาวางไว้ด้านหน้าตามเดิม ลักษณะเช่นนี้นอกจากจะสร้างความไม่สวยงามแก่โครงการโดยรวมแล้ว ยังก่อให้เกิดความไม่สะดวกในการเดินเล่นพักผ่อนในโครงการอีกด้วย การที่โครงการไม่มีป้ายโฆษณาร้านค้าเป็นป้ายรวมก็เหตุผลสำคัญประการหนึ่ง ที่ทำให้เกิดการแก้ปัญหาแบบต่างคนต่างทำเช่นในปัจจุบัน โดยหากพิจารณาจัดตั้งป้ายดังกล่าวไว้ด้านหน้าของผู้คนบริเวณทางเท้า และบนถนนสามารถสังเกตเห็นได้ง่ายแล้ว ก็จะช่วยแก้ปัญหาได้ส่วนหนึ่ง ซึ่งหากแสดงชื่อร้านค้าได้ทั้งหมด ก็จะส่งผลดีต่อการเชิญชวนคนเข้าสู่โครงการด้วย เมื่อพบว่าโครงการมีความหลากหลายของห้างร้านไว้คอยบริการโดยประเด็นข้อดีของอาคารคล้ายตึกแถวดังเช่นโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง ในด้านของความเป็นหน้าร้านนี้ แทบจะไม่พบเห็นต่อตึกแถวทั่วไปเลย เนื่องจากด้านหน้าคูหาตึกแถวแต่เดิมต่างก็อยู่ชิดติดกับถนน และทางเท้าอยู่แล้วทั้งสิ้น



ภาพที่ 3.13: ตู้ไฟโฆษณาของร้านค้าในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่ผู้ประกอบการนำมาติดตั้งไว้บริเวณลานทางเข้าด้านหน้าโครงการ ติดกับทางเท้าของถนนสุขุมวิท ในภาพยังแสดงให้เห็นถึงลานโล่งด้านในที่ถูกขวางโดยบันไดเลื่อนตรงกลาง ทำให้ไม่สามารถมองเห็นร้านค้า และกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการได้จากทางเข้าด้านหน้า

ภาพที่ 3.14: ตู้ไฟโฆษณาของร้านค้าที่เปิดบริการในเวลากลางคืน นำมาวางทิ้งไว้บริเวณทางเดินของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า



### 1.5. เปรียบเทียบกับตึกแถวทั่วไป

การพิจารณาลักษณะการออกแบบวางผังของโครงการกรณีศึกษา และตัวคูหาอาคารที่แจ่มแจ้งไว้นั้น หากพิจารณาเปรียบเทียบกับรูปแบบของตึกแถวในอดีตแล้ว ก็จะสามารถชี้ให้เห็นถึงภาพโดยรวมของโครงการกรณีศึกษาได้อย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น ซึ่งได้จัดแสดงไว้ในตารางเปรียบเทียบดังนี้

	ลักษณะของอาคารตึกแถวทั่วไป	ลักษณะของโครงการกรณีศึกษา
ระบบการสัญจร	ใช้พื้นที่ดินแคบยาวนานไปกับถนน หรือซอยใช้ถนนเป็นทางเข้าสู่คูหาโดยตรง	ใช้พื้นที่ดินขนาดใหญ่ อาคารวางตัวลึกเข้าไปจากถนน มีทางเข้า-ออกโครงการร่วมกันของคูหาในโครงการ
	ไม่มีที่จอดรถสำหรับแต่ละคูหา ใช้ทางเท้า, ถนน หรือบริเวณใกล้เคียงเป็นที่จอดรถแทน	มีระบบการเดินรถภายในโครงการของตนเอง และมีที่จอดรถสำหรับเจ้าของคูหา และลูกค้าจัดเตรียมไว้
	การสัญจรทางดิ่งที่มีเฉพาะภายในคูหา โดยใช้บันไดเท่านั้น	ระบบการสัญจรที่หลากหลาย มีลิฟต์ บันได หรือบันไดเลื่อนภายในโครงการไว้บริการ ส่วนบันไดในคูหายังคงเดิม
	สามารถเข้าสู่พื้นที่ใช้งานได้เฉพาะจากชั้นล่างคูหาเท่านั้น	สามารถเข้าสู่พื้นที่คูหาได้จากหลายชั้น จากทางเดินด้านหน้าคูหาที่เดินเชื่อมกันได้ทั้งแถวคูหา
	ระเบียงด้านหน้าคูหาไว้วางกระถางต้นไม้ เครื่องแอร์ ของใช้ และอื่นๆ	มีระเบียงเฉพาะชั้นบน นอกนั้นเป็นทางเดินด้านหน้าคูหา
กายภาพอาคาร	ด้านหน้าคูหาติดถนนเข้าถึงได้ง่ายตลอดทุกคูหาในแถว	การเข้าถึงคูหาแตกต่างกันไปตามความลึกของแต่ละคูหาที่ตั้งอยู่
	รูปแบบแถวคูหาคล้ายคลึงกัน เรียงตัวยาวไปตามถนน ไม่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว	มีรูปแบบที่แสดงความเป็นโครงการ ที่สังเกตแยกออกจากอาคารรอบข้างได้ชัดเจน
	คูหาอาคารแคบ ลึกมีช่องแสงเฉพาะด้านหน้า และหลัง	คงเดิม
	ใช้ผนังด้านยาวร่วมกัน 2 ด้าน ส่วนใหญ่ชั้นบนเป็นดาดฟ้าอาคาร	คงเดิม
	มีการต่อเติมด้านหลังคูหา และดาดฟ้าอาคารโดยทั่วไป	คงเดิม
ส่วนบริการกลาง	ส่วนใหญ่ใช้งานโดยผู้ประกอบการรายเดียว	มีการแบ่งชั้นใช้งานหลายผู้ประกอบการในคูหาเดียวกัน
	มีพื้นที่เปิดโล่งเฉพาะทางเดินด้านหลัง 2 เมตร และระยะถอยร่นด้านหน้าเท่านั้น	ทางเดินด้านหลังคงเดิม มีส่วนเปิดโล่งภายในโครงการเพิ่มขึ้นใช้เป็นถนน ที่จอดรถ ลานพักผ่อน และทางสัญจร
	ใช้บริการทั่วไปโดยตรงจากพื้นที่สาธารณะทั้งการทิ้งขยะ, ไฟฟ้า, ประปา และอื่นๆ	มีจุดบริการรวมในโครงการทั้งบริเวณเก็บขยะ, ชุมสายโทรศัพท์, ห้องไฟฟ้า และอื่นๆ
	ไม่มีระบบรักษาความปลอดภัย เจ้าของคูหาแต่ละรายเป็นผู้ดูแลอาคารด้วยตนเองทั้งหมด [ไม่เสียค่าบริการแก่ผู้ดูแลรายใด]	มียามรักษาความปลอดภัย ผู้ดูแลความสะอาด และฝ่ายดูแลจัดการโครงการหลังการใช้งาน [ซึ่งต้องเสียค่าบริการเดือนแก่ฝ่ายดูแลโครงการ]

ตารางที่ 3.1: แสดงเปรียบเทียบการออกแบบวางผังของตึกแถวทั่วไป กับโครงการกรณีศึกษา

## 2. เปรียบเทียบโครงการกรณีศึกษากับ ข้อเสนอแก้ไขตีกรวดในอดีต

ลักษณะการออกแบบวางผังของโครงการกรณีศึกษานหลายประการ ที่ได้วิเคราะห์ไว้ในข้างต้น พบว่าสอดคล้องกับประเด็นข้อสังเกต และข้อเสนอแนะต่ออาคารตีกรวดแต่เดิม ที่ได้แสดงไว้ในงานวิจัยศึกษาในอดีตหลายประการ ทั้งในส่วนของโครงการโดยรวม และส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โดยรอบโครงการ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อประโยชน์ในการแก้ไขปัญหาคือตีกรวดแต่เดิมสร้างไว้

### 2.1 การออกแบบวางผังที่คำนึงถึงระบบทางสัญจรภายใน

ลักษณะที่เห็นได้ชัดเจนถึงความสอดคล้องกันก็คือ การออกแบบวางผังของโครงการกรณีศึกษาที่มีการคำนึงถึงระบบการสัญจรภายใน และการจัดเตรียมที่จอดรถไว้โดยเฉพาะภายในโครงการ ซึ่งเป็นข้อเสนอแนะที่การวิจัยศึกษาต่างก็ให้ความสำคัญ โดยไม่เพียงแต่จะเป็นการเพิ่มองค์ประกอบให้สามารถใช้งานได้อย่างครบถ้วนแล้ว ยังเป็นการแก้ไขปัญหามีมาอย่างยาวนานของตีกรวดโดยทั่วไป ที่ไม่มีที่จอดรถ และทางสัญจรของตนเอง อันเป็นเหตุให้กลายเป็นภาระของถนนสาธารณะ ที่ต้องรองรับการใช้งานเป็นพื้นที่ส่วนตัวของแต่ละผู้ประกอบการในตีกรวดแต่เดิม ซึ่งในการออกแบบวางผังทางเดินรถ และที่จอดรถของโครงการกรณีศึกษานั้น เห็นได้ชัดว่าแยกออกไปอย่างชัดเจนจากถนนสาธารณะ และมีตำแหน่งทางเข้า-ออกโครงการที่แน่นอน ซึ่งเป็นประโยชน์โดยตรงต่อผู้ใช้งานในการที่จะประกอบกิจกรรมต่างๆ ทั้งการขนถ่ายสินค้า การจอดรถ และการใช้เป็นทางบริการขนถ่ายขยะภายในโครงการ นอกจากนี้ยังสามารถใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นส่วนเปิดโล่งเพื่อการพักผ่อนของผู้ใช้สอยอีกด้วย

### 2.2 การออกแบบวางผังที่คำนึงถึงพื้นที่ว่างในโครงการ

ข้อเสนอแนะต่อการปรับปรุงพื้นที่ว่างของตีกรวดที่ นิจ นิญชี่ระนันท์ [ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทย, ช่วงปี พ.ศ. 2524] ได้เสนอไว้ว่าควรจัดให้มีที่โล่งว่างไว้ในโครงการตีกรวด ประกอบกับแนวทางการปรับปรุงตีกรวดของ อัน นิมมานเหมินทร์ ที่ยกตัวอย่างรูปแบบตีกรวดของสิงคโปร์ ที่มีลานโล่งด้านหลังของโครงการเว้นว่างไว้ มาเป็นแบบอย่าง โดยหากพิจารณาในประเด็นนี้จะพบว่า ในพื้นที่โครงการกรณีศึกษา ต่างก็มีที่ว่างเว้นไว้ทั้งที่เพื่อใช้เป็นทางเดินรถ และเป็นส่วนดินเลนพักผ่อนอยู่ถึง 30 เปอร์เซ็นต์ ในโครงการสุขุมวิท พลาซ่า และ 40 เปอร์เซ็นต์ ในโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออปฟิศ 2 โดยประมาณ แม้ว่าตำแหน่งพื้นที่ว่างดังกล่าวจะไม่ได้อยู่บริเวณด้านหลังคูหาเหมือนตีกรวดในสิงคโปร์ และไม่ได้ปลูกต้นไม้เป็นจำนวนมากเหมือนสวนสาธารณะก็ตาม แต่การออกแบบที่มีส่วนเว้นว่างไว้ในเปอร์เซ็นต์ที่สูงดังกล่าวก็เป็นประโยชน์โดยตรงต่อการแก้ไขความแออัดที่เกิดขึ้นจากตีกรวดแต่เดิม

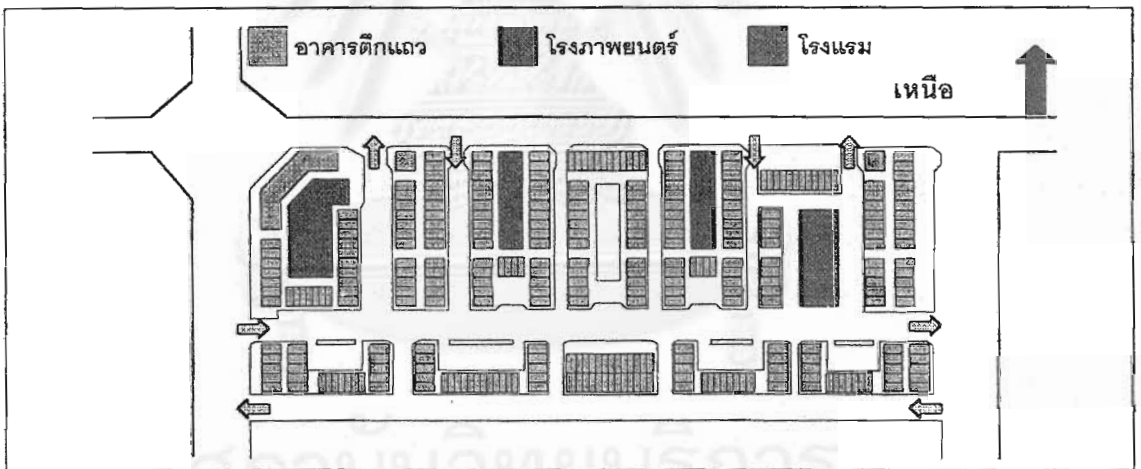
### 2.3 การใช้พื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อจัดทำโครงการ

ประกอบกับการเว้นที่ว่างในโครงการแล้ว ประเด็นของขนาดการใช้ที่ดินของตีกรวดในอดีตที่เน้นผืนที่ดินแคบ และยาวนานไปกับถนนก็เป็นประเด็นที่มีการพิจารณาเสนอแนะว่ายังไม่เหมาะสม โดยจากรายงานเรื่องการพักผ่อนหย่อนใจในนครหลวง 2515 ก็ได้เสนอแนวทางการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ที่ตั้งฉากกับถนน แทนการใช้พื้น-



ที่แบบขนานกับถนน<sup>1</sup> ซึ่งเป็นลักษณะที่ตรงกันกับการออกแบบวางผังในโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง กล่าวคือ แถวคูหาส่วนใหญ่ตั้งฉากกับถนนด้านหน้า โดยในโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 นั้นคูหาทั้งหมด 30 คูหาต่างก็ตั้งฉากกับถนนทางเข้าทั้งหมด ส่วนในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าก็มีจำนวนคูหาถึง 31 คูหาจากทั้งหมด 44 คูหาที่วางตัวตั้งฉากกับถนน โดยมีเพียง 7 คูหาเท่านั้นที่วางตัวอยู่ด้านหน้าโครงการขนานไปตามทางเท้าเหมือนตึกแถวทั่วไป

เพื่อให้สามารถมองเห็นภาพของการใช้พื้นที่ผืนใหญ่ในการจัดทำโครงการกรณีศึกษาครั้งนี้ พิจารณาร่วมได้กับความคิดเห็นของ อัน นิมมานเหมินทร์ ที่ได้เสนอรูปแบบการออกแบบวางผังของ ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ไว้ว่าเป็นหนึ่งในลักษณะของการใช้พื้นที่ และจัดวางที่มีประสิทธิภาพต่อการใช้งาน รวมทั้งสามารถช่วยลดปัญหาการจราจรจากบริเวณภายนอกศูนย์การค้าฯ ได้อีกด้วย<sup>2</sup> ทั้งนี้หากนำภาพของศูนย์การค้าสยามสแควร์มาเปรียบเทียบกับโครงการกรณีศึกษาแล้ว จะพบว่ามีลักษณะของการวางผังที่สอดคล้องกัน โดยผังของโครงการกรณีศึกษาจะมีลักษณะที่เสมือนแบ่งส่วนออกมาจากผืนที่ดินผืนใหญ่ของสยามสแควร์ [ภาพที่ 3.15] แต่เนื่องด้วยขนาดที่ดินที่แตกต่างกันมาก ทำให้มีข้อจำกัดในการจัดวางทิศทางอาคาร และที่ว่างภายในโครงการกรณีศึกษา ที่มากกว่าศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งมีความหลากหลายในการจัดวางอาคาร และเชื่อมต่อพื้นที่ศูนย์การค้ากับบริเวณภายนอกด้วยทางสัญจรที่ซับซ้อน



ภาพที่ 3.15: ผังศูนย์การค้าสยามสแควร์ แสดงการวางกลุ่มอาคารตึกแถวในหลายทิศทาง และมีทิศทางการเดินรถ และเข้า-ออกโครงการที่ชัดเจนแยกต่างหากออกจากถนนภายนอก

## 2.4 การลดมลภาวะที่เกิดขึ้นโดยรอบโครงการ

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวางผังดังกล่าวไม่เพียงแต่ช่วยในการลดความแออัดของโครงการ และพื้นที่ริมถนนแล้ว ยังช่วยลดความคับคั่งของมลภาวะริมถนนที่ถูกกักไว้โดยตึกแถวสองข้างทาง ทั้งมลภาวะด้านเสียง ฝุ่นควัน ซึ่งในการสัมมนาปัญหาตึกแถว [2524] ก็ได้พิจารณาว่าตึกแถวที่ปลูกสร้างอย่างหนาแน่นสองฟากของถนน

<sup>1</sup> อัน นิมมานเหมินทร์, อ่างแล้ว, [2515], หน้า 248.

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 246.

ทำให้เกิดการปิดขวางทิศทางลม การสะท้อนของเสียง และเป็นปัญหาต่อระบบการระบายน้ำของชุมชน<sup>3</sup> การออกแบบวางผังในรูปแบบของโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง จึงไม่เพียงแต่ช่วยให้ผู้ใช้งานไม่ต้องเผชิญกับมลภาวะที่รุนแรงจากริมถนนโดยตรงแล้ว ยังช่วยให้เกิดการถ่ายเทมลภาวะต่างๆ จากถนนในทางอ้อมอีกด้วย

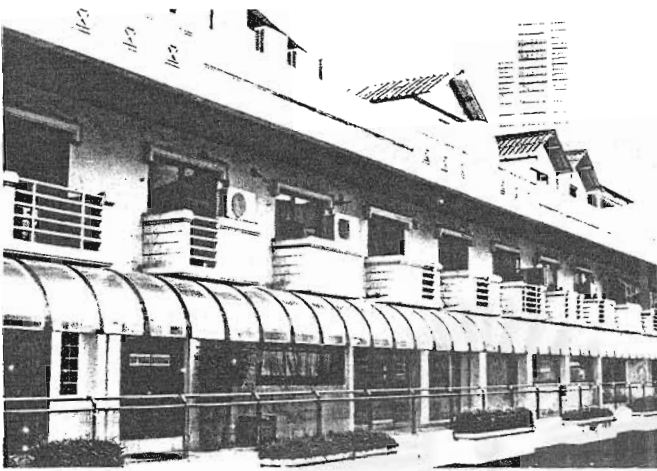
## 2.5 การออกแบบวางผังของคูหาอาคารแถว

สำหรับในส่วนของตัวคูหาของโครงการกรณีศึกษานั้น แพบไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากตึกแถวทั่วไปเลย นอกเหนือไปจากการเพิ่มเติมห้องน้ำให้มีจำนวนมากขึ้น ทั้งนี้ในการศึกษาวิจัยในอดีตก็ได้มีแนวทางการปรับปรุงเฉพาะตัวคูหาตึกแถวไว้ในหลายประเด็นทั้งพื้นที่ด้านหลังของคูหา ที่ สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ ได้เสนอไว้ว่า ควรจัดให้มีการปลูกต้นไม้ใหญ่ สวนขนาดเล็กไว้เป็นส่วนพักผ่อน และแก้ไขปัญหาคือการต่อเติมพื้นที่ด้านหลังคูหาที่พบเห็นโดยทั่วไป นอกเหนือไปจากนั้น Chatsiri Thanmarom ยังได้เสนออาคารตึกแถวต้นแบบที่มีทางสัญจรไว้บริเวณกลางคูหา แทนด้านหลังเหมือนทั่วไป [พิจารณาข้อเสนอเพื่อแก้ไขตึกแถวในอดีต หน้า 32-35 ประกอบ] ทั้งนี้ยังมีรายละเอียดปลีกย่อยอีกหลายประการต่อการปรับปรุงกายภาพของตึกแถว อาทิเช่น การเพิ่มขนาดความกว้างของคูหา เพิ่มขนาดช่องแสง เป็นต้น ทั้งนี้หากพิจารณาจากกายภาพเฉพาะตัวคูหาของโครงการกรณีศึกษาแล้ว จะพบว่ายังไม่มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงไปจากตึกแถวดั้งเดิมอย่างมีนัยสำคัญเลย พร้อมกันนี้ไม่ว่าจะเป็นปัญหาที่เกิดจากการใช้งานทั้งการต่อเติมพื้นที่ทางเดินด้านหลัง และคาดฟ้าอาคารที่พบเห็นได้ทั่วไปจากตึกแถวแต่เดิม ต่างก็ยังสามารถพบเห็นได้ในโครงการกรณีศึกษาเช่นกัน

โดยเฉพาะลักษณะการใช้งานที่มีการต่อเติมพื้นที่คูหาออกไปในส่วนทางเดินด้านหลัง และคาดฟ้าของอาคารนั้น พบว่าในโครงการสุขุมวิทพลาซ่ามีความหนาแน่นของการต่อเติม มากกว่าในโครงการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะการต่อเติมชั้นคาดฟ้าคูหา นั้น ไม่พบว่ามีการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 เลย ทั้งที่ลักษณะการผังอาคารไม่ได้มีความแตกต่างกัน ยังคงวางส่วนบันได ห้องน้ำไว้ด้านหลัง และพื้นที่ใช้งานไว้ด้านหน้าเช่นเดิม แม้แต่ขนาดพื้นที่ในแต่ละชั้นก็ไม่แตกต่างกันมาก โดยโครงการสุขุมวิทพลาซ่ามีขนาดพื้นที่ต่อคูหาหนึ่งชั้น เท่ากับ 48 ตรม. โครงการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 มีขนาด 50 ตรม. แต่ประเด็นที่แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัดของโครงการทั้งสอง กลับเป็นประเด็นในเรื่องของลักษณะการใช้งานที่เน้นใช้เป็นสำนักงาน กับช้อปปิ้งมอลล์ ซึ่งพบว่าการใช้พื้นที่คูหาเป็นสำนักงานในโครงการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 นั้น ไม่มีการใช้งานเพื่อพักอาศัย หรือมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการใช้ครัว หรือซักล้างร่วมอยู่ด้วย ซึ่งแตกต่างจากโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่มีการใช้งานหลากหลายทั้งร้านค้าบริการ ร้านอาหาร สำนักงาน และอื่นๆ ประกอบรวมกันอยู่ โดยเฉพาะการใช้งานที่เป็นร้านค้า และร้านอาหาร จะมีการต่อเติมครัว ซักล้างไว้ด้านหลังคูหาทุกคูหา ฉะนั้นลักษณะการใช้งานที่แตกต่างกันนี้ จึงนับเป็นเหตุผลประการหนึ่งที่ทำให้ปัญหาการต่อเติมในโครงการทั้งสองมีความแตกต่างกัน โดยไม่ได้มีความแตกต่างกันของกายภาพเป็นเหตุผลสำคัญ

<sup>3</sup> สุพล สุดารา, อ่างไว้ใน "ปัญหาตึกแถว: สัมมนาวิชาการ", [ม.ป.ท.: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524], หน้า 55-56.





ภาพที่ 3.16: การต่อเติมพื้นที่บริเวณชั้นดาดฟ้าของคูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่พบเห็นได้ในหลายคูหา โดยในส่วนต่อเติมนี้อมีการใช้งานเป็นส่วนเก็บของ, ส่วนพักอาศัยของพนักงาน และเป็นที่ว่างไม่มีการใช้งาน ในกรณีที่เจ้าของเปิดให้เข้าพื้นที่เฉพาะชั้นล่างของอาคาร

ภาพโดยรวมของลักษณะการออกแบบวางผังของโครงการกรณีศึกษา ที่วิเคราะห์ว่าสอดคล้องกับแนวทางการปรับปรุงตึกแถวในอดีต โดยเฉพาะในส่วนของวางผังพื้นที่โครงการโดยรวมนั้น แม้จะยังไม่สามารถที่จะชี้ชัดได้ว่าเกิดจากการจงใจแก้ปัญหาแต่เดิมจากตึกแถวโดยผู้ออกแบบ ตามวัตถุประสงค์เดียวกันกับที่งานวิจัยศึกษาต่างๆ ในอดีตเสนอไว้ แต่ประเด็นที่สำคัญน่าจะอยู่ที่ความต้องการสร้างจุดขาย ที่โดดเด่นมากยิ่งขึ้นกว่าตึกแถวที่มีการใช้งานมาเป็นเวลานาน และองค์ประกอบการใช้งานหลายส่วนยังขาดหายไป โดยเฉพาะที่จอดรถ ซึ่งเป็นส่วนที่จำเป็นต่อการใช้งานอาคารเพื่อการค้าในย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

พร้อมกันนี้ข้อได้เปรียบด้านกฎหมายที่เอื้อประโยชน์ให้แก่การก่อสร้างตึกแถว ในหลายๆ ด้าน ดังที่มีผู้ตั้งข้อสังเกตไว้แต่เดิม ก็เป็นประเด็นหนึ่งที่สำคัญต่อการเกิดขึ้นของโครงการอาคารคล้ายตึกแถว โดยโครงการกรณีศึกษาทั้งสองต่างก็ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นตึกแถวทั้งสองโครงการ มิฉะนั้นแล้วด้วยขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมดที่มี หากขออนุญาตเป็นอาคารพาณิชย์อาคารเดี่ยว จะต้องขออนุญาตในลักษณะของอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เนื่องจากมีพื้นที่ใช้งานเกิน 10,000.00 ตารางเมตร อันจะนำมาซึ่งข้อกำหนดที่เพิ่มขึ้นอีกหลายประการ เช่น จำนวนที่จอดรถที่ต้องคำนวณตามขนาดพื้นที่ใช้งาน, ระยะเวลาขออนุญาตที่มากขึ้น เป็นต้น

กระนั้นเองการออกแบบวางผังที่เพิ่มจุดเด่นแก่โครงการ ลบจุดด้อยที่มีมาแต่เดิม จึงถือได้ว่าเป็นลักษณะของพัฒนาการที่ได้ปรับปรุงกายภาพไปจากเดิมเช่นกัน ไม่ว่าจะเกิดจากความจงใจของผู้ออกแบบหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้การวิเคราะห์กายภาพของโครงการกรณีศึกษานี้ จะสามารถชี้ชัดต่อประสิทธิภาพของโครงการอย่างแท้จริงได้ต่อไป หากนำไปประกอบข้อมูลจากความคิดเห็นของผู้ใช้งานจริงที่จะได้เสนอในบทต่อไป และนำมาวิเคราะห์รวมถึงประสิทธิภาพที่เกิดขึ้นจริงอีกครั้งหนึ่งในส่วนท้าย ซึ่งจะได้มาซึ่งผลวิเคราะห์สรุปที่ชัดเจนมากขึ้น

# บทที่ 4

## การรวบรวม และจัดเตรียมข้อมูลความคิดเห็น และการใช้งาน

ในส่วนของข้อมูลความคิดเห็น และการใช้งานนี้ ได้ทำการสอบถามจากผู้ประกอบการ หรือผู้ให้สอย จากแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ (พิจารณาภาคผนวก ก ประกอบ) โดยทำการสัมภาษณ์ประกอบไปกับการตอบแบบสอบถามของผู้ให้ข้อมูล ซึ่งแบ่งประเด็นแบบสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับความพอใจในการใช้งานโครงการออกเป็น 3 ส่วน คือ

- ความพอใจในส่วนต่างๆ ของโครงการ
- ความพอใจในตัวอาคาร
- ความพอใจในการดูแลจัดการโครงการ

โดยค่าความพอใจนั้น กำหนดใช้มาตราวัด 4 ระดับ คือ ดีมาก-ดี-ไม่ดี และ ไม่ดีเลย ให้ผู้ตอบเลือกตอบ ซึ่งนอกจากจะเขียนตัวเลขแจกแจงความถี่กำกับไว้แล้ว จะแสดงค่าเฉลี่ยแบบมัธยฐานควบคู่ไปในแต่ละข้อคำถามด้วย เพื่อใช้เป็นข้อมูลวิเคราะห์ในบทต่อไป ซึ่งคิดค่าเฉลี่ยจากสูตรดังนี้:

$$X = \frac{\sum [f^a] \times 4 + [f^b] \times 3 + [f^c] \times 2 + [f^d] \times 1}{f^{a+b+c+d}}$$

$f^a$  = ความถี่ของผู้ตอบมาตราดีมาก

$f^b$  = ความถี่ของผู้ตอบมาตราดี

$f^c$  = ความถี่ของผู้ตอบมาตราไม่ดี

$f^d$  = ความถี่ของผู้ตอบมาตราไม่ดีเลย

$X$  = ค่าเฉลี่ยมัธยฐาน

$f^{a+b+c+d}$  = ค่าความถี่รวมทุกมาตรา

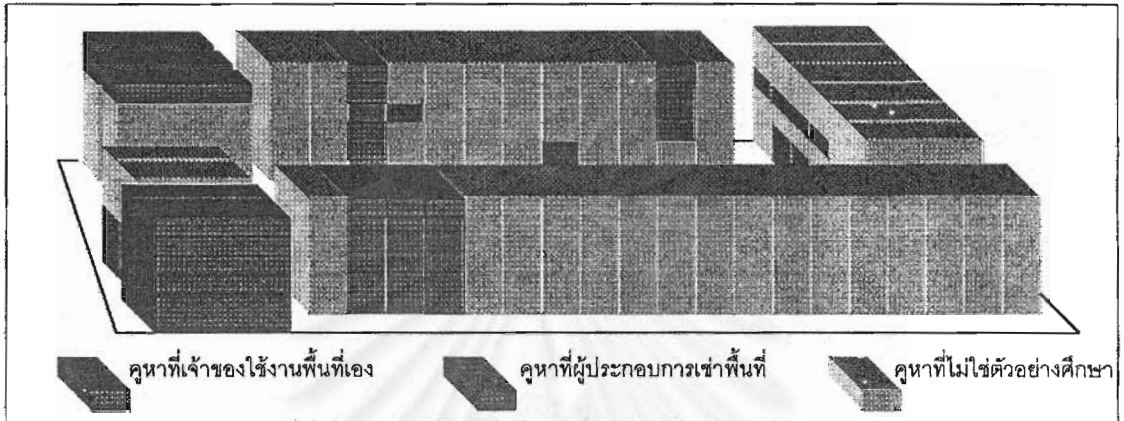
\*โดยค่าคงที่ 4-3-2-1 คือค่าที่กำหนดให้ในมาตราวัด ดีมาก-ดี-ไม่ดี-ไม่ดีเลย ตามลำดับ

พร้อมกันนี้ได้ทำการสัมภาษณ์เป็นข้อมูลประกอบ โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นหลัก คือ ปัจจัยที่สนับสนุนให้เลือกโครงการเป็นสถานที่ประกอบการ หรือพักอาศัย ในส่วนที่สองเป็นประเด็นเกี่ยวข้องกับปัญหาที่พบหลังเข้าใช้งานจริง และประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อดีที่พบจากการใช้งานจริง ทั้งนี้เพื่อเป็นข้อมูลที่ชี้ให้เห็นว่าองค์ประกอบใดของอาคารที่ผู้ใช้งานคาดหวังไว้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อการใช้งานของตน และเมื่อได้เข้าใช้งานอาคารจริงแล้วปรากฏว่า สามารถใช้งานได้จริงดังที่ตั้งใจไว้หรือไม่ มีประเด็นใดบ้างที่กลับกลายเป็นอุปสรรค และปัญหาต่อผู้ให้สอย รวมไปถึงข้อเสนอแนะทั่วไป เพื่อให้ผู้ตอบได้แสดงทัศนคติแบบเปิดกว้างต่อสิ่งที่ต้องการให้โครงการทำการปรับปรุงแก้ไข

โดยการแจกแจงข้อมูลความคิดเห็น และการใช้งานนี้จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และส่วนของโครงการปาร์คเวเนวิโสมออฟฟิศ 2 ซึ่งจัดเตรียมข้อมูลออกเป็นข้อข้อ และนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบเปิดมาประกอบการอธิบาย และวิเคราะห์ เพื่อชี้แจงเพิ่มเติมต่อค่าความคิดเห็น หรือค่าทัศนคติจากผู้ให้สอย อันมีรายละเอียดดังนี้

## 1. โครงการสุขุมวิทพลาซ่า

ข้อมูลจากแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่านี้ ได้ทำการรวบรวมจากผู้ประกอบการในโครงการทั้งสิ้น 12 ราย จากผู้ประกอบการทั้งหมด 54 ราย ซึ่งเข้าใช้พื้นที่ทั้งหมด 18 คูหาจากคูหาที่มีการใช้งาน 36 คูหา [คูหาในโครงการมีทั้งหมด 44 คูหา] โดยแบ่งข้อมูลออกเป็นส่วนๆ ดังนี้



ภาพที่ 4.1: แสดงคูหาที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามใช้งานอยู่

### 1.1. ข้อมูลจากแบบสอบถามเลือกตอบมาตราวัด 4 ระดับ

#### 1.1.1. ความพอใจในส่วนต่างๆ ของโครงการ

ลัพท์	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม		2	6	2	2	2.67
มีจำนวนเพียงพอ		1	8	2	1	2.75

[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 12 ราย]

ตารางที่ 4.1: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อลัพท์โครงการ

- **ลัพท์** ค่าเฉลี่ยจากผู้ตอบชี้ว่ามีความพอใจในระดับดีทั้งด้านตำแหน่ง และจำนวนของลัพท์ โดยค่าเฉลี่ยอยู่ในระหว่าง 2.51 ถึง 3.50 แต่ผู้ที่ตอบว่าตำแหน่งลัพท์ยังไม่ดีนั้นในจำนวน 4 ราย มีผู้ตอบถึง 3 รายที่เป็นเจ้าของ และใช้งานพื้นที่เองทั้งคูหา ซึ่งตัวคูหาต่างก็ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ และไม่ได้ใช้งานพื้นที่คูหาชั้นอื่นเป็นทางเข้าอาคารของตน จึงให้เหตุผลว่าไม่ได้ใช้งานลัพท์เท่าที่ควร เพราะอยู่ลึกเข้าไปในพื้นที่โครงการ ส่วนจำนวนลัพท์นั้นก็มีข้อติดที่ว่าควรมีลัพท์ชนของต่างหากไว้บริการ เพราะเมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ชั้นบนรายใหม่เข้าใช้ พื้นที่จะมีการตกแต่ง และใช้ลัพท์โครงการเป็นลัพท์ชนของ ทำให้เกิดความเสียหาย สกปรก และไม่สะดวกต่อการใช้งานเป็นอย่างมาก ค่าเฉลี่ยที่แสดงว่าจำนวนเพียงพอจึงแสดงถึงแต่เพียงความพอใจต่อจำนวนลัพท์โดยสรวเท่านั้น

บันได, บันไดเลื่อน	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม		-	9	2	1	2.67
มีจำนวนเพียงพอ		-	10	1	1	2.75
มีขนาดความกว้างที่เหมาะสม		1	2	6	3	2.08
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 12 ราย]						

ตารางที่ 4.2: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อบันไดโครงการ

- **บันได, บันไดเลื่อน** จากค่าเฉลี่ยของข้อมูลชี้ว่าผู้ตอบส่วนใหญ่มีความพอใจในตำแหน่ง และจำนวนของบันไดที่มีบริการในโครงการ โดยค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.51 ถึง 3.50 ซึ่งหากสังเกตเฉพาะผู้ที่เลือกตอบค่าที่ไม่ดีทั้งสามรายนั้น พบว่าต่างใช้งานคูหาที่อยู่ด้านหน้าโครงการ และให้ความเห็นว่าบันไดตั้งอยู่ลึกเข้าไปจากทางเดินมองเห็นได้ไม่ชัดเจนนัก รวมทั้งยังไม่มีป้ายบอกทิศทางติดตั้งไว้ในโครงการด้วย แม้กระนั้นภาพโดยรวมผู้ใช้งานยังคงพอใจต่อตำแหน่ง และจำนวนของบันไดในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะจำนวนบันไดเนื่องจากในโครงการสุขุมวิทพลาซ่ามีบันไดเลื่อนติดตั้งไว้กลางโครงการด้วย ส่วนประเด็นด้านความกว้างนั้น ค่าเฉลี่ยที่ 2.08 แสดงถึงความคิดเห็นที่ไม่ดี ซึ่งหากพิจารณาขนาดบันไดเล็กที่กว้างเพียง 90 เซนติเมตร และบันไดใหญ่ขนาด 180 เซนติเมตรแล้ว แสดงว่ายังแคบเกินไป โดยเฉพาะบันไดเลื่อนนั้น พบว่าแทบไม่ได้เปิดเครื่องใช้งาน ทำให้มีลักษณะการใช้งานเป็นเพียงบันไดธรรมดาเท่านั้น ซึ่งมีความกว้างเพียง 90 เซนติเมตรเช่นกัน

ทางเดิน	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
มีขนาดความกว้างเหมาะสม		5	6	-	1	3.25
ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเหมาะสม		4	5	1	2	2.92
ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเพียงพอ		3	5	3	1	2.83
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 12 ราย]						

ตารางที่ 4.3: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อทางเดินในโครงการ

- **ทางเดิน** ค่าความพอใจของผู้ใช้งานต่อประเด็นทางเดินในโครงการนั้น อยู่ในระดับที่ดี ถึงดีมากเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะในด้านของขนาดความกว้างนั้นค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับที่สูงถึง 3.25 แต่มีผู้ตอบรายหนึ่งที่ทำให้ความคิดเห็นที่ไม่ดีเลยนั้นขัดกับผู้ใช้งานส่วนใหญ่เป็นอย่างมาก เมื่อสอบถามเพิ่มเติมได้รับคำตอบว่าขนาดทางเดินในโครงการนั้นกว้างเกินไป และทำให้รู้สึกวุ่นวายที่โล่งส่วนใหญ่ของพื้นที่ภายในโครงการถูกใช้งานเป็นทางเดินมากเกินไป น่าจะได้พิจารณาเป็นพื้นที่พักผ่อนร่วมในการใช้งานแทน ส่วนในประเด็นด้านตำแหน่ง และจำนวนทางเดินเชื่อมในโครงการ ซึ่งมีอยู่สองที่ทั้งด้านหน้า และหลังโครงการนั้น ค่าเฉลี่ยแสดงถึงความพอใจในเกณฑ์ดีของผู้ตอบ แต่ก็ยังคงมีผู้ตอบมาตราด้านลบอยู่พอสมควร ซึ่งผู้ตอบมาตราด้านลบนี้ล้วนแล้วแต่เป็นเจ้าของคูหาที่ใช้งานอาคารเองทั้งคูหา และไม่ได้ใช้พื้นที่ชั้นอื่นเป็นทางเข้าคูหา โดยให้สัมภาษณ์เพิ่มเติมว่า “.....บันได ลิฟต์ และทางเดินชั้นบนของโครงการไม่ค่อยได้ใช้งาน บางส่วนก็อยู่ห่างจากกัน อย่างเช่นลิฟต์อยู่ด้านหลัง กว่าจะเดินมาถึงสะพานเชื่อมก็ไกลมาก.....”

ที่จอดรถ	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม		3	7	2	-	3.08
มีจำนวนเพียงพอ [ของผู้ประกอบการ]		3	7	2	-	3.08
มีจำนวนเพียงพอ [ของผู้มาติดต่อ, ลูกค้า]		2	8	2	-	3.00
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 12 ราย]						

ตารางที่ 4.4: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อที่จอดรถโครงการ

- **ที่จอดรถ** โดยรวมผู้ตอบยังคงมีความพอใจในจำนวนที่จอดรถภายในโครงการทั้งของผู้ประกอบการเองและผู้มาติดต่อ หรือลูกค้า ซึ่งค่าเฉลี่ยแสดงถึงเกณฑ์ที่ดีถึงดีมากอีกด้วย แต่จากการสอบถามเพิ่มเติมผู้ตอบที่เข้าใช้งาน ตั้งแต่เปิดโครงการจำนวน 3 รายที่เลือกตอบว่าจำนวนยังไม่ดีในด้านจำนวนนั้น ให้ความกังวลว่าหากโครงการมีการใช้งานที่เต็มโครงการแล้ว ที่จอดรถที่จัดเตรียมไว้ให้ น่าจะไม่เพียงพอ และจะก่อให้เกิดปัญหาความไม่สะดวกขึ้นได้ในอนาคต ซึ่งค่าความพอใจที่เลือกตอบนั้นจึงเป็นผลจากปัจจัยการใช้งานที่ในปัจจุบัน และความไม่สะดวกที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตผนวกกัน สำหรับในส่วนของตำแหน่งที่จอดรถได้ดินนั้น ผู้ตอบมีความพอใจในระดับดีที่ค่าเฉลี่ย 3.08 ว่ามีความสะดวกในการใช้งาน แต่การที่อยู่ที่ดินทำให้รู้สึกอึดอัด และมีกลิ่นอับเกือบตลอดเวลา

ส่วนเปิดโล่ง	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
มีขนาดเพียงพอ		4	4	1	3	2.75
สามารถใช้พักผ่อนได้ดี		2	4	2	4	2.33
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 12 ราย]						

ตารางที่ 4.5: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อส่วนเปิดโล่งในโครงการ

- **ส่วนเปิดโล่ง** ค่าเฉลี่ยจากความเห็นผู้ตอบต่อพื้นที่เปิดโล่งในโครงการ อยู่ในเกณฑ์ดีในส่วนของคุณภาพ แต่ในการใช้งานพักผ่อนอยู่ในเกณฑ์ไม่ดี คือมีค่าอยู่ระหว่าง 1.51 ถึง 2.50 โดยผู้ตอบที่ให้ความเห็นในแง่ลบล้วนแล้วแต่เป็นผู้ใช้งานที่เป็นเจ้าของตนเองทั้งสิ้น และให้ความเห็นว่าตั้งแต่เข้าใช้งาน ยังไม่มีการใช้งานในพื้นที่เปิดโล่งให้มีประสิทธิภาพเลย เพราะจากการเปิดโล่งไม่มีหลังคาคลุมของพื้นที่ ทำให้มีอากาศที่ร้อนในเวลากลางวัน และเปียกแฉะตลอดในเวลาฝนตก สำหรับในประเด็นด้านขนาด ที่ค่าเฉลี่ยโดยรวมแสดงถึงเกณฑ์ที่ดีนั้น ผู้ที่ตอบว่าไม่ดีให้ความเห็นว่า มีขนาดที่แคบเกินไปทำให้ความลึกของโครงการ ที่ลึกเข้าไปจากถนนค่อนข้างมาก ดูเป็นพื้นที่แคบมากขึ้น โดยความรู้สึกของผู้ใช้งานที่คิดว่าพื้นที่เปิดโล่งดังกล่าวยังไม่สามารถใช้พักผ่อนได้ดีนั้นสอดคล้องกับการสังเกตพื้นที่จริง ซึ่งมีผู้เดินเล่น หรือนั่งพักผ่อนน้อยมากตลอดทั้งวัน โดยเฉพาะส่วนเปิดโล่งที่อยู่ลึกเข้าไปด้านใน ประเด็นด้านพื้นที่เปิดโล่งนี้ยังเป็นประเด็นหนึ่งที่มีผู้ตอบแสดงข้อเสนอแนะในการปรับปรุงโครงการมากเป็นอันดับแรกๆ ของโครงการอีกด้วย

ภาพโดยรวมของโครงการ	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
ความสวยงามของโครงการ	-	7	4	1	2.50
ความปลอดภัยโปร่งในโครงการ	2	7	2	1	2.83
ความเงียบสงบในโครงการ	4	6	2	-	3.17
ความพอใจโดยรวม	1	4	6	1	2.42
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 12 ราย]					

ตารางที่ 4.6: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อโครงการโดยรวม

- **ภาพโดยรวมของโครงการ** จากภาพโดยรวมของโครงการแม้จะมีผู้ตอบส่วนใหญ่ให้ความเห็นที่ดีต่อความปลอดภัยโปร่งและความเงียบสงบของโครงการ ตามค่าเฉลี่ยที่ 2.83 และ 3.17 ตามลำดับก็ตาม แต่ความพอใจโดยรวมยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดีที่ค่า 2.42 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงพื้นที่ส่วนใหญ่ที่มีบริการในโครงการยังไม่ครบถ้วนเหมาะสมเพียงพอต่อการใช้งาน และหากพิจารณาถึงข้อเสนอแนะต่อโครงการที่ผู้ตอบเห็นว่าควรปรับปรุง ก็พบว่ามีความต้องการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอยู่หลายประการ ทั้งด้านความร่มรื่น, ขาดบริการทั่วไป และต้องการปรับปรุงสวนเปิดโล่ง เป็นต้น

ต่อข้อคำถามปลายเปิดถึงส่วนประกอบ หรือพื้นที่อื่นๆ ที่ควรมีในโครงการเพิ่มขึ้น

- ควรมีหลังคาโปร่งแสงปิดตรงกลาง, ควรมีสวนกันแดด, หลังคาคลุมส่วนกลาง, พื้นที่รับ-ส่งสินค้า, ลิฟต์ขนของ, เพิ่มความร่มรื่นในโครงการ, โทรศัพท์สาธารณะ, ตู้เบิกเงินอัตโนมัติ [ATM], ตู้จำหน่ายเครื่องดื่ม, สวนต้นไม้-ดอกไม้-ลานเด็กเล่น, ร้านหนังสือ-ศูนย์อาหาร

#### 1.1.2. ความพอใจในตัวอาคาร

องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
ขนาดความกว้างคูหาใช้งานเพียงพอ	1	10	1	-	3.00
ขนาดความลึกคูหาใช้งานเพียงพอ	-	10	2	-	2.83
ดัดแปลงต่อเติมอาคารได้สะดวก	1	5	6	-	2.58
ความแข็งแรงของอาคาร	4	6	1	1	3.08
ความประณีตในการก่อสร้าง	2	4	4	2	2.50
ความพอใจโดยรวมต่อตัวอาคาร	1	6	4	1	2.58
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 12 ราย]					

ตารางที่ 4.7: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อคูหาใช้งาน

- ความพอใจต่อคูหาอาคารในโครงการส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์ที่ดี คือมีค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 2.51 ถึง 3.50 มีเพียงมาตราด้านความประณีตเท่านั้นที่ยังอยู่ในเกณฑ์ไม่ดีที่ค่าเฉลี่ย 2.50 โดยประเด็นที่ผู้ตอบเห็นว่าไม่ดีที่สุด

ก็คืออาคารที่อาคารที่มีการรั่วซึมของน้ำฝน และถึงเก็บน้ำที่ใช้งานไม่ได้ตั้งแต่เริ่มเข้าใช้โครงการ ทั้งนี้ในด้านขนาดคูหาที่กว้าง 4 เมตร และลึก 12 เมตรนั้นพบว่ายังคงเพียงพอต่อการใช้งาน โดยไม่ว่าผู้ประกอบการจะใช้งานพาณิชย์ประเภทใด ต่างก็พอใจต่อขนาดพื้นที่คูหาที่จัดเตรียมไว้เป็นส่วนใหญ่

### 1.1.3. ความพอใจในการดูแลจัดการโครงการ

ประเด็นการดูแลจัดการที่สอบถาม	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
ความสะอาดในโครงการ	1	6	2	3	2.42
การซ่อมบำรุงในโครงการทั่วถึง	1	2	5	4	2.00
ติดต่อขอรับบริการได้สะดวก	-	7	4	1	2.50
ความปลอดภัยในโครงการ	-	7	3	2	2.42
ความพอใจโดยรวมต่อการดูแลจัดการ	-	5	5	2	2.25

[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 12 ราย]

ตารางที่ 4.8: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อการดูแลจัดการโครงการ

- ค่าเฉลี่ยโดยรวมต่อการดูแลจัดการโครงการยังอยู่ในเกณฑ์ไม่ดี รวมไปถึงมาตราปลีกย่อยอื่นๆ ด้วย โดยมีค่าเฉลี่ยที่ต่ำกว่า 2.51 ทั้งหมด แต่ประเด็นที่น่าสังเกตก็คือ มาตราความทั่วถึงในการดูแลจัดการที่ต่ำที่สุดได้ค่าเพียง 2.00 นั้น สอดคล้องกับการสำรวจโครงการในส่วนของข้อมูลด้านกายภาพ ที่พบว่ามีการปล่อยให้อุปกรณ์อาคารต่างๆ ขรุขระทรุดโทรมหลายส่วน ไม่ว่าจะเป็นบันไดเลื่อน ลิฟต์ หรือแม้แต่บริเวณทางเดินด้านหน้าโครงการ โดยจากการสัมภาษณ์ผู้ใช้งานร่วม ต่างให้ทัศนะว่าอุปกรณ์ หรือพื้นที่ดังกล่าวขาดการซ่อมบำรุงมาเป็นเวลานานแล้ว สำหรับมาตราเกี่ยวกับความสะอาด ความปลอดภัยนั้นแม้โครงการจะมีการว่าจ้างเจ้าหน้าที่ดูแลอย่างสม่ำเสมอแล้วก็ตาม แต่ผู้ใช้งานยังรู้สึกว่าโครงการยังคงไม่สะอาดเท่าที่ควร และ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในโครงการ ก็จะไม่คอยดูแลความปลอดภัยแต่เพียงบริเวณที่จอดรถเป็นส่วนใหญ่ ไม่ได้ดูแลทั่วถึงทั้งโครงการเป็นต้น กระนั้นผู้ตอบส่วนใหญ่ก็ยังคงรู้สึกถึงความสำคัญของฝ่ายดูแลโครงการ เพียงแต่ประสิทธิภาพที่เกิดขึ้นยังไม่สะท้อนความคาดหวังที่ผู้ใช้งานคาดคิดไว้เป็นสำคัญ

#### ต่อคำถามปลายเปิดถึงข้อเสนอแนะในการดูแลจัดการโครงการเพิ่มเติม

- มีผู้ให้ความเห็นว่าน่าจะดูแลสภาพภายนอกให้ดูดีกว่านี้, ควรจะมีกิจกรรมดึงดูดลูกค้าบ้าง, ตรวจตรารักษาความปลอดภัยในบริเวณโครงการไม่ใช่แค่ทางเข้า-ออกเท่านั้น, เพิ่มประสิทธิภาพในด้านของการรักษาความปลอดภัย, ประสานงานร้านค้าในโครงการ สร้างเป็นศูนย์การค้าขนาดเล็ก, ดูแลพื้นที่ของโครงการให้ทั่วถึงในทุกด้าน,

สำหรับในส่วนของการสัมภาษณ์นั้นพิจารณาจากความถี่ของคำตอบที่ผู้ให้สัมภาษณ์แสดงความเห็นแบบเปิดกว้างไว้ เพื่อผนวกกันเข้าของคำตอบที่เห็นพ้องกัน รวมไปถึงในประเด็นที่ผู้ตอบเห็นแตกต่างกันออกไป อันจะนำมาซึ่งผลการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป ถึงความสัมพันธ์ของกายภาพกับทัศนคติความคิดเห็นที่ได้ ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่จะชี้กลยุทธ์ในการออกแบบวางผังที่ควรปรับปรุงในขั้นสุดท้าย พร้อมข้อเสนอแนะที่ชัดเจนในกายภาพของโครงการที่น่าจะเป็นเมื่อประมวลผลกันเข้าของข้อมูลความเห็น และสภาพแวดล้อมในปัจจุบันที่ประมวลกันเข้าไว้

## ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ปลายเปิด

### 1.2.1. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ประกอบการ

ปัจจัยที่ผู้ตอบให้เหตุผล	ความถี่	หมายเหตุ (เหตุผลประกอบจากการสัมภาษณ์)
<input type="checkbox"/> อยู่ในทำเลย่านธุรกิจ, ศูนย์กลางย่านธุรกิจ	12	เป็นทั้งย่านท่องเที่ยว, อาคารสำนักงาน และที่พักอาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง
<input type="checkbox"/> มีที่จอดรถจัดเตรียมไว้ในโครงการทั้งส่วนตัวและผู้มาติดต่อ	10	โดยเฉพาะบริเวณถนนสุขุมวิทที่ยากจะหาที่จอดรถได้ หากอาคารไม่มีที่จอดรถของตัวเอง
<input type="checkbox"/> ความสะดวกในการเดินทาง [ติดถนนใหญ่, ถนนซอย, ระบบขนส่งมวลชน]	9	สำหรับผู้เช่าพื้นที่คูหาฝั่งซอยสุขุมวิท 12 นั้นเห็นว่าสะดวกที่สามารถเข้าออกคูหาได้ทั้งจากถนนใหญ่ และถนนซอย
<input type="checkbox"/> ความปลอดภัย [มี รปภ., มีทางสัญจรหลายชั้นเพื่อหนีไฟ]	4	-
<input type="checkbox"/> มีการดูแลจัดการโครงการ	4	-
<input type="checkbox"/> ใกล้กลุ่มเป้าหมาย หรือลูกค้าที่เข้าใช้บริการ	4	-
<input type="checkbox"/> รูปลักษณะโครงการที่สวยงาม เรียบร้อย และสะอาด	3	มีผู้ให้ความเห็นว่าได้เปรียบมากกับตึกแถวรอบๆ โครงการ ที่ส่วนใหญ่เก่า และรูปแบบไม่ทันสมัย
<input type="checkbox"/> สามารถแบ่งชั้นเพื่อใช้งาน หรือให้เช่าได้อิสระหลายชั้น	3	เนื่องจากตั้งใจจะกันพื้นที่ให้เช่าไว้แต่ต้นแล้ว
<input type="checkbox"/> ชื่ออาคารเพื่อเก็งกำไร	3	เพราะช่วงที่โครงการเปิดขายนั้น อสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ กำลังเฟื่องฟูเป็นอย่างมาก
<input type="checkbox"/> ค่าเช่าถูกกว่าตึกแถวริมถนนรอบๆ โครงการ	2	ราคาเช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 เพียงชั้นเดียวของผู้เช่ารายหนึ่ง บอกว่าถูกกว่าตึกแถวริมถนนสุขุมวิทเกือบ 1 หมื่นบาทต่อเดือน และไม่คอยขอมให้เช่าเฉพาะชั้นล่างอีกด้วย
<input type="checkbox"/> ใกล้ที่พักอาศัย [ของผู้ประกอบการ]	2	-
<input type="checkbox"/> คล้ายศูนย์การค้าแต่สามารถเป็นเจ้าของพื้นที่เองได้	1	เข้าใจว่าจะเป็นโครงการแบบช้อปปิ้งพลาซ่าทั่วไป ที่น่าจะเหมาะกับบริเวณถนนสุขุมวิท

ตารางที่ 4.9: แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ใช้งาน ประกอบด้วยเหตุผล

ข้อสังเกตที่น่าสนใจ ต่อปัจจัยที่ถูกละเลยไปในการตัดสินใจเลือกโครงการเบื้องต้น

- พื้นที่เปิดโล่ง, ส่วนพักผ่อนในโครงการ
- ความเป็นส่วนตัวของคูหาที่ต้องใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน
- ปริมาณมลพิษจากภายนอกโครงการที่ลดลง [เนื่องเพราะคูหาอยู่ร่นออกมาจากริมถนน]



## 1.2.2. ปัญหาที่พบจากการเข้าใช้งานโครงการจริง

ปัญหาจากการเข้าใช้งาน	ความถี่	หมายเหตุ [เหตุผลประกอบจากการสัมภาษณ์]
<input type="checkbox"/> ความสะอาด, การดูแล และซ่อมบำรุงไม่ทั่วถึง [เช่น ลิฟต์เสีย, บันไดเลื่อนเสีย, ถังขยะน้อย เป็นต้น]	12	เป็นเหตุผลที่ผู้ตอบระบุว่าไม่คุ้มค่าต่อค่าส่วนกลางที่เสียไปทุกเดือน, เจ้าของคูหารายหนึ่งถูกบอกเลิกเช่าพื้นที่เนื่องจากลิฟต์เสียบ่อยครั้ง [ผู้เช่าทำกิจการฝึกเด็กก่อนวัยเรียนซึ่งจำเป็นต้องใช้ลิฟต์]
<input type="checkbox"/> พื้นที่ส่วนเปิดโล่งใช้พักผ่อน หรือใช้งานไม่ได้เต็มที่เนื่องจากไม่มีหลังคา [ร้อน, เปียก และ]	11	เห็นได้ชัดว่าลานพักผ่อนโล่งไม่เหมาะสมกับอากาศของกรุงเทพฯ ที่ฝนตกบ่อย และอากาศร้อนตลอดทั้งปี
<input type="checkbox"/> ที่จอดรถชั้นใต้ดินอับชื้น [โดยเฉพาะใต้ดินชั้น 2]	7	นอกเหนือจากการมีน้ำขังแล้ว ยังมีส่วนเก็บขยะอยู่ในชั้นจอดรถใต้ดินนี้ด้วย
<input type="checkbox"/> โครงการขาดความคึกคัก ขาดการตลาดที่ดี	5	ส่งผลให้การมีหน้าร้านแบบตึกแถวยังมีความจำเป็น มูลค่าของอาคารลดลงตามความชอบของโครงการ
<input type="checkbox"/> แพงค้ำที่มีแต่เดิมใช้งานไม่ได้ต้องทำใหม่	4	* ผู้ที่ตอบทั้งหมดเป็นเจ้าของคูหา และใช้งานคูหาเอง
<input type="checkbox"/> การก่อสร้างไม่ประณีต [เช่น น้ำรั่วซึมขึ้นคานฝ้า, ผนังก่ออิฐฉาบปูนแตกร้าว เป็นต้น]	3	-
<input type="checkbox"/> คูหากว้าง 4 เมตรนั้น แคบเกินไป	3	* ส่วนใหญ่ผู้ที่ตอบจะเป็นผู้ที่ใช้งานคูหาห้องเดียว
<input type="checkbox"/> พื้นที่ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการ	3	ไม่รู้สึกร่วมเป็นเจ้าของร่วมในพื้นที่ดังกล่าว
<input type="checkbox"/> ที่จอดรถ [คูหาละ 2 คัน] ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน	2	การแบ่งเช่าพื้นที่ให้ผู้เช่ารายอื่น ก็จะต้องให้ที่จอดรถด้วยอย่างน้อยหนึ่งคัน บางทีก็ต้องเช่าที่จอดรถให้ต่างหากแก่ผู้เช่าพื้นที่
<input type="checkbox"/> ขาดป้ายแสดงร้านค้าด้านหน้าโครงการ	2	ผู้ประกอบการหลายรายจัดทำป้ายโฆษณาของตนเองมาตั้งไว้บริเวณลานทางเข้าด้านหน้าโครงการ
<input type="checkbox"/> มีน้ำท่วมชั้นใต้ดิน และไฟฟ้าดับเป็นบางครั้ง	2	* ตำแหน่งห้องไฟฟ้าชั้นใต้ดินชั้นที่ 2 อาจจะซัดได้หากมีฝนตกหนัก ทำให้เป็นปัญหาต่อปั้มน้ำ ที่ใช้สูบน้ำออกจากชั้นใต้ดินของโครงการ
<input type="checkbox"/> หากโครงการมีการใช้งานเต็มพื้นที่ ที่จอดรถสำหรับลูกค้าจะไม่เพียงพอ	1	ปัญหายังไม่มีความรุนแรงเนื่องจากผู้ใช้งานยังไม่เต็มจำนวนที่แท้จริง
<input type="checkbox"/> พื้นที่พักผ่อนมีน้อย เป็นทางเดินเสียส่วนใหญ่	1	-
<input type="checkbox"/> บันไดเล็กในโครงการแคบ และมีดี	1	-
<input type="checkbox"/> ขาดลิฟต์ขนของ	1	เพราะลิฟต์มีเพียง 2 ตัว สาเหตุที่ลิฟต์เสียบ่อยส่วนหนึ่งก็เพราะมีการใช้เป็นลิฟต์ขนของหนักบ่อยๆ
<input type="checkbox"/> ไม่มีทางบริการแยกต่างหาก	1	ชัชชภายในโครงการต้องพักไว้ที่ชั้นใต้ดินชั้นที่ 1 ทำให้ส่งกลิ่นรบกวน และเวลาคนในโครงการต้องขนสินค้า หรือสิ่งต่างๆ ก็ต้องมาใช้ร่วมกับทางเข้าชั้นใต้ดิน
<input type="checkbox"/> ทางเดินรถบนถนนสุขุมวิทในอดีต มีการเปลี่ยนแปลงระบบบ่อยครั้ง และการจราจรติดขัด	1	ตั้งแต่อดีตที่เป็นทางเดินรถปกติ ต่อมาเป็นแบบวันเวย์ และกลับเป็นแบบเดินรถ 2 ทางอีกครั้ง แต่จำนวนช่องเดินรถไปกลับไม่เท่ากัน

ตารางที่ 4.10: แสดงปัญหาจากการใช้งาน ประกอบเหตุผล

ข้อสังเกตถึง ปัญหาที่พบ ซึ่งขัดกับความคาดหวังแต่ต้นที่คาดการณ์ไว้ว่าจะดี

- คาดว่าจะมีที่จอดรถ แต่กลับไม่เพียงพอต่อการใช้
- มีการดูแลส่วนกลางแต่ขาดความทั่วถึงในการดูแลจัดการโครงการ
- อยู่ในย่านธุรกิจ แต่ภายในโครงการกลับไม่มีความคึกคักเท่าที่ควร
- พื้นที่ส่วนกลาง, ส่วนพักผ่อน ไม่สามารถใช้งานได้เต็มที่
- พื้นที่ที่ออกแบบไว้เพื่อความสวยงาม [เช่น สระน้ำขนาดเล็กด้านหน้า] กลายเป็นภาระในการดูแล เมื่อเสื่อมโทรมลงจึงกลายเป็นส่วนที่ไม่น่ามองของโครงการ ในทำนองเดียวกันกับอุปกรณ์อาคารต่างๆ ที่ชำรุด เช่น ลิฟต์, บันไดเลื่อน เป็นต้น

### 1.2.3. ข้อดีที่พบจากการเข้าใช้งานจริง

ประเด็นข้อดีจากการใช้งาน	ความถี่	หมายเหตุ [เหตุผลประกอบจากการสัมภาษณ์]
<input type="checkbox"/> สามารถเดินทางเข้าสู่โครงการได้สะดวก [ทางเท้า, รถส่วนตัว และขนส่งมวลชน]	11	มีปัญหาเรื่องการจราจรคับคั่ง แต่เป็นปัญหาทั่วไปของกรุงเทพฯ อยู่แล้ว
<input type="checkbox"/> โดยรอบโครงการเป็นย่านธุรกิจที่ดี	10	-
<input type="checkbox"/> มีที่จอดรถไว้บริการแก่ผู้มาติดต่อ หรือลูกค้า	8	ปัจจุบันมีผู้ประกอบการน้อย จึงไม่ส่งผลด้านที่จอดรถเต็มให้พบเห็น
<input type="checkbox"/> มีร้านค้าหลายประเภทในโครงการ และโดยรอบโครงการเพื่อให้บริการ	7	ผู้ตอบหลายท่านไม่ได้ใช้บริการร้านค้าในโครงการบ่อยครั้ง แต่ก็ยังเป็นประโยชน์ต่อการดึงคนเข้าสู่โครงการที่ดี หากมีประเภทร้านค้า มากๆ
<input type="checkbox"/> โครงการปลอดภัย มีต้นไม้พุ่มสมควร	6	ตำแหน่งคูหาผู้ตอบจะอยู่กับพุ่มต้นไม้ หรือลานโล่งของโครงการ โดยเฉพาะคูหาชั้น 3 บริเวณโถงลิฟต์
<input type="checkbox"/> ความปลอดภัยในโครงการ	5	-
<input type="checkbox"/> โครงการติดถนนใหญ่ และชอย ทำให้เข้าสู่โครงการได้หลายทาง	3	-
<input type="checkbox"/> แบ่งพื้นที่ให้เขาได้หลายชั้น และสะดวก	3	มีผู้ตอบซึ่งเป็นเจ้าของคูหา 3 คูหาไม่ได้สร้างบันไดภายในคูหาไว้ แต่เดิมเพราะเหตุที่ต้องการพื้นที่ไว้ให้เขาโดยเฉพาะ
<input type="checkbox"/> ตัวคูหาอาคารมีการก่อสร้างที่แข็งแรง	3	* พิจารณาเฉพาะแต่ส่วนโครงสร้างเท่านั้น
<input type="checkbox"/> ดัดแปลง ต่อเติมพื้นที่ภายในคูหาได้สะดวก	3	* มีทั้งการดัดแปลงต่อเติมเฉพาะภายในคูหา จนถึง การเปลี่ยนแปลงส่วนของโครงสร้างอาคาร
<input type="checkbox"/> มีการจัดการดูแลทั่วไป	1	แม้จะไม่ทั่วถึงแต่ก็ยังดูแลเรื่องทั่วๆ ไปได้ดี
<input type="checkbox"/> ได้ลูกค้าจากคนภายในโครงการเข้าใช้บริการ	1	-

ตารางที่ 4.11: แสดงข้อดีที่พบจากการใช้งาน ประกอบเหตุผล

ข้อสังเกต ถึงข้อดีที่พบ กับความคาดหวังว่าจะได้รับจากโครงการแต่ต้น

- การเดินทางสะดวก
- ความปลอดภัยภายในโครงการ

- อยู่ในย่านธุรกิจที่ดี
- มีที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อ และเจ้าของคานา [แม้อาจจะยังไม่เพียงพอก็ตาม]
- แบ่งพื้นที่ใช้งานได้หลายชั้น จากการออกแบบวางผังให้มีทางสัญจรหลายชั้นในโครงการไว้แต่ต้น

### ข้อเสนอแนะทั่วไป

สำหรับข้อเสนอแนะทั่วไปนั้น ส่วนใหญ่ต้องการให้มีการจัดการดูแลซ่อมแซมอุปกรณ์อาคารให้สามารถใช้งานได้อย่างสมบูรณ์ ส่วนสภาพแวดล้อมโครงการที่มีปัญหามากที่สุดก็คือ บริเวณลานโล่งกลางโครงการที่ผู้ตอบเกือบทั้งหมดให้ความเห็นว่าไม่สามารถพักผ่อนได้เต็มที่ เนื่องจากไม่มีหลังคาคลุม และเสนอให้ทำการสร้างหลังคาในส่วนนี้ เลยไปถึงการจัดทำเป็นศูนย์การค้าที่มีเครื่องปรับอากาศด้วยในบางราย ในส่วนของการบริหารโครงการนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของคานา และใช้งานคานาเองด้วยนั้นให้ข้อเสนอแนะว่าควรจะมีการจัดการด้านการตลาดขึ้นในโครงการ ประสานความร่วมมือของผู้ใช้งานแต่ละรายเพื่อจัดเทศกาล หรือการลดราคา รวมไปถึงเปิดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการให้เช่าเป็นร้านค้า รถเข็น หรือแผงค้าขาย ซึ่งมีอยู่ตามริมทางเท้าโดยรอบโครงการอยู่แล้ว

ทั้งหลายนี้ก็เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้าใช้โครงการเพิ่มขึ้นนั่นเอง เนื่องจากโครงการอยู่ในแหล่งที่มีนักท่องเที่ยวเยอะมาก มีเจ้าของคานารายหนึ่งเสนอให้จัดโครงการให้เป็นศูนย์สินค้าเพื่อการส่งออก เพื่อให้เป็นส่วนดึงดูดลูกค้าเข้าโครงการอีกรูปแบบหนึ่ง โดยมีร้านค้าประเภทอื่นๆ เป็นส่วนประกอบ ซึ่งการดำเนินการเหล่านี้ต้องอาศัยฝ่ายดูแลโครงการเป็นผู้ดำเนินการหลักในการจัดประชาสัมพันธ์ และขอความร่วมมือจากเจ้าของคานาทั้งหมด

สำหรับตัวโครงการนั้นผู้ตอบแสดงความเห็นว่าไม่ควรหันด้านหลังคานาออกสู่ด้านนอก โดยเฉพาะฝั่งถนนซอยสุขุมวิท 12 ที่จะพบเห็นเครื่องแอร์วางอยู่ทั่วไป รวมไปถึงตำแหน่งห้องเก็บขยะ [ชั้นใต้ดินชั้นที่ 1] ห้องไฟฟ้า-ปั๊มน้ำ [ชั้นใต้ดินชั้นที่ 2] ที่ถูกตำแหน่งมากว่าอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสม แต่ไม่สามารถที่จะย้ายได้ ส่วนบริการต่างๆ ของโครงการก็ยังไม่ครบถ้วน มีการเสนอให้จัดทำห้องนั่งเล่นสาธารณะเพิ่มเติม [ของเดิมมีเฉพาะบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน], บริเวณพักผ่อน, โทรศัพท์สาธารณะ และสวนหย่อมที่ควรมีมากขึ้น การทำสื่ออาคาร ซ่อมแซมรอยร้าว ก็เป็นแนวทางการปรับปรุงที่มีผู้สนับสนุนมาก ว่าเป็นวิธีที่ง่ายที่สุด และไม่แพงมาก ควรจะทำอย่างสม่ำเสมอ

รูปแบบการจัดการโครงการลักษณะของการเช่าพื้นที่ โดยอาคารเป็นของเจ้าของโครงการทั้งหมด ก็เป็นข้อเสนอของผู้เช่าโครงการ โดยให้เหตุผลว่าจะมีการดูแลโครงการเต็มที่มากขึ้น เพื่อประโยชน์ในการเปิดให้เช่าพื้นที่ของตนเอง แต่เมื่อมีเจ้าของอาคารหลายรายรวมตัวกัน ก็เป็นการยากที่จะได้รับความร่วมมือในการเก็บค่าดูแลส่วนกลางเพื่อนำมาปรับปรุงโครงการ เพราะเจ้าของบางส่วนไม่มีผู้เช่า และไม่ได้ใช้งานพื้นที่โครงการเอง จึงเห็นว่าปัญหาต่างๆ ในโครงการเป็นสิ่งไกลตัว ไม่จำเป็นต้องให้ความสนใจ

#### 1.2.4. ปรากฏการณ์ความเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในโครงการ

ตั้งแต่โครงการเปิดใช้งานจนถึงปัจจุบันยังไม่เคยมีการใช้งานเต็มพื้นที่ หรือเกือบครบทุกคูหาเลย แต่เมื่อ 6 ถึง 7 ปีที่แล้วมีจำนวนผู้ประกอบการ และลูกค้าที่เข้าโครงการมากกว่าในปัจจุบัน และส่วนใหญ่เป็นคนไทยเกือบทั้งหมด แต่ในปัจจุบันผู้ประกอบการเลยครึ่งเป็นชาวเกาหลีที่เข้าพื้นที่จากเจ้าของเดิม โดยโครงการสุขุมวิทพลาซ่าขึ้นป้ายชื่อว่า “คอเรียนทาวน์” [KOREAN TOWN] และถือว่าเป็นย่านของชาวเกาหลีที่อาศัยอยู่ในย่านสุขุมวิทไปแล้ว [ร้านค้าของชาวเกาหลีมีทั้งร้านอาหาร, แหล่งบันเทิง, ร้านเสื้อผ้า, ร้านเสริมสวย] ทั้งนี้ในโครงการยังมีโบสถ์ของชาวเกาหลีตั้งอยู่อีกด้วย ซึ่งแม้จะเป็นเพียงคูหาห้องเดียว แต่ก็เป็นที่รวมของชาวเกาหลีในย่านสุขุมวิทนี้โบสถ์หนึ่งเดียว จากการสอบถามหลวงพ่อบริการโบสถ์พบว่าชาวเกาหลีเข้ามาใช้งานโครงการตั้งแต่เมื่อ 5 ปีที่แล้ว แต่มีการเปลี่ยนมือผู้ประกอบการหลายครั้งในพื้นที่หนึ่งๆ และเน้นเฉพาะลูกค้าที่เป็นชาวเกาหลีด้วยกันเป็นส่วนใหญ่ เพราะเป็นสถานที่ที่ชาวเกาหลีรู้จักเป็นอย่างดี ซึ่งหลวงพ่อบริการให้สัมภาษณ์ก็จะอยู่ในกรุงเทพฯ ได้เพียง 1 ถึง 2 ปีเท่านั้น ทั้งยังไม่สามารถพูดภาษาไทยได้อีกด้วย สำหรับคนไทยที่เป็นเจ้าของพื้นที่ หรือเคยประกอบการธุรกิจในพื้นที่ ส่วนหนึ่งก็เปิดให้เช่าต่อแก่ชาวเกาหลีแทน เพราะเห็นว่าคุ้มค่ากว่าดำเนินกิจการเอง [มีตัวแปรด้านเศรษฐกิจของประเทศในระยะหลังเป็นปัจจัยสำคัญร่วมด้วย] ซึ่งจากการเข้าสังเกตโครงการช่วงเวลากว่า 2 เดือนก็พบเห็นร้านค้าชาวเกาหลี ที่เปลี่ยนแปลงกิจการไปถึง 2 ราย

ประเภทการใช้งานในโครงการก็มีการเปลี่ยนแปลงไปจากแต่เดิมมาก โดยแต่เดิมนั้นจะมีการใช้งานชั้นบนเป็นสำนักงานค่อนข้างมาก [ตั้งแต่ชั้นที่ 3 ขึ้นไป] โดยชั้นล่างจะเป็นร้านอาหาร และร้านค้าในปริมาณพอๆ กัน แต่ต่อมาเมื่อเวลาประมาณ 4 ถึง 5 ปีที่แล้วสำนักงานเปิดตัวลงเป็นจำนวนมาก รวมไปถึงร้านค้าต่างๆ ด้วย ต่อเมื่อมีชาวเกาหลีเข้ามาใช้พื้นที่ ก็เริ่มมีร้านค้าประเภทร้านอาหารเพิ่มขึ้นอย่างมาก รวมไปถึงสถานบันเทิงที่เปิดให้บริการในเวลากลางคืนด้วย จึงทำให้ช่วงเวลากาการใช้งานของโครงการขยายยาวขึ้นกว่าเดิม จากเดิมที่เป็นเพียงร้านค้าทั่วไปกับสำนักงาน กลายเป็นใช้งานเกือบตลอดทั้งวันเพราะมีสถานบันเทิงในเวลาค่ำคืนประกอบการอยู่ ภาพรวมแล้วจำนวนร้านค้าจะไม่ได้ลดลงมาก แต่เปลี่ยนจากผู้ประกอบการคนไทยเป็นชาวเกาหลีแทน [ซึ่งแต่เดิมนั้นร้านอาหารเกาหลีร้านหนึ่งก็เคยเป็นร้านขายเครื่องสำอางค์ และรับแต่งงานนางแบบที่มีชื่อเสียงประกอบการอยู่ด้วย] สำหรับสำนักงานภายในโครงการก็ลดลงมาก ที่ยังเหลืออยู่พอสมควรก็คือสำนักงานบริการจัดท่องเที่ยวที่ยังคงอยู่ โดยแนวโน้มการใช้งานทั้งคูหาโดยผู้ใช้งานรายเดี่ยวนั้นไม่เกิดขึ้นเลย โดยผู้ใช้งานคูหาทั้งหมดเองในปัจจุบันจะเป็นผู้ที่ใช้งานมานานแล้วทั้งหมด รวมถึงยังเป็นเจ้าของคูหาเองด้วย ลักษณะการใช้งานที่น่าสนใจอีกประการหนึ่งก็คือ ผู้ใช้งานไม่เน้นที่จะพักอาศัยอยู่ในโครงการโดยเฉพาะเจ้าของกิจการ ซึ่งจะมีเฉพาะแม่บ้าน หรือพนักงานบางส่วนเท่านั้น ที่

จะพักอาศัยอยู่ในโครงการ แต่ก็นับเป็นส่วนน้อยหากเปรียบเทียบกับจำนวนผู้ใช้งานทั้งหมดของโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ในส่วนของสภาพแวดล้อมกายภาพของโครงการนั้น แทบไม่มีการเปลี่ยนแปลงเลยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ส่วนใหญ่สภาพอาคารทั้งหมดยังคงอยู่คงเดิม ประเด็นที่เปลี่ยนแปลงไปก็คือโครงการทรุดโทรมลงทุกวัน โดยยังขาดการดูแลจากฝ่ายดูแลโครงการ แม้แต่บริเวณที่เป็นส่วนกลางซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการโดยตรง ก็ไม่มีการดูแลอย่างจริงจังสามารถพบเห็นรอบรั้ว ผ่นกิ่งไม้ได้ทั่วไป จากการสัมภาษณ์ผู้ใช้งานซึ่งเป็นเจ้าของคูหาเองด้วยรายหนึ่ง กล่าวว่า "...เคยเสนอทางโครงการให้สร้างหลังคา และปรับปรุงบริเวณตรงกลาง [ส่วนเปิดโล่งกลางโครงการ] แล้ว พร้อมแบบ ฐปร่าง และราคาคร่าวๆ ด้วย แต่เจ้าของโครงการก็ไม่สนใจ..." แต่ผู้ตอบหลายท่านก็แสดงทัศนคติว่า การดูแลที่ไม่ทั่วถึงนี้ เป็นผลที่เกิดจากเจ้าของคูหาไม่ให้ความร่วมมือ ในการชำระค่าส่วนกลางด้วยเป็นปัญหาสำคัญ



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 2. โครงการประกวดอเนกนิเวศอพฟิศ 2

ข้อมูลจากแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ของโครงการประกวดอเนกนิเวศอพฟิศ 2 นี้ ได้ทำการรวบรวมจากผู้ประกอบการในโครงการทั้งสิ้น 8 ราย จากผู้ประกอบการทั้งหมด 14 ราย โดยแบ่งออกเป็นผู้ใช้สอยอาคารพาณิชย์พักอาศัย หรืออาคารแถว 6 ราย [ชื่อ 3 ราย, เซ้า 3 ราย] จากทั้งหมด 11 ราย และผู้ใช้สอยอาคารพาณิชย์กลางโครงการ 2 ราย [ชื่อทั้ง 2 ราย] จากทั้งหมด 3 ราย โดยแบ่งข้อมูลออกเป็นส่วนๆ ดังนี้

### 2.1 ข้อมูลจากแบบสอบถามเลือกตอบมาตราวัด 4 ระดับ

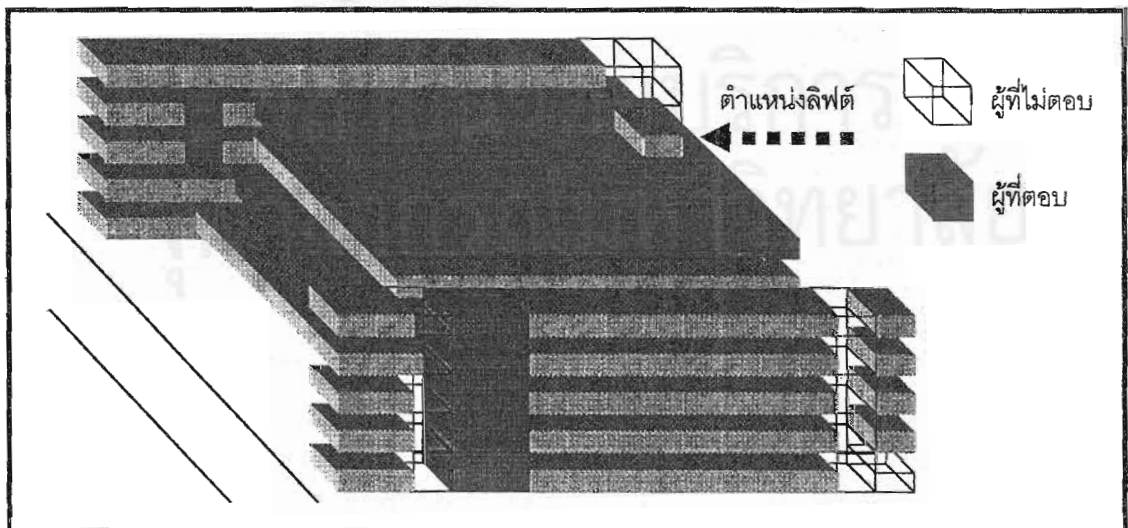
#### 2.1.1. ความพอใจในส่วนต่างๆ ของโครงการ

จากการตอบแบบสอบถามในส่วนของลิฟต์ และบันไดของพื้นที่ส่วนกลางปรากฏว่ามีผู้ไม่ตอบในส่วนของลิฟต์จำนวน 4 ราย โดย 2 รายใน 4 รายนี้ก็ไม่ตอบในส่วนของบันไดด้วย ซึ่งผู้ที่ไม่ตอบนั้น 3 รายเป็นผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัยทั้งคู่หา ส่วนอีกหนึ่งรายเช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 เป็นสำนักงาน โดยให้เหตุผลว่าแทบไม่ได้ใช้งานลิฟต์ และบันไดส่วนกลางนี้เลย เนื่องจากพื้นที่ใช้งานของตนนั้นอยู่ด้านในของโครงการ ซึ่งไกลจากทางเดินเชื่อมด้านหน้าที่ใช้เดินเชื่อมกับอาคารพาณิชย์กลางโครงการ ซึ่งเป็นอาคารที่มีลิฟต์ติดตั้งไว้สำหรับผู้ตอบที่เหลือนั้นเลือกตอบค่ามาตราต่างๆ ดังต่อไปนี้

ลิฟต์	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม		-	1	2	1	2.00
มีจำนวนเพียงพอ		-	4	-	-	3.00

[มีผู้เลือกตอบ 4 ราย จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 8 ราย]

ตารางที่ 4.12: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อลิฟต์โครงการ



ภาพที่ 4.2: แสดงตำแหน่งคูหาที่ผู้ตอบแบบสอบถามใช้งานอยู่

- **ลิฟต์** ผู้ตอบมาตราด้านลบในส่วนของตำแหน่งลิฟต์นั้น มีค่าเฉลี่ยในระดับต่ำเพียง 2.00 เท่านั้น โดยผู้ตอบให้ความเห็นว่าลิฟต์นั้นอยู่ในตำแหน่งที่ลึกลงไปจากด้านหน้าโครงการ ซึ่งทั้งผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการ และอาคารแถว ต่างให้ความเห็นตรงกันว่า ผู้มาติดต่อบางรายหาตำแหน่งลิฟต์ไม่พบ ส่วนจำนวนลิฟต์ที่มีอยู่จำนวน 2 ตัวนั้น ผู้ตอบต่างมีความเห็นตรงกันว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่าเฉลี่ย 3.00 ทั้งจากผู้ใช้งานอาคารแถว และอาคารพาณิชย์กลางโครงการ

บันได	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม		1	4	-	1	2.83
มีจำนวนเพียงพอ		1	5	-	-	3.17
มีขนาดความกว้างที่เหมาะสม		3	1	1	1	3.00
[มีผู้เลือกตอบ 6 ราย จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 8 ราย]						

ตารางที่ 4.13: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อบันไดโครงการ

ทางเดิน	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
มีขนาดความกว้างเหมาะสม		2	6	-	-	3.25
ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเหมาะสม		1	3	4	-	2.625
ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเพียงพอ		1	3	3	1	2.50
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 8 ราย]						

ตารางที่ 4.14: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อทางเดินในโครงการ

- **บันได และทางเดิน** ในส่วนของความเห็นต่อบันได และทางเดินนี้ มีลักษณะที่สอดคล้องกันในประเด็นที่ผู้ตอบในมาตราเวลานั้นคละกันอยู่ในจำนวนผู้ตอบที่ใช้งานในอาคารแถวจำนวน 6 ราย แต่ในส่วนของผู้ตอบที่ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการทั้งสองรายนั้น มีความเห็นตรงกันว่าโครงการมีองค์ประกอบด้านบันได และทางเดินที่ดีถึงดีมาก ทั้งนี้ค่าเฉลี่ยมาตรา "ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเพียงพอ" ยังเป็นมาตราที่ได้ค่าเฉลี่ยซึ่งต่ำที่สุดเพียง 2.50 เท่านั้น โดยค่าตกอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยที่ไม่ดี ซึ่งตรงกับกรวิเคราะห์ข้อมูลสภาพภาพในบทที่ 3 ที่ชี้ว่า ทางเดินเชื่อมมีเพียงด้านหน้าโครงการ และสามารถเดินเชื่อมได้เพียงจากชั้นที่ 3 เท่านั้น ซึ่งไม่สะดวกต่อผู้ใช้งานอาคารแถวโดยรอบโครงการ

ที่จอดรถ	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม		2	5	1	-	3.125
มีจำนวนเพียงพอ [ของผู้ประกอบการ]		1	2	3	2	2.25
มีจำนวนเพียงพอ [ของผู้มาติดต่อ, ลูกค้า]		1	4	2	1	2.625
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 8 ราย]						

ตารางที่ 4.15: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อที่จอดรถโครงการ

- **ที่จอดรถ** ความคิดเห็นต่อที่จอดรถของโครงการ ส่วนใหญ่เห็นว่าอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมด้วยค่าเฉลี่ย 3.125 โดยผู้ตอบมีความรู้สึกว่ายจอดรถได้สะดวก และเห็นได้ชัดเจนจากถนนหน้าโครงการ ส่วนประเด็นด้านจำนวนนั้น โดยรวมมีความเห็นว่ามีจำนวนเพียงพอต่อลูกค้า หรือผู้มาติดต่อด้วยค่าเฉลี่ย 2.625 แต่ในส่วนที่จอดรถของผู้ประกอบการเองนั้นอยู่ในเกณฑ์ไม่ดี โดยได้ค่าเฉลี่ยเพียง 2.25 ประเด็นที่สำคัญก็คือ ผู้ที่ตอบคำถามนั้นต่างใช้งานในอาคารแถวทั้งสิ้น ส่วนผู้ที่ตอบในทางบวกจำนวนสามรายนั้นมีอยู่สองรายที่ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการ ส่วนอีกรายหนึ่งใช้งานในอาคารแถว โดยให้ความเห็นว่าที่จอดรถได้คุณภาพจำนวนสองคันนั้นเพียงพอ และไม่ได้ต่อเติมพื้นที่ชั้นล่างของคูหาเป็นพื้นที่ใช้งาน เหมือนผู้ใช้งานอาคารแถวอีก 5 ราย ซึ่งล้นแล้วแต่เลือกตอบคำถามด้านลบทั้งสิ้น

ส่วนเปิดโล่ง	(องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม)	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
		ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
มีขนาดเพียงพอ		2	5	1	-	3.125
สามารถใช้พักผ่อนได้ดี		2	5	1	-	3.125
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 8 ราย]						

ตารางที่ 4.16: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อส่วนเปิดโล่งในโครงการ

- **ส่วนเปิดโล่ง** พื้นที่เปิดโล่งในโครงการนั้น มีค่าเฉลี่ยที่ดีทั้งด้านขนาด และความสามารถในการใช้พักผ่อน โดยมีค่า 3.125 ทั้งสองมาตรา ผู้ตอบมาตราดีมากจำนวนสองรายนั้น ต่างใช้งานในอาคารพาณิชย์กลางโครงการ ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าพื้นที่โล่ง และทางสัญจรของอาคารกลางนี้มีการดูแลรักษา จัดวางกระถางต้นไม้ที่เรียบร้อยกว่าบริเวณอื่นๆ ของโครงการ เนื่องจากมีการเก็บค่าดูแลส่วนกลางที่มากกว่าอาคารแถว และผู้ใช้งานรู้สึกพอใจต่อการดูแลส่วนนี้ ส่วนผู้ตอบคำถามด้านลบเพียงรายเดียวนั้น เห็นว่าพื้นที่โล่งที่มีส่วนใหญ่มองไม่ได้จัดการให้ใช้งานอย่างจริงจัง โดยเฉพาะพื้นที่โล่งด้านหลังโครงการ ที่ถูกปล่อยให้ป็นสนามหญ้ารก้างมาเป็นเวลานาน

ภาพโดยรวมของโครงการ	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
ความสวยงามของโครงการ	-	6	2	-	2.75
ความปลอดภัยในโครงการ	1	6	1	-	3.00
ความเงียบสงบในโครงการ	1	6	1	-	3.00
ความพอใจโดยรวม	-	6	2	-	2.75
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 8 ราย]					

ตารางที่ 4.17: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อโครงการโดยรวม

- **ภาพโดยรวมของโครงการ** ค่าเฉลี่ยต่อโครงการโดยรวมชี้ว่าผู้ใช้งานยังคงมีความพอใจอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยเฉพาะในด้านความปลอดภัย และความเงียบสงบในโครงการ ที่ผู้ตอบให้ความเห็นพ้องกันเป็นส่วนใหญ่ว่า ลักษณะดังกล่าวเหมาะกับการใช้งานเป็นสำนักงานของตน ซึ่งลดความแออัดจากกรณีอื่นไปได้มาก



ต่อข้อคำถามปลายเปิดถึงส่วนประกอบ หรือพื้นที่อื่นๆ ที่ควรมีในโครงการเพิ่มขึ้น

- มีผู้ให้ความเห็นว่า ควรมีร้านร้านอาหาร และซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดเล็กเพิ่มขึ้น จำนวน 1 ราย [ปัจจุบันมีร้านค้าเพียง 1 ร้าน เป็นร้านอาหารตามสั่ง]

### 2.1.2. ความพอใจในตัวอาคาร

ข้อคำถามเกี่ยวกับตัวอาคารในส่วนของคุณภาพพื้นที่ ที่แบ่งเป็นขนาดความกว้างกับขนาดความลึกนั้น ใช้สำหรับผู้ตอบที่ใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัย แต่ในส่วนของผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการนั้น ให้ตอบรวมกันไปเป็นพื้นที่ใช้งานเพียงพอในมาตราใดเท่านั้น เนื่องจากสภาพของพื้นที่เป็นพื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่ จึงไม่สามารถระบุเป็นมิติ กว้าง-ลึก ได้อย่างเด่นชัด เหมือนอาคารพาณิชย์พักอาศัย ฉะนั้นข้อคำถามจึงมุ่งเน้นที่จะแสดงว่าหากต้องการอาคารพาณิชย์พื้นที่ต่อชั้นขนาดใหญ่แล้ว พื้นที่ดังที่โครงการปาร์ควิวไฮมอพอพิค 2 ได้จัดเตรียมไว้จะใช้งานได้เพียงพอหรือไม่เป็นสำคัญ

องค์ประกอบที่ทำการสอบถาม	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
ขนาดความกว้างค้นหาใช้งานเพียงพอ	2	5	1	-	3.125
ขนาดความลึกค้นหาใช้งานเพียงพอ	2	2	3	1	2.625
ดัดแปลงต่อเติมอาคารได้สะดวก	1	2	4	1	2.375
ความแข็งแรงของอาคาร	-	6	1	1	2.625
ความประณีตในการก่อสร้าง	-	3	5	-	2.375
ความพอใจโดยรวมต่อตัวอาคาร	-	5	3	-	2.625
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 8 ราย]					

ตารางที่ 4.18: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อค้นหาใช้งาน

- หากสังเกตค่าความคิดเห็นโดยรวมของโครงการพบว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีที่ 2.625 และมาตราอื่นๆ ก็อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน แต่ในมาตราด้านความกว้างของคุณหา นั้นมีค่าเฉลี่ยที่ดีสูงกว่ามาตราอื่นๆ มาก โดยมีค่าอยู่ที่ 3.125 สอดคล้องกับสภาพจริงที่ค้นหาที่มีความกว้างถึง 5.00 เมตร ซึ่งหากพิจารณากับตึกแถวทั่วไปที่กว้างเพียง 3.50 ถึง 4.00 เมตรแล้ว พบว่าคุณหาของโครงการมีความกว้างกว่าอยู่ถึงหนึ่งเมตร ส่วนในประเด็นของความประณีต และการต่อเติมใช้งานอาคารนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดีนัก ซึ่งผู้ตอบมีความคิดว่าอาคารยังไม่มีลักษณะที่แตกต่างจากอาคารตึกแถวอื่นๆ โดยส่วนใหญ่ก็ยังคงเป็นค้นหาเปล่าที่ใช้ระบบโครงสร้างเสาคานเป็นหลัก โดยเฉพาะพื้นที่ภายในค้นหาที่ไม่มีการตกแต่งใดๆ ไว้เลย แม้จะเป็นข้อดีในการต่อเติมขึ้นใหม่ แต่ก็ทำให้รู้สึกว่าคุณหาไม่ประณีตเท่าที่ควร

### 2.1.3. ความพอใจในการดูแลจัดการโครงการ

ประเด็นการดูแลจัดการที่สอบถาม	ค่ามาตราที่เลือกตอบ				
	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	ค่าเฉลี่ยที่ได้
ความสะอาดในโครงการ	2	5	1	-	3.125
การซ่อมบำรุงในโครงการทั่วถึง	-	4	4	-	2.50
ติดต่อขอรับบริการได้สะดวก	1	4	3	-	2.75
ความปลอดภัยในโครงการ	1	7	-	-	3.125
ความพอใจโดยรวมต่อการดูแลจัดการ	-	6	2	-	2.75
[จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 8 ราย]					

ตารางที่ 4.19: ตารางแจกแจงค่าเฉลี่ยของความคิดเห็นต่อการดูแลจัดการโครงการ

- เหมือนดังเช่นความเห็นในประเด็นด้านอื่นๆ ของโครงการ ที่ผู้ตอบซึ่งใช้งานในอาคารพาณิชย์กลางโครงการ มีความเห็นในด้านบวกมากกว่าผู้ตอบที่ใช้งานอาคารแถวอยู่เสมอ ในด้านการดูแลจัดการนี้ก็เช่นกัน โดยผู้ตอบสองรายที่ใช้งานอยู่ในอาคารกลางโครงการนี้ เลือกตอบมาตราด้านบวกทั้งหมดต่อการดูแลจัดการของโครงการ ส่วนผู้ใช้งานในอาคารแถวต่างเลือกตอบคะแนนทั้งมาตราดี และไม่ดี ส่วนประเด็นด้านความทั่วถึงในการซ่อมบำรุงนั้น ค่าเฉลี่ยขึ้นในด้านไม่ดีที่ 2.50 ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่ตั้งไว้ที่ค่า 2.51 ถึง 3.50 อยู่เล็กน้อยนั้น พบว่าเกิดจากความรู้สึกของผู้ใช้งานในอาคารแถวเป็นหลัก เนื่องจากบริเวณขาดการบำรุงรักษามากที่สุดของโครงการคือ บริเวณทางเดินรถด้านหลัง และพื้นที่กรวางส่วนท้ายโครงการ ซึ่งเป็นส่วนพื้นที่โล่งที่ใกล้ชิดกับผู้ใช้งานอาคารแถวมากกว่าอาคารพาณิชย์กลางโครงการ ที่ผู้ใช้งานจะมุ่งให้ความสำคัญส่วนใหญ่ไปที่บริเวณทางเดิน และส่วนเปิดโล่งรอบๆ พื้นที่ใช้งานของตนเอง ซึ่งได้กล่าวไว้แล้วว่าได้รับการดูแลค่อนข้างดี และเรียบร้อยจากฝ่ายดูแลโครงการ

#### ต่อคำถามปลายเปิดถึงข้อเสนอแนะในการดูแลจัดการโครงการเพิ่มเติม

- มีผู้ให้ความเห็นว่า ควรจัดที่จอดรถบริการให้แก่ผู้ประกอบการอย่างน้อยรายละหนึ่งคัน และเสนอให้ดูแลเรื่องไฟบริเวณทางเดิน, หน้าที่พัสดุที่ควรเปิดในเวลากลางวันจำนวน 1 ราย พร้อมกับเสนอให้โครงการวางแผนการจัดการพื้นที่ให้มีผู้เข้าใช้อาคารเพิ่มขึ้น [ปัจจุบันพื้นที่โครงการส่วนใหญ่ไม่มีการใช้งาน]

สำหรับในส่วน of ข้อมูลการสัมภาษณ์แบบเปิดนั้น [ให้ผู้ตอบสามารถเลือกตอบได้อย่างอิสระ] ได้พิจารณาจากความถี่ของคำตอบ เช่นเดียวกับที่จัดทำในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งนอกจากจะนำไปสู่การวิเคราะห์ สรุปในประเด็นต่างๆ แล้ว ยังเป็นการจัดเตรียมข้อมูลไปในทิศทางเดียวกันเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้จาก 2 โครงการในส่วนของการวิเคราะห์ สรุปผลข้อมูลอีกด้วย

## 2.2 ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ปลายเปิด

เนื่องจากในโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 นั้นมีอาคารอยู่สองประเภทด้วยกันคือ อาคารพาณิชย์ กลางโครงการซึ่งมีผู้ตอบ 2 ราย และอาคารแถวที่มีผู้ตอบจำนวน 6 ราย ฉะนั้นเพื่อให้สามารถพิจารณาข้อมูลด้าน ความคิดเห็นที่ไม่สับสน และจัดเตรียมข้อมูลได้อย่างกระชับ จึงได้แยกส่วนคำตอบของผู้ใช้งานออกเป็น 3 ส่วน โดยให้หัวข้อที่เหลื่อมสีขาวยแทนคำตอบของผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัย, หัวข้อวงกลมแทนคำตอบของผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการ และสีเหลี่ยมสีดำแทนคำตอบร่วมกันของผู้ใช้งานทั้งสองอาคาร โดยจัด แสดงข้อมูลในรูปแบบตาราง เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเกี่ยวข้องกัน หรือขัดแย้งกันในประเด็นต่างๆ ได้ อย่างชัดเจน

- แทนคำตอบผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัย [อาคารแถว]
- แทนคำตอบผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการ
- แทนคำตอบร่วมกันของผู้ใช้งานทั้งสองอาคาร

### 2.2.1. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ประกอบการ

ปัจจัยที่ผู้ตอบให้เหตุผล	ความถี่	หมายเหตุ [เหตุผลประกอบจากการสัมภาษณ์]
<input checked="" type="checkbox"/> ความสะดวกในการเดินทาง [ด้านหน้าโครงการติดกับถนนคลองตัน, ถนนภายในโครงการกว้างขวาง]	8	การที่ผู้มาติดต่อสามารถเข้าถึงโครงการได้สะดวก เป็นประเด็นสำคัญ โดยสำนักงานที่เน้นการบริการ จะมีผู้มาติดต่อจำนวนมาก ความสะดวกในการเข้าถึงจึงเป็นสิ่งจำเป็น
<input checked="" type="checkbox"/> มีที่จอดรถจัดเตรียมไว้ในโครงการทั้งส่วนตัว และผู้มาติดต่อ	7	* ผู้ใช้งานพื้นที่อาคารพาณิชย์กลางโครงการนี้ จะสามารถจอดรถส่วนตัวได้ฟรี 1 คัน: 100 ตรม.
<input checked="" type="checkbox"/> ความปลอดภัย [เช่น มี รปภ., มีทางสัญจรขึ้นลงจากอาคารหลายจุดเพื่อหนีไฟ]	4	-
<input checked="" type="checkbox"/> ราคาพื้นที่สำนักงานถูกกว่าค่าเช่าอาคารสำนักงานต่อเดือน [คิดถึงความคุ้มค่าในระยะยาว]	3	* สำนักงานโทรศัพท์สาขาชัยพฤกษ์ เคยตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท ปากซอยที่ 65 ซึ่งค่าเช่าสูงถึง 400,000: เดือน
<input checked="" type="checkbox"/> เชื่อมต่อกับย่านชุมชนได้ทั้ง 2 ชุมชน คือ พระโขนง และย่านคลองตัน	3	ย่านลูกค้าอยู่บริเวณพระโขนง, เอกมัย และคลองตัน เป็นหลัก จึงนับว่าอยู่ในย่านเป้าหมายโดยตรง
<input type="checkbox"/> โครงการเป็นทำเลที่ตั้งของสำนักงานที่ดี, นับเป็นย่านธุรกิจย่านหนึ่ง	2	ติดต่อสะดวก, การจราจรไม่ติดขัด และสำนักงานในละแวกยังมีไม่มาก จึงเป็นตัวเลือกที่ดีโครงการหนึ่ง
<input type="checkbox"/> รูปลักษณ์โครงการที่สวยงาม เรียบร้อย	1	-
<input type="checkbox"/> สามารถแบ่งชั้นเพื่อใช้งาน, ให้เช่า หรือเช่าได้อิสระหลายชั้น	1	ไม่เน้นว่าจะต้องมีหน้าร้านที่เด่นชัดมากเพราะเน้นลูกค้าประจำ และเป็นสำนักงานร่วมด้วย จึงไม่จำเป็นต้องใช้ชั้นล่างของคูหาเป็นพื้นที่ประกอบการ
<input type="checkbox"/> โกลด์ที่พักอาศัย [ของผู้ประกอบการ]	1	* ผู้ตอบมีบ้านพักอยู่ในซอยย่อยของคลองตัน ซึ่งอยู่ใกล้กับตำแหน่งโครงการ [ซอยห่างจากโครงการเพียง 30 เมตรเท่านั้น]
<input type="checkbox"/> ชื่ออาคารเพื่อเก็งกำไร	1	* ชื่อไว้ 1 คูหาตั้งแต่เปิดโครงการ เป็นช่วงที่เศรษฐกิจดี

ตารางที่ 4.20: แสดงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ใช้งาน ประกอบเหตุผล

ข้อสังเกตที่น่าสนใจ ต่อปัจจัยที่ถูกละเลยไปในการตัดสินใจเลือกโครงการ

- พื้นที่เปิดโล่ง, ส่วนพักผ่อนในโครงการ
- ปริมาณมลพิษจากภายนอกโครงการที่ลดลง [เนื่องเพราะคูหาอยู่ร่นออกมาจากริมถนน]
- การมีผู้ดูแลจัดการโครงการให้ หลังการใช้งาน
- ประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัย

ในส่วนของตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ประกอบการที่เลือกนั้น ไม่ว่าจะอยู่ด้านนอก หรือด้านในโครงการ ผู้ตอบจำนวน 6 รายจากทั้งหมด 8 ราย ให้ความเห็นว่าไม่เป็นประเด็นที่สำคัญนัก หากสามารถอยู่ใกล้ทางเข้า-ออกได้มากที่สุดก็จะเป็นการดี แต่ราคาคูหา หรือค่าเช่าก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ในขณะที่กิจการนั้นเป็นสำนักงานไม่จำเป็นต้องพึ่งความเป็นหน้าร้านมากนัก หากพื้นที่ที่ใช้งานนั้นสามารถเข้าถึงได้ง่ายแล้ว หากต้องอยู่ลึกเข้าไปในโครงการบ้างก็เป็นปัจจัยที่พอจะรับได้ แต่ในส่วนของผู้ใช้งานอีก 2 รายที่ยังคงให้ความสำคัญแก่ตำแหน่งพื้นที่ใช้งาน ที่เน้นว่าจะต้องอยู่ด้านหน้าโครงการให้ได้มากที่สุดนั้น เป็นสำนักงานให้บริการทั้งสองราย รายแรกเป็นสำนักงานโทรศัพท์ ที่ใช้งานพื้นที่อาคารพาณิชย์กลางโครงการชั้นที่ 3 ส่วนอีกรายหนึ่งเป็นสำนักงานกรมประกันภัย ซึ่งเช่าใช้พื้นที่คูหาลำดับที่ 3 จากริมถนนคลองตัน โดยให้ความเห็นว่ากิจการที่ดำเนินอยู่มีผู้มาติดต่อเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน การเข้าถึงสำนักงานด้วยความสะดวกรวดเร็วจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญยิ่ง ปัจจัยหนึ่งของการเลือกตำแหน่งพื้นที่สำนักงานแต่ต้น

ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัย ก็เป็นปัจจัยที่ไม่พบว่าผู้ตอบให้ความสำคัญ ตั้งแต่ต้นก่อนเข้าใช้งานจริง โดยผู้ตอบทั้ง 8 รายมีเพียงรายเดียวเท่านั้นที่กินพื้นที่ชั้น 5 ไว้เป็นที่พักอาศัย [ผู้ใช้งานเป็นเจ้าของคูหาเอง และใช้งานเองทั้งคู่] แต่ก็เฉพาะที่พักสำรองของเจ้าของเท่านั้น จะใช้งานจริงนานๆ ครั้งในกรณีที่ต้องทำงานเร่งด่วน หรือไม่สามารถกลับไปพักในวันนั้นๆ ได้

หากพิจารณาจำนวนผู้ตอบในแต่ละประเด็น พบว่าประเด็นด้านการเดินทางที่สะดวกมีความสำคัญเป็นอย่างมากโดยผู้ตอบทั้ง 8 รายต่างคำนึงถึงเป็นหลัก โดยมีประเด็นด้านที่จอดรถ และการดูแลความปลอดภัยเป็นลำดับรองลงมา ด้วยจำนวนผู้ตอบ 7 และ 4 รายตามลำดับ รวมไปถึงประเด็นด้านที่ตั้ง และการเชื่อมต่อกับย่านอื่นๆ ได้สะดวกก็เป็นอีกประเด็นที่มีการคำนึงถึงเป็นอย่างมากเช่นกัน โดยมีผู้ตอบรวมกันถึง 5 รายด้วยกัน

## 2.2.2. ปัญหาที่พบจากการเข้าใช้งานโครงการจริง

ปัญหาจากการเข้าใช้งาน	ความถี่	หมายเหตุ [เหตุผลประกอบจากการสัมภาษณ์]
ขาดความหลากหลายของร้านค้าในโครงการ และพื้นที่รอบนอกก็มีบริการน้อย [มีแต่สำนักงานเป็นหลัก]	7	ในโครงการมีร้านอาหารร้านเดียว หลายครั้งที่ให้แม่บ้านของสำนักงาน ออกไปจัดการเรื่องอาหารกลางวัน และบ่อยครั้งที่ต้องเดินทางออกไปทานอาหารไกลจากโครงการ
ที่จอดรถ [คูหาละ 1-2 คัน] ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน	5	ส่วนผู้มาติดต่อนั้นนับว่าดี แต่ที่จอดรถส่วนตัวตั้งอยู่ในคูหาอาคารชั้นล่าง ซึ่งไม่พอต่อการใช้งาน และยังเป็นทางบงทางเข้าสู่พื้นที่ประกอบการอีกด้วย *ในส่วนของสำนักงานโทรศัพท์ฯ ต้องเช่าที่จอดรถส่วนตัวเพิ่มถึง 13 คัน ต่อเดือน

■ การดูแล ซ่อมบำรุงไม่ทั่วถึง [เช่น ทางเดินรถชำรุด, ถึงชยະน้อย เป็นต้น]	5	ทางเดินรถด้านหลังเป็นส่วนที่บกพร่องที่สุด ไม่ได้รับการซ่อมแซมที่ดี [มีลักษณะเป็นลูกคลื่นชัดเจน]
■ หากโครงการมีการใช้งานเต็มพื้นที่ ที่จอดรถสำหรับลูกค้าจะไม่เพียงพอ	3	4 ปีก่อนมีการใช้งานในโครงการค่อนข้างหนาแน่น มีปัญหาเรื่องที่จอดรถบ้าง ด้านหน้าคูกาก็เคยมีรถคนอื่นมาจอดขวางเป็นบางครั้ง [ปัจจุบันปัญหาลดลง] ทั้งนี้ที่จอดรถเตรียมไว้น้อยไป หากคำถึงอนาคตที่มีการขยายตัวในการใช้งาน
■ โครงการขาดความโดดเด่น [เมื่อมองจากถนนถลองตัน]	2	-
■ การเดินทางโดยรถประจำทางไม่สะดวก เนื่องจากมีรถประจำทางน้อยสาย	2	-
□ พื้นที่ส่วนกลางหลายส่วนแทบไม่ได้ใช้งาน เช่น ลิฟต์, ทางเดินด้านหน้าโครงการชั้นที่ 2-3 เป็นต้น	4	ทางเดินเชื่อมต่อนั้นมีน้อย ชั้น 2 เดินเชื่อมไม่ได้ ถ้าไม่ได้ยู่ชั้นที่ 3 [มีทางเดินเชื่อมอยู่] หรืออาคารกลางโครงการก็แทบไม่ได้ใช้ลิฟต์หรือทางเดินต่างๆ น้อย
□ พื้นที่ชั้นล่างเป็นที่จอดรถ ผู้มาติดต่อไม่สะดวก	2	*ต่อเนื่องกับปัญหาที่จอดรถส่วนตัวไม่พอ เพราะต้องใช้เป็นพื้นที่สำนักงานในส่วนจอดรถนี้เป็นส่วนใหญ่ [เป็นปัญหาของที่จอดรถได้เฉพาะรายเท่านั้น ไม่เกี่ยวกับส่วนที่จอดรถได้อาคารพาณิชย์กลางโครงการ]
□ ในเวลากลางคืนโครงการจะมีคนมาก โดยเฉพาะบริเวณทางเดิน	2	สำนักงานบางครั้งเปิดเลยเวลาสำนักงานปกติ แต่โครงการจะดับไฟทางเดินในโครงการตามเวลาออฟฟิศปกติ
□ เวลาการจอดรถฟรีของผู้มาติดต่อ 1 ชม. น้อยเกินไป	1	ผู้มาติดต่อส่วนใหญ่อยู่นานเกิน 1 ชม. [เป็นสตูดิโอเกี่ยวกับงานด้านบันเทิง] ในการใช้บริการแต่ละครั้ง
□ ลูกค้าเข้าสู่พื้นที่สำนักงานได้ไม่สะดวก	1	*ผู้ตอบเคยเข้าพื้นที่ชั้นที่ 2 เป็นสำนักงานซึ่งต้องอาศัยทางขึ้นจากชั้นล่าง [ทางเดินเชื่อมชั้นที่ 2 ลูกเรือตอนไป] ปัจจุบันย้ายสำนักงานลงมาอยู่ชั้นล่างของคูกา
□ ไม่สามารถแบ่งพื้นที่ให้เขาได้อย่างเต็มที่	-	-
□ ภายในโครงการไม่ร่มรื่น ต้นไม้ไม่พอ มีเฉพาะด้านหน้าโครงการ	1	ด้านหลังโครงการมีที่ว่างแต่ไม่มีการปลูกต้นไม้เลย มีแต่ต้นไม้เล็กๆ ที่โตขึ้นเอง, บริเวณโดยรอบก็ไม่มีต้นไม้
□ ขาดลิฟต์ขนของ และขนถ่ายอุปกรณ์น้ำหนักมากไม่สะดวก	1	-
○ ตำแหน่งลิฟต์, บันได และห้องน้ำด้านหลังไกล และไม่เด่นชัด	2	ลิฟต์ตั้งอยู่ด้านหลังโครงการเกินไป ไม่เหมือนตึกสำนักงานอื่นๆ ที่มีลิบบบ หรือส่วนต้อนรับไว้ส่วนหน้าอาคารเลย

ตารางที่ 4.21: แสดงปัญหาจากการใช้งาน ประกอบเหตุผล

ข้อสังเกตถึง ปัญหาที่พบ ซึ่งขัดกับความคาดหวังแต่ต้นที่คาดการณ์ไว้ว่าน่าจะดี

- คาดว่าจะมีที่จอดรถ แต่กลับไม่เพียงพอต่อการใช้งาน โดยเฉพาะที่จอดรถส่วนตัว
- มีการดูแลส่วนกลางแต่ขาดความทั่วถึงในการดูแลจัดการโครงการ
- พื้นที่ส่วนกลาง, ส่วนพักผ่อน ไม่สามารถใช้งานได้ทั่วถึง มีความเหลื่อมล้ำกันมากในแต่ละคูหาที่ตำแหน่งตั้งอยู่ต่างกัน

- เดินทางเข้าสู่โครงการไม่สะดวก ในกรณีนี้ที่เดินทางโดยรถประจำทาง
- คูหาอาคารจำนวนมากในโครงการ แต่ไม่มีร้านค้าที่หลากหลายไว้คอยบริการ ซึ่งแม้ในอดีตที่มีผู้ใช้งานหนาแน่นพอควร ก็ไม่มีเช่นกัน

ผู้ตอบซึ่งใช้งานในส่วนของอาคารพาณิชย์กลางโครงการนั้น แสดงทัศนคติที่น้อยประเด็นกว่าผู้ตอบที่ใช้งานอาคารพาณิชย์พักอาศัยอยู่ในหลายประเด็น ซึ่งส่วนหนึ่งอาจเป็นผลเนื่องจาก ผู้ตอบมีเพียง 2 ราย แต่อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีผู้ตอบอยู่ทั้งสิ้น 6 ราย กระนั้นจากลักษณะการกระจายของคำตอบที่ค่อนข้างแตกต่างกัน เป็นเหตุที่ชี้ให้เห็นว่า ลักษณะกายภาพที่แตกต่างกันจะมีอิทธิพลต่อทัศนคติที่แตกต่างกัน ในส่วนของปัญหาการใช้งานโครงการด้วย

ประเด็นที่ผู้ตอบให้ทัศนะตรงกันว่าเป็นปัญหาที่สำคัญก็คือ ปัญหาด้านที่จอดรถส่วนตัว และการดูแลจัดการโครงการ ซึ่งเคยเป็นประเด็นที่คาดหวังไว้แต่เดิมว่า น่าจะส่งเสริมการใช้งานของตนให้สะดวกสบาย โดยปัญหาที่จอดรถนั้นมุ่งเน้นไปที่ ความไม่สะดวกในการใช้พื้นที่ชั้นล่างคูหาของตนเป็นที่จอดรถ ซึ่งได้วิเคราะห์กายภาพไว้ในบทที่ 3 แล้วว่า ผู้ใช้ส่วนใหญ่ต่อเติมที่จอดรถของตนเป็นส่วนสำนักงานแทบทั้งหมด ท้ายที่สุดจึงต้องพึ่งที่จอดรถส่วนกลางของโครงการเป็นที่จอดรถของตน และต้องรับภาระค่าที่จอดรถอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ สำหรับประเด็นด้านการจัดการที่ไม่ทั่วถึงนั้น ปัญหาที่พบว่าหนักหน่วงที่สุดก็คือ ฝ่ายดูแลโครงการไม่สามารถจัดเก็บค่าดำเนินการได้ตามเป้าหมาย อันส่งผลให้ความสามารถในการจัดการโครงการก็ลดประสิทธิภาพลงด้วย

ในประเด็นเกี่ยวกับความสะดวกในการแบ่งพื้นที่ให้เช่า ที่ไม่มีผู้ตอบให้ทัศนะว่าเป็นปัญหานั้น เนื่องจากเจ้าของคูหาเป็นผู้ใช้งานคูหาเองทั้งคูหาไม่ได้แบ่งเช่าแก่ผู้อื่น ส่วนผู้ที่เช่าใช้พื้นที่ก็มีทั้งเช่าทั้งคูหา, เช่าชั้นล่างเป็นที่ประกอบการ และชั้นที่ 3 อยู่ แต่ปัญหาที่สนับสนุนว่าประเด็นนี้มีส่วนต่อการใช้งานที่ไม่สมบูรณ์ก็คือ ทำให้ไม่สามารถใช้งานพื้นที่ส่วนกลางได้เต็มที่นั่นเอง [ตามปัญหาในข้อ 7 ที่มีผู้ตอบถึง 4 รายจาก 6 ราย] ทั้งนี้หากเจ้าของคูหาต้องการแบ่งพื้นที่ให้เช่าในอนาคตแล้ว ก็ย่อมที่จะต้องประสบกับปัญหาดังกล่าว โดยเฉพาะคูหาที่อยู่ลึกเข้าไปจากโครงการ ซึ่งไกลจากตำแหน่งทางเดินเชื่อมมาก

### 2.2.3. ข้อดีที่พบจากการเข้าใช้งานจริง

ประเด็นข้อดีจากการใช้งาน	ความถี่	หมายเหตุ [เหตุผลประกอบจากการสัมภาษณ์]
■ ได้ใช้บริการสำนักงานประเภทบริการในโครงการ	7	*ในโครงการมีสำนักงานโทรศัพท์, ธนาคาร ตั้งอยู่ ซึ่งจากการสอบถามผู้ตอบทุกรายใช้บริการสำนักงานบริการทั้ง 2 เป็นประจำ
■ สามารถเข้าสู่โครงการได้สะดวก [หากใช้รถส่วนตัวในการเดินทาง]	7	การจราจรบริเวณโครงการค่อนข้างโล่งในช่วงระหว่างวัน, ถนนภายในโครงการกว้างขวาง
■ มีที่จอดรถไว้บริการแก่ผู้มาติดต่อ หรือลูกค้า	6	*ผู้ที่ไม่แสดงทัศนะประเด็นนี้เพียงรายเดียว คือสำนักงานที่ต้องการเวลาจอดรถของผู้มาติดต่อเกินหนึ่งชม. ให้ความเห็นว่าคุณจอดรถกลายเป็นภาระของสำนักงานโดยหลีกเลี่ยงไม่ได้ ในส่วนของที่จอดรถส่วนตัวของสำนักงานนี้ ผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการต่างก็รู้สึกในด้านบวกกว่าผู้ใช้อาคารแถวที่ 2 ฝากของโครงการ

■ ความสะอาดในโครงการนำพอใจ	5	-
■ ความปลอดภัยในโครงการ	4	-
■ เดินทางไปยังย่านชุมชนสะดวก [พระโขนง, คลองตัน]	3	-
■ โครงการโล่งโปร่งไม่แออัด และพฤษภาคม	3	เพราะเป็นสำนักงานจึงไม่จำเป็นต้องให้มีผู้คนพลุก่านเหมือนร้านค้า และส่วนโล่งของโครงการก็ช่วยในด้านของความรู้สึกที่ไม่แออัด [แม้จะแห้งแล้งไปบ้าง] โดยความโล่งนี้เกิดจากการที่โครงการไม่มีอาคารสูงบัง รวมไปถึงที่จอดรถ ที่เป็นช่องโล่งอยู่ได้อาคารรวมด้วย
■ การดูแลจัดการดีพอสมควร ถึงดี	3	การดูแลด้านความปลอดภัย ความสะอาดเป็นประเด็นที่ได้รับ ความพอใจ ในการจัดการดูแลโครงการ ซึ่งผู้ตอบที่ใช้งานในอาคาร กลางโครงการ 2 รายชำระค่าดูแลส่วนกลาง 25,000 บาท: เดือน และมีความพอใจในการดูแลพื้นที่ในอาคารของตนเป็นหลัก ส่วนพื้นที่โดยรอบของโครงการนั้นรู้สึกกลางๆ ต่อการดูแลจัดการ
■ ได้ลูกค้าจากคนภายในโครงการเข้าใช้บริการ	2	ผู้ตอบจำหน่ายผลิตภัณฑ์เสริมสวย เป็นทั้งสำนักงาน และร้าน บริการ เพียงร้านเดียวในโครงการ [แต่ส่วนใหญ่เน้นลูกค้าประจำ. ลูกค้าในโครงการถือเป็นส่วนเสริม]
■ ได้ใช้พื้นที่ว่างด้านข้างคูหาเป็นส่วนพักผ่อน ร่วมด้วย [สามารถจอดรถได้ด้วย]	2	ผู้ตอบรายหนึ่งได้คาดหมายไว้ล่วงหน้าตั้งแต่ก่อนเข้าใช้พื้นที่ ถึงข้อ ได้เปรียบดังกล่าว และใช้พื้นที่ว่างด้านข้างเป็นที่จอดรถ และส่วน พักผ่อนของตน [พบสนามตะกร้อ 1 สนามในบริเวณดังกล่าว] ใน ส่วนของอาคารพาณิชย์กลางโครงการนั้น ผู้ใช้งานใช้บริเวณทาง เดินโดยรอบของอาคาร ที่มีกระถางต้นไม้ และที่ว่างพอสมควรใน การพักผ่อน
<input type="checkbox"/> ตัวคูหาอาคารมีการก่อสร้างที่แข็งแรง	2	-
<input type="checkbox"/> ดัดแปลง ต่อเติมพื้นที่ภายในคูหาได้สะดวก	2	-
<input type="radio"/> ใช้ประโยชน์จากส่วนกลางได้อย่างเต็มที่	2	* ลิฟต์, บันไดกลาง, ห้องน้ำ ทางเข้าโครงการหลัก เหล่านี้ล้วนแต่ อยู่ในพื้นที่ใช้งานของผู้ตอบทั้ง 2 รายทั้งสิ้น
<input type="radio"/> ขนาดทางเดินในโครงการกว้างขวางสะดวก	1	ความกว้างนี้ไม่เพียงแต่เดินเท่านั้น ยังสามารถใช้เป็นที่พักผ่อนได้ ด้วย

ตารางที่ 4.22: แสดงข้อดีที่พบจากการใช้งาน ประกอบเหตุผล

ข้อสังเกต ถึงข้อดีที่พบ กับความคาดหวังว่าจะได้รับจากโครงการแต่ต้นของผู้ใช้งาน

- การเดินทางสะดวกหากเดินทางโดยรถส่วนตัว
- ความสะอาด และความปลอดภัยภายในโครงการ ซึ่งมีฝ่ายดูแลโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ
- เดินทางไปสู่ย่านชุมชนได้ในเวลาอันสั้น
- มีที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อ และเจ้าของคูหา [แม้อาจจะยังไม่เพียงพอก็ตาม]

ประเด็นข้อดีที่ผู้ตอบให้ทัศนะร่วมกันมากที่สุด มุ่งเน้นไปที่ความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่โครงการ, การมีที่จอดรถจัดเตรียมไว้ รวมไปถึงการดูแลจัดการด้านความสะดวก และความปลอดภัยในโครงการ ซึ่งเป็นความเห็นที่ตรงกันทั้งผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการ และอาคารแถว แต่ประเด็นที่แตกต่างกันก็คือผู้ใช้งานอาคารพาณิชย์กลางโครงการมีความรู้สึกที่ดี ต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่ชัดเจน ซึ่งตรงกันข้ามกับผู้ใช้งานอาคารแถว ที่ส่วนใหญ่มองประเด็นนี้ว่าเป็นส่วนด้อยของโครงการ และไม่มีผู้ตอบให้ความพอใจต่อประเด็นนี้เลย

ความเห็นของผู้ใช้งานที่มีต่อสภาพแวดล้อมโครงการที่สำคัญประการหนึ่งก็คือ ความรู้สึกพอใจในความปลอดโปร่ง และเงียบสงบภายในโครงการ รวมไปถึงการใช้พื้นที่โล่งของโครงการเพื่อการพักผ่อนด้วย ซึ่งหากพิจารณาพร้อมกับค่าเฉลี่ยของความพอใจต่อโครงการโดยรวม ในตารางที่ 4.17 แล้ว พบว่าสอดคล้องกันที่ผู้ตอบต่างเลือกมาตราที่ดีต่อประเด็นสภาพแวดล้อมของโครงการ ด้วยค่าเฉลี่ยที่ 3.00 ทั้งนี้จากกล่าวได้ว่า ประเด็นความพอใจต่อสภาพแวดล้อมโครงการ ด้านความปลอดโปร่ง และเงียบสงบนี้ เป็นข้อดีที่ผู้ใช้งานไม่ได้คาดหวังไว้แต่ต้น เนื่องจากข้อมูลตารางที่ 4.20 ที่รวบรวมปัจจัยในการเลือกโครงการนั้น ไม่มีผู้ใช้งานรายใดให้ความสนใจต่อประเด็นด้านสภาพแวดล้อมนี้เลย แต่ด้วยกายภาพโครงการที่มีพื้นที่แยกตัวลึกลงไปจากถนนนั่นเอง ที่ส่งผลให้ผู้ใช้งานได้รับความสงบเงียบ และปลอดโปร่งอย่างที่ไม่ได้คาดคิดไว้มาก่อน

### ข้อเสนอแนะทั่วไป

สำหรับข้อเสนอแนะทั่วไปนั้นมีทั้งข้อเสนอแนะต่อการดูแลจัดการโครงการ และการพัฒนาพื้นที่ภายในโครงการ โดยส่วนใหญ่ต้องการให้มีการเปิดโครงการให้มีผู้เช่าพื้นที่เพื่อเปิดบริการเป็นร้านค้าในโครงการ นอกเหนือจากสำนักงาน ซึ่งฝ่ายดูแลจัดการควรที่จะเป็นผู้ประสานงานระหว่างผู้เช่า และเจ้าของพื้นที่ รวมไปถึงการดูแลซ่อมแซมบริเวณทางเดินรถด้านหลังโครงการที่ชำรุดเป็นลูกคลื่นสูงต่ำ ซึ่งหากฝ่ายดูแลโครงการสามารถเป็นตัวกลางในการเชื่อมต่อการเช่าพื้นที่ให้เจ้าของคฤหา จะเป็นการเพิ่มจำนวนการชำระค่าส่วนกลางไปในเวลาเดียวกัน เพราะหากเจ้าของคฤหาไม่ได้ใช้งานเอง และไม่มีผู้เช่าแล้วก็จะไม่สนใจ หรือใส่ใจที่จะชำระค่าส่วนกลางนี้ ซึ่งเป็นปัญหาที่มีต่อเนื่องมาเป็นเวลานานของฝ่ายดูแลโครงการ ทั้งนี้ผู้ตอบเกือบทุกรายเสนอแนะว่าในโครงการควรที่จะมีร้านขายของชำ หรือร้านซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดเล็ก ให้บริการในโครงการ

ในส่วนของการพัฒนาพื้นที่โล่งภายในโครงการ ได้ทำการสอบถามข้อเสนอแนะต่อพื้นที่ว่างด้านหลังของโครงการ ซึ่งมีขนาดเกือบหนึ่งไร่ นั้น มีการเสนอให้เพิ่มกิจกรรมในบริเวณดังกล่าวดังนี้

- ศูนย์กีฬา เช่น สระว่ายน้ำ เป็นต้น
- จัดทำเต็นท์เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อน
- จัดทำเต็นท์เพื่อใช้เป็นเหมือนโรงอาหาร [Canteen]
- จัดทำเป็นส่วนหย่อม ใช้เดินเล่น ออกกำลังกาย หรือเป็นสนามเด็กเล่น



ประเด็นข้อเสนอแนะต่างๆ ที่ผู้ตอบต้องการให้มีขึ้นในโครงการนั้น แม้ว่าบางประเด็นจะขยายความคิดกว้างเกินไปจากความสามารถในการดูแลประสานงานของฝ่ายโครงการ เช่น ว่าการก่อสร้างสระว่ายน้ำ หรือศูนย์กีฬา เป็นต้น แต่จากข้อเสนอแนะปลายเปิดดังกล่าวชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนว่า ผู้ใช้งานต้องการพื้นที่พักผ่อน ที่มีความร่มรื่นเพิ่มเติมขึ้นในโครงการ และยังต้องการบริการด้านอื่นๆ ประกอบไม่ว่าจะเป็นร้านอาหาร หรือที่จอดรถเพิ่มเติม ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นประเด็นที่ผู้ใช้งานแสดงทัศนะไว้ในข้อมูลส่วนข้อเสียดังกล่าวแล้วทั้งสิ้น

#### 2.2.4. ปรากฏการณ์ความเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในโครงการ

จากการเปิดใช้งานโครงการเมื่อต้นปี พ.ศ. 2535 หรือเมื่อประมาณ 8 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานในด้านของจำนวนผู้ใช้ค่อนข้างมาก โดยเมื่อ 4 ปีก่อนภายในโครงการมีจำนวนผู้ใช้งานกว่า 30 ราย ซึ่งเป็นช่วงที่มีการใช้งานหนาแน่นที่สุด แต่ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการเหลืออยู่เพียง 14 ราย เท่านั้น จำนวนที่ลดลงนี้ส่วนใหญ่เกิดจากผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ย้ายออกไปเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสามารถสังเกตได้จากคูหาเปล่าที่ยังคงมีป้ายชื่อสำนักงานติดตั้งอยู่ ทั้งนี้จากการสอบถามสำนักงานโทรศัพท์ฯ ได้ทราบว่ามีการบอกเลิกเลขหมายโทรศัพท์จากเฉพาะผู้ประกอบการในโครงการปาร์คอเวนิวโฮม-ออฟฟิศ 2 นี้ กว่า 50 เลขหมาย ซึ่งเป็นข้อมูลยืนยันถึงจำนวนการใช้งานที่ลดลงภายในโครงการได้เป็นอย่างดี

นอกเหนือไปจากจำนวนการใช้งานที่ลดลงแล้ว ลักษณะการใช้งานในโครงการยังคงไม่เปลี่ยนแปลง โดยยังคงเป็นโครงการสำนักงานที่ชัดเจน ไม่มีร้านค้าประเภทต่างๆ เข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นเลย ส่วนผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงจำนวนผู้ใช้งานนี้ อาจกล่าวได้ว่าเป็นผลดีต่อผู้ใช้งานที่เหลือในแง่ที่ว่าไม่ต้องกังวลกับความคับคั่งของผู้ใช้งาน โดยเฉพาะที่จอดรถที่แทบไม่พบปัญหาที่จอดรถไม่พอเลย แต่ผลกระทบเกิดขึ้นกับฝ่ายดูแลโครงการโดยตรง เนื่องจากเมื่อมีคูหาว่างเพิ่มขึ้น เจ้าของคูหาเหล่านั้นก็จะงดการชำระค่าส่วนกลางไปด้วย เป็นผลให้ไม่สามารถทำการบำรุงรักษาโครงการให้อยู่ในสภาพที่ดีได้อย่างเต็มที่

ลักษณะความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่ตามมา ก็คือความเสื่อมโทรมของอาคาร และพื้นที่ต่างๆ ในโครงการ ซึ่งไม่เพียงแต่จะเสื่อมลงตามเวลาเท่านั้น แต่ยังได้รับการบำรุงรักษาที่ลดลงด้วย ฉะนั้นประเด็นด้านความเสื่อมโทรมของกายภาพ จึงมีส่วนเกี่ยวเนื่องกับจำนวนผู้ใช้งานในทางอ้อมด้วยส่วนหนึ่ง และหากสภาพการณ์ยังคงดำเนินไปในทิศทางเช่นนี้ ก็จะส่งผลให้จำนวนผู้ใช้งานลดลงในอนาคต เนื่องจากไม่พอใจกับกายภาพที่ถดถอยลง ซึ่งเป็นวงจรการดำเนินโครงการที่มีแนวโน้มทรุดตัวค่อนข้างชัดเจน

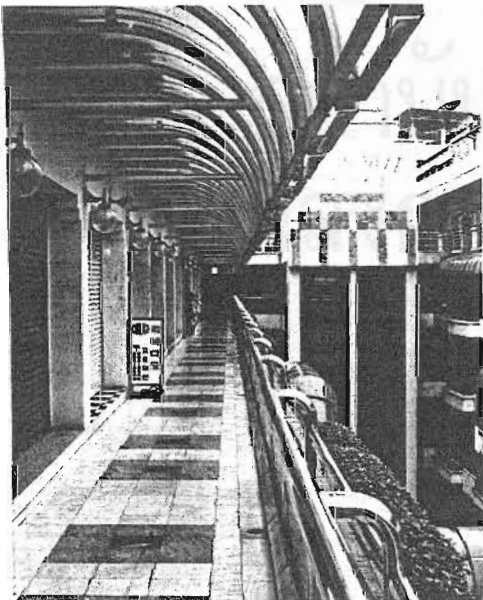
# บทที่ 5

## การวิเคราะห์ข้อมูลงานวิจัย

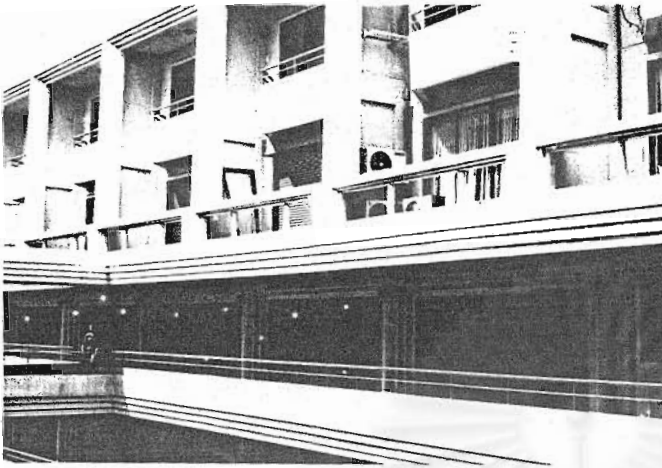
การรวบรวมข้อมูลความคิดเห็น และการใช้งานของผู้ประกอบการในโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง ประกอบกับข้อมูลสภาพแวดล้อมกายภาพที่ได้วิเคราะห์ไว้ในบทที่ 3 ทำให้ทราบว่าความคิดเห็นของผู้ใช้งานมีความเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับสภาพแวดล้อมที่ใช้งานอยู่ ไม่ว่าจะเป็นไปในด้านบวก หรือด้านลบก็ตาม รวมไปถึงสภาพแวดล้อมบางประการยังมีความสัมพันธ์ต่อกันอย่างใกล้ชิด เป็นต้นว่า การต่อเติมพื้นที่ชั้นล่างของผู้ประกอบการในโครงการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ใช้งานเองที่ต้องพึ่งพาที่จอดรถจากส่วนรวม การวิเคราะห์ข้อมูลในบทนี้จึงเป็นการวิเคราะห์ภาพรวมของโครงการในแต่ละประเด็น ให้เห็นภาพว่าลักษณะการใช้งานต่างๆ นั้นประกอบกันขึ้นจากปัจจัยใดบ้าง โดยใช้ข้อมูลที่จัดเตรียมไว้เป็นเนื้อหาประกอบรวมไปด้วยกัน

### 1. วิเคราะห์ลักษณะการใช้งานเพื่อการพาณิชย์ และพักอาศัย

จากลักษณะการออกแบบวางผังอาคารของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการปาร์คเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 เมื่อพิจารณาจากวัตถุประสงค์แต่เดิม ในด้านที่ต้องการเพิ่มศักยภาพของกาใช้งานเชิงพาณิชย์ โดยจัดเพิ่มระบบการสัญจรให้แก่โครงการทั้งในแนวราบ และแนวตั้ง มีการออกแบบด้านหน้าค้นหาให้เป็นทางเข้าได้หลายชั้นนั้น ทางเข้าดังกล่าวล้วนแล้วแต่ใช้ชุดประตูกระจก ที่มีลักษณะโปร่งเป็นรูปแบบหลักทั้งสิ้น ทั้งนี้รูปแบบชุดประตูกระจกที่ติดตั้งไว้ แสดงให้เห็นถึงความตั้งใจพื้นฐานที่ต้องการสนองการใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรมอย่างเด่นชัด แตกต่างจากช่องเปิดในชั้นเหนือพื้นดินของตึกแถวแต่เดิม ที่มีหน้าต่างเป็นแถวเรียง หรือประตูระเบียงขนาดเล็ก สอนองการใช้งานพื้นที่ภายในที่มักจะเป็นส่วนพักอาศัยของผู้ใช้นั้นๆ



ภาพที่ 5.1: ทางเข้าคูลาชั้นที่ 4 ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่มีชุดประตูกระจกติดตั้งอยู่ ซึ่งเมื่อร้านค้าเปิดจะมีประตูบานม้วนปิดไว้ เหมือนทางเข้าชั้นล่างของตึกแถวทั่วไป



ภาพที่ 5.2: รูปด้านหน้าคณาจารย์ในโครงการ ปาร์คเวนนิวไฮมออฟฟิศ 2 ซึ่งในชั้นที่ 2 และ 3 มี ชุดประตูกระจก และประตูบานม้วน เช่นเดียวกับ โครงการสุขุมวิทพลาซ่า

จากการรวบรวมข้อมูลการใช้งานของผู้ประกอบการในโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง ก็พบว่ามีการใช้งานพื้นที่ชั้นต่างๆ เป็นพื้นที่พาณิชย์จริง โดยเฉพาะในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่มีการกระจายพื้นที่ใช้งานครอบคลุมทุกชั้นเพื่อประกอบกิจการ เฉพาะอย่างยิ่งคำตอบจากเจ้าของคณาจารย์ที่ใช้งานพื้นที่ด้วยส่วนหนึ่ง ให้เหตุผลถึงความสามารถในการจัดแบ่งพื้นที่เช่าของคณาจารย์ในชั้นต่างๆ ว่าเป็นปัจจัยสำคัญประการต้นๆ ในการตัดสินใจซื้อโครงการ ซึ่งทัศนคติดังกล่าวไม่สามารถที่จะคาดหวังได้จากตึกแถวโดยทั่วไป

หากจะพิจารณาว่าทางสัญจร หรือทางเข้าคณาจารย์ในชั้นต่าง่นั้น น่าจะช่วยในการใช้งานเพื่อการพักอาศัยด้วย ในประเด็นนี้มีข้อมูลประกอบกันหลายด้านที่ชี้ให้เห็นว่า ไม่ค่อยประสบผลนักต่อการใช้งานจริง ข้อมูลที่สำคัญที่สุดสองประการก็คือ

**1.1 ประการแรก** จากข้อมูลจริงด้านประเภทการใช้งาน ที่แสดงให้เห็นว่ามีผู้ประกอบการที่พักอาศัยในโครงการร่วมด้วยน้อยมาก โดยมีเพียงหนึ่งรายในโครงการปาร์คเวนนิวไฮมออฟฟิศ 2 จากผู้ใช้งาน 14 ราย และมีเพียง 5 รายจากจำนวนผู้ประกอบการทั้งสิ้น 54 รายในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งนับว่าเป็นอัตราส่วนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับตึกแถวทั่วไป ที่การใช้งานเป็นร้านค้าผนวกกับการพักอาศัยถือเป็นหัวใจหลัก และมักจะพบเห็นได้มากที่สุด ประกอบกับข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ใช้งาน ในปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ใช้งานก็พบว่า ไม่มีผู้ตอบรายใดให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยไปร้อมรื้อน ปริมาณมลพิษที่น่าจะลดลง หรือประเด็นด้านอื่นที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในโครงการเลย ทั้งนี้ยังมีผู้ตอบ 2 รายในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และ หนึ่งรายในโครงการปาร์คเวนนิวไฮมออฟฟิศ 2 ที่มีความเห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการก็คือที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้ที่พักของตน ซึ่งนอกจากจะได้ประโยชน์ในแง่การเดินทางที่สะดวกแล้ว ยังแสดงออกถึงความตั้งใจอย่างเด่นชัดว่า มีความประสงค์ที่จะใช้งานเพื่อการพาณิชย์อย่างเต็มที่ โดยไม่คิดที่จะพักอาศัยในพื้นที่โครงการตั้งแต่ต้น

**1.2 ประการที่สอง** เป็นข้อมูลด้านกายภาพของตัวโครงการเอง ซึ่งจากที่กล่าวไว้แต่ต้นแล้วว่า แม้แต่รูปแบบทางเข้าคูหาในชั้นต่างๆ ยังเน้นลักษณะที่เหมือนทางเข้าร้านค้า หรือสำนักงานมากกว่า ช่องเปิดแบบหน้าต่างที่มักพบเห็นทั่วไปตามชั้นต่างๆ ของตึกแถวแต่เดิม การที่ผู้ใช้งานในโครงการจะเน้นใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ จึงเป็นลักษณะที่เป็นไปตามความคาดหมายทั้งของผู้ประกอบการ และเจ้าของโครงการ โดยเฉพาะหากพิจารณาระบบการสัญจรทางดิ่ง ที่โครงการกรณีศึกษาทั้งสองต่างก็มีอย่างครบถ้วนไม่ว่าจะเป็นลิฟต์บันได หรือแม้แต่บันไดเลื่อนในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า แต่กลับไม่พบว่ามิลิฟต์ หรือบันไดชุดใดเลยที่บริการถึงพื้นที่ชั้นพักอาศัยที่จัดเตรียมไว้ หรือแม้แต่ทางสัญจรต่างหากที่แยกบริการเพื่อผู้อาศัยก็ไม่ปรากฏว่ามีเช่นกัน ฉะนั้นแล้วจึงกล่าวได้ว่าองค์ประกอบหลายประการที่มีเพิ่มเติมขึ้นจากตึกแถวแต่เดิม ของโครงการกรณีศึกษาทั้งสองนั้น เน้นส่งเสริมการใช้งานเพื่อการพาณิชย์เป็นสำคัญ แม้จะสามารถใช้ร่วมในการพักอาศัยได้ด้วยก็ตามที่ แต่ก็ไม่ได้ถือเป็นประเด็นหลัก ของการเพิ่มเติมองค์ประกอบต่างๆ เหล่านี้ขึ้น

แต่ผลที่ตามมากลับกลายเป็นว่าองค์ประกอบดังกล่าว โดยเฉพาะระบบการสัญจรในโครงการ เป็นส่วนที่กีดกันให้การใช้งานด้านพักอาศัย ถูกบดบังไปในทางอ้อม เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่เกินกว่าครึ่งของคูหาพร้อมต่อการใช้งานเพื่อการพาณิชย์อยู่อย่างเต็มที่ ซึ่งถือเป็นเศรษฐกิจ เป็นที่มาแห่งรายได้ของเจ้าของคูหา แม้จะมีประเด็นที่ติดต่อการพักอาศัยประกอบอยู่ เป็นต้นว่าความสงบ จำนวนมลพิษที่ลดลง จากการที่พื้นที่ถอยห่างออกมาจากบริเวณถนนก็ตาม

## 2. วิเคราะห์ตำแหน่งการใช้งานเชิงพาณิชย์

ข้อเท็จจริงที่ชี้ว่ามีการใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรมในชั้นต่างๆ กระจุกกระจายอยู่อย่างกว้างขวางในโครงการกรณีศึกษาโดยเฉพาะโครงการสุขุมวิทพลาซ่า นั้น แม้จะสอดคล้องกับกายภาพหลายต่อหลายด้านของโครงการดังที่ได้วิเคราะห์ไว้ แต่จากปริมาณผู้ประกอบการที่ใช้งานพื้นที่ชั้นล่างที่สูงกว่าพื้นที่ชั้นอื่นๆ ค่อนข้างมาก โดยจำนวนผู้ใช้งานทั้ง 54 รายในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า เป็นผู้ใช้งานชั้นที่หนึ่งอยู่ถึง 24 ราย และมีจำนวนผู้ใช้งานลดลงเรื่อยๆ ในชั้นที่สูงขึ้นไป ทั้งนี้แม้แต่ในโครงการปาริโคเวเนวโฮมออฟฟิศ 2 ที่ชั้นล่างของอาคารแถวถูกออกแบบให้เป็นที่จอดรถตั้งแต่ต้น ก็กลับพบว่าผู้ใช้งานพื้นที่จอดรถดังกล่าวเป็นพื้นที่ประกอบการอยู่ถึง 7 รายจากผู้ประกอบการ 11 ราย ดังที่ได้อธิบายไว้ในส่วนของข้อมูลกายภาพแล้วว่า การใช้งานดังกล่าวทำให้พื้นที่จอดรถส่วนตัวของผู้ประกอบการหายไป แต่ในด้านของตำแหน่งการใช้งานแล้ว ข้อมูลดังกล่าวชี้ชัดถึงความสำคัญของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารแถว ที่ยังคงเป็นที่ต้องการอันดับต้นๆ ในการเลือกใช้งาน ทำให้ความพยายามที่จะเพิ่มความสามารถ ในการใช้งานพื้นที่ชั้นบนของโครงการด้วยวิธีการต่างๆ เป็นต้นว่าการออกแบบระบบทางสัญจร การเตรียมขนาดทางเดินที่กว้างขวาง หรือแม้แต่ลดค่าด้านราคาที่จะลดต่ำลงตามชั้นคูหาที่สูงขึ้น ทั้งหลายเหล่านี้แสดงให้เห็นว่าไม่สามารถที่จะทำให้พื้นที่ทุกชั้นมีศักยภาพการใช้งานที่เท่าเทียมกัน มิฉะนั้นจำนวนผู้ใช้งานในชั้นต่างๆ ควรจะเท่า หรือใกล้เคียงกันกว่าที่เป็นอยู่

ชั้นของพื้นที่ พาณิชย์กรรม	โครงการสุขุมวิทพลาซ่า	โครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2
	จำนวนผู้ประกอบการ	จำนวนผู้ประกอบการ
ชั้นที่ 1 ขึ้นไป	24	7
ชั้นที่ 2 ขึ้นไป	10	2
ชั้นที่ 3 ขึ้นไป	11	2
ชั้นที่ 4 ขึ้นไป	8	-
ชั้นที่ 5 ขึ้นไป	1	-
รวมผู้ประกอบการ	54	11

ตารางที่ 5.1: แสดงจำนวนผู้ประกอบการในอาคารพาณิชย์พักอาศัย [อาคารแถว] แยกตามตำแหน่งชั้นใช้งานพาณิชย์กรรม

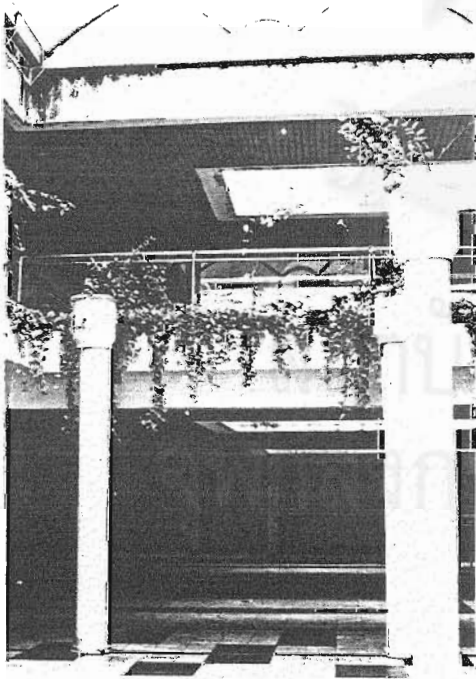
จากความต้องการพื้นที่ชั้นล่างในการประกอบกิจการที่พบ แสดงให้เห็นถึงความไม่เหมาะสมในการออกแบบวางผังพื้นที่คูหาของโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2 ที่จัดแบ่งให้พื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนจอดรถ ส่วนพื้นที่สำนักงานกลับไปอยู่ในชั้นที่ 2 และชั้นที่ 3 เป็นหลัก ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วผู้ใช้งานเองก็ได้ปรับเปลี่ยนพื้นที่จอดรถดังกล่าวเป็นส่วนต้อนรับ และทางเข้าสำหรับสำนักงาน โดยเฉพาะเจ้าของคูหาที่ใช้งานพื้นที่เองจำนวน 3 ราย ได้ให้ทัศนะว่าเป็นความจำเป็นของสำนักงานที่ต้องมีพื้นที่ส่วนต้อนรับ หรือติดต่องาน แต่พื้นที่ชั้นสองที่มีอยู่ไม่สะดวกในการทำงาน แม้ว่าจะไม่ได้ใช้งานเป็นร้านค้าที่ต้องมีหน้าร้านก็ตาม ทั้งนี้ผู้ใช้งานเห็นว่าตัวโครงการยังคงมีพื้นที่ส่วนจอดรถไว้ให้เข้าบริการอยู่ จึงสามารถที่จะนำมาชดเชยต่อพื้นที่จอดรถส่วนตัวที่เสียไป จากการต่อเติมพื้นที่ชั้นล่างของตน แต่ก็ต้องยอมรับต่อรายจ่ายรายเดือนที่เพิ่มขึ้นต่อจำนวนรถที่เช่าจอดแต่ละคัน

จากการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานชั้นล่างนี้ ส่งผลให้เกิดความรู้สึกที่ไม่ดีต่อจำนวนที่จอดรถของผู้ประกอบการในโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2 ซึ่งผลจากการสอบถามนี้ ตรงกันข้ามกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า เนื่องจากที่จอดรถของสุขุมวิทพลาซ่านั้นอยู่ในชั้นใต้ดิน ที่เจ้าของคูหาแต่ละรายจัดจำนวนให้เป็นพื้นที่ใช้งานสาธารณะร่วมกัน ทำให้ไม่ว่าจะมีการต่อเติมดัดแปลงพื้นที่คูหาอย่างไร ก็ยังคงได้รับที่จอดรถตายตัวที่ 2 คันต่อคูหา ฉะนั้นแล้วความรู้สึกถึงปัญหาที่จอดรถส่วนตัวที่เกิดขึ้นกับโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2 จึงไม่ได้เกิดจากตัวพื้นที่จอดรถโดยตรง แต่เป็นผลกระทบจากการกำหนดพื้นที่ใช้งาน ซึ่งไม่สอดคล้องกับการใช้งานจริงตั้งแต่ต้น

ประเด็นด้านตำแหน่งการใช้งานที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ ระยะทางไกลไกลจากถนนด้านหน้าโครงการที่กล่าวได้ว่ามีความเหลื่อมล้ำกันในแถวคูหา ตั้งแต่คูหาที่อยู่ด้านนอกสุดที่อยู่ติดกับทางเท้าคล้ายตึกแถวแต่เดิม ไปจนถึงคูหาที่อยู่ด้านในสุดซึ่งต้องพึ่งพาทางสัญจรภายในโครงการ เพื่อการเข้าสู่พื้นที่คูหาของตนเท่านั้น ความแตกต่างกันด้านตำแหน่งนี้เอง ที่ทำให้ระบบการสัญจรภายในโครงการมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง เพราะส่งผลต่อการใช้งานของผู้ใช้สอยส่วนใหญ่ที่ไม่ได้มีคูหาติดด้านหน้า ในส่วนของโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2 นั้นผู้ใช้งานคูหาด้านในสุดของแต่ละแถวคูหาที่มีอยู่สองแถวนั้น ผู้ใช้งานทั้งคู่ได้พิจารณาแต่ต้นถึงข้อเสียเปรียบดังกล่าว แต่จากการวิเคราะห์ที่แสดงให้เห็นว่า ผู้ใช้งานสามารถได้ประโยชน์จากพื้นที่ว่างด้านหลังในการใช้งานร่วม ประกอบกับลักษณะกิจการที่เป็นสำนักงาน ทำให้ยังคงมีความพอใจในตำแหน่งที่อยู่ลึกของคูหาตน

ในทำนองเดียวกันหากนำมาพิจารณาร่วมกับโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งไม่มีพื้นที่ว่างเหลือให้ผู้ใช้งาน कुหาด้านในได้ใช้สอยเลย แต่กลับพบว่าผู้ใช้งาน कुหาห้องในอยู่เกือบเต็มทุกคุหา มีเพียงคุหาเดียวเท่านั้นที่ปิดไม่มีการใช้งาน ข้อมูลเช่นนี้ชี้ให้เห็นว่าไม่ได้มีเพียงปัจจัยทางด้าน ข้อได้เปรียบของพื้นที่ว่าง หรือข้อเสียเปรียบด้านความใกล้เคียงกับทางเข้าเพียง 2 ปัจจัย ที่ส่งผลให้ผู้ใช้งานเลือกใช้พื้นที่ कुหาด้านในที่เสียเปรียบ ปัจจัยที่สำคัญด้านหนึ่งก็คือราคาค่าเช่า หรือราคาขายของ कुหาด้านใน จะต่ำกว่า कुหาด้านนอกเป็นอย่างมาก โดยเจ้าของ कुหาด้านหน้าสุดของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ให้ข้อมูลว่าคุหาของตนนั้นแต่เริ่มโครงการมีราคาขายมากกว่า कुหาห้องในสุดอยู่ถึง 40 เปอร์เซ็นต์ โดยตนเองนั้นครอบครอง कुหาติดถนนทั้งหมด 3 คุหา รวมราคากว่า 30 ล้านบาท เมื่อเกือบสิบปีที่แล้ว ซึ่งหากตัดสินใจเลือก कुหาด้านในสุดจะมีราคาเพียง 18 ล้านบาทเท่านั้น

ข้อได้เปรียบด้านราคาแม้จะเป็นปัจจัยเสริมสำคัญ ที่ทำให้เกิดความสนใจที่จะใช้พื้นที่ด้านในของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า แต่จากการสอบถามผู้ประกอบการที่ใช้งาน कुหาด้านในทั้งในชั้นล่าง และชั้นบนของอาคาร ทราบว่าผู้ใช้งานเห็นข้อได้เปรียบด้านการสัญจรของพื้นที่ कुหาของตน เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีลิฟต์ บันได และทางเข้าจากซอยสุขุมวิท 12 ประกอบกันอยู่ ซึ่งแม้จะอยู่ไกลจากถนนด้านหน้า แต่ก็สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก โดยเฉพาะหากลูกค้าจอดรถชั้นใต้ดิน และใช้ลิฟต์ขึ้นสู่โครงการ ก็เห็นด้านหน้า कुหาของตนเป็นส่วนแรก ประกอบกับลักษณะที่เป็นโถงลิฟต์ทำให้ทางสัญจรบริเวณ कुหาด้านในนั้น มีความกว้างขวางเป็นพิเศษ จึงนับได้ว่าเป็นข้อดีทางอ้อมที่เกิดกับ कुหาด้านใน



ภาพที่ 5.3: บริเวณโถงลิฟต์ด้านหน้า कुหาส่วนในของโครงการสุขุมวิทพลาซ่าในชั้นที่ 3 ที่มีช่องแสงจากหลังคาด้านบน ช่วยสร้างบรรยากาศที่ปลอดโปร่งให้แก่ कुหาด้านในด้วย

### 3. วิเคราะห์ตำแหน่งการใช้งานเพื่อพักอาศัย

จำนวนผู้ประกอบการที่มีการพักอาศัยในโครงการร่วมด้วยนั้น มีเพียง 5 รายในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นการพักอาศัยของพนักงาน หรือลูกจ้างของห้างร้านในโครงการเท่านั้น ไม่ได้มีเจ้าของอาคาร หรือเจ้าของกิจการรายใดพักอาศัยในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าเองเลย

ในส่วนของโครงการปาร์คเวเนวโฮมออฟฟิศ 2 นั้น มีผู้ประกอบการเพียงรายเดียวที่เจ้าของคูหาเตรียมพื้นที่ใช้งานชั้นบนไว้เป็นส่วนพักอาศัย เพื่อใช้ในยามที่ต้องทำงานเร่งด่วน แต่ก็มีการใช้งานจริงน้อยครั้งมาก ซึ่งส่วนมากจะปิดห้องไว้ และให้แม่บ้านเข้าทำความสะอาดเป็นครั้งคราว

ทั้งนี้ในพื้นที่พักอาศัยของผู้ประกอบการทั้ง 6 ราย ต่างก็เกิดขึ้นในพื้นที่ชั้นที่ 4 และชั้นที่ 5 ของคูหาทั้งสิ้น ซึ่งนับได้ว่าเป็นตำแหน่งการใช้งานที่ได้ถูกออกแบบจัดเตรียมไว้แต่ต้น แต่ประเด็นที่การพักอาศัยมีจำนวนน้อยมาก เมื่อเทียบกับจำนวนผู้ใช้งานทั้งหมด และล้วนแล้วแต่เป็นพนักงาน หรือลูกจ้างของผู้ประกอบการนั้น นอกจากจะสอดคล้องกับข้อมูลจากเจ้าของกิจการ ซึ่งต่างให้ความเห็นว่า ไม่ได้มีจุดประสงค์ในการใช้งานเป็นที่พักอาศัยไว้ตั้งแต่ต้น ยังให้ข้อมูลสัมภาษณ์ประกอบถึงส่วนพักอาศัยที่อยู่ชั้นบนของคูหาว่า ไม่สะดวกในการใช้งาน เมื่อเทียบกับบ้านพักที่มีอยู่แล้วนอกโครงการ พื้นที่พักอาศัยภายในคูหาไม่มีจุดเด่นที่จะจูงใจให้กลับมาใช้เป็นที่พักอาศัยภายหลังเลย โดยตำแหน่งชั้นที่อยู่สูงถึงชั้นที่ 4 และชั้นที่ 5 ของส่วนพักอาศัยนั้น เป็นข้อด้อยที่สำคัญ



“.....แต่ส่วนดีของพื้นที่พักอาศัยชั้นบนก็คือ สามารถใช้เป็นที่พักของลูกจ้าง หรือพนักงานได้ โดยเฉพาะแม่บ้านที่จะคอยดูแลอาคารให้ในเวลากลางคืน ที่ไม่ได้เปิดกิจการ.....” ข้อคิดเห็นดังกล่าวเป็นของเจ้าของร้านตรวจวัดสายตา ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ประกอบกับผู้ใช้งานอีกหลายราย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงข้อดี ที่มีการเตรียมพื้นที่ส่วนพักอาศัยไว้ชั้นบน แม้จะไม่ได้ใช้งานโดยเจ้าของคูหาเองก็ตาม

ภาพที่ 5.4: คูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่มีการพักอาศัยร่วมด้วย

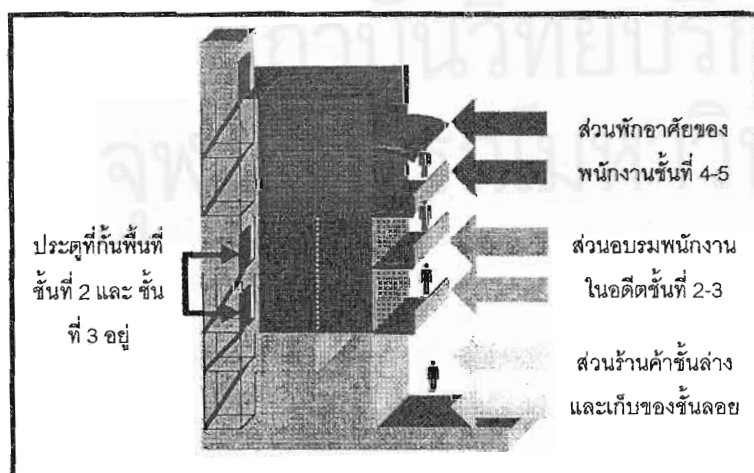


#### 4. วิเคราะห์พิกัดหาอาคารพาณิชย์พักอาศัย

ลักษณะการออกแบบวางผังของแต่ละคูหาในโครงการกรณีศึกษาทั้งสองนั้น จากที่ได้วิเคราะห์กายภาพไว้แล้วว่า เป็นลักษณะที่ใกล้เคียงกับตึกแถวแต่เดิมเป็นส่วนใหญ่ ทั้งด้านขนาดความกว้าง ความลึก ตำแหน่งการวางบันได และห้องน้ำ โดยในโครงการสุขุมวิทพลาซ่ามีขนาดคูหากว้าง 4 เมตร ลึก 12 เมตร ส่วนโครงการปาร์ค อเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 มีขนาดคูหากว้าง 5 เมตร ลึก 10 เมตร สำหรับตำแหน่งบันได และห้องน้ำนั้นอยู่ด้านหลังคูหา ซึ่งเป็นลักษณะการวางผังของตึกแถวแต่เดิม

รูปแบบการวางผังที่ดูเหมือนตึกแถว นั้น สอดคล้องกับการใช้งานของอาคารคล้ายตึกแถว ที่ความต้องการส่วนหนึ่งนั้น เป็นการใช้งานแบบแบ่งเช่าพื้นที่แยกในแต่ละชั้น ซึ่งรูปแบบการใช้งานที่พบนั้นมีด้วยกันอยู่ 3 ประเภทด้วยกันคือ เจ้าของคูหาใช้งานคูหาเองทุกชั้น / เจ้าของคูหาให้เช่าพื้นที่โดยไม่ได้ใช้งานเอง และเจ้าของคูหาใช้งานพร้อมแบ่งเช่าในคูหาเดียวกัน ซึ่งทั้ง 3 แบบนั้นมีรายละเอียดที่แตกต่างกันไปดังนี้

**4.1. เจ้าของคูหาใช้งานเองทุกชั้น** การใช้งานในลักษณะนี้เหมือนตึกแถวทั่วๆ ไป แต่สิ่งที่แตกต่างออกไปคือ ผู้ใช้งานสามารถเข้าออกพื้นที่คูหาของตนได้หลายชั้น เป็นการเพิ่มทางเลือกในการสัญจรแก่ผู้ประกอบการ ตัวอย่างผู้ใช้งานจริงรายหนึ่งในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่จะช่วยอธิบายให้เกิดความเข้าใจมากขึ้น ก็คือร้านค้า และบริการตรวจวัดสายตาที่เจ้าของใช้พื้นที่ชั้นที่หนึ่งเป็นหน้าร้าน ส่วนพื้นที่ชั้นลอยเป็นบริเวณเก็บสินค้า ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 3 เป็นห้องอบรมพนักงาน และชั้นที่ 4 ถึงชั้นที่ 5 นั้นเป็นที่พักอาศัยของลูกจ้าง โดยเจ้าของร้านให้สัมภาษณ์ว่าห้องอบรม และที่พักอาศัยในชั้นบนนั้นจะใช้ทางเข้าออกในแต่ละชั้น เพื่อไม่ให้พนักงานต้องผ่านบริเวณเก็บสินค้า อีกทั้งในอดีตจะมีพนักงานจากสาขาอื่นๆ มาอบรมร่วมด้วย การแยกให้คนจำนวนมากเข้าออกคูหาโดยตรงจากชั้นนั้นๆ ช่วยลดความพลุกพล่านภายในร้าน พร้อมกันนี้ในเวลาร้านปิดพนักงานก็สามารถเข้าออกห้องพักชั้นบนคูหา โดยไม่ต้องพึ่งทางเข้าจากชั้นล่างที่เป็นส่วนหน้าร้าน หรือส่วนเก็บสินค้าเลย ทั้งนี้เจ้าของร้านเล่าว่าในปัจจุบันส่วนอบรมชั้น 2 และชั้น 3 ไม่ได้ใช้งาน ซึ่งหากมีผู้มาติดต่อขอเช่าพื้นที่ก็สามารถให้เช่าได้ทันที เนื่องจากบริเวณบันไดเชื่อมระหว่างชั้นลอยกับส่วนอบรมชั้นที่ 2 และห้องอบรมชั้นที่ 3 นั้นมีประตูกันอยู่ และใส่กลอนประตูไว้มีเพียงเจ้าของร้านเท่านั้นที่ถือกุญแจไว้



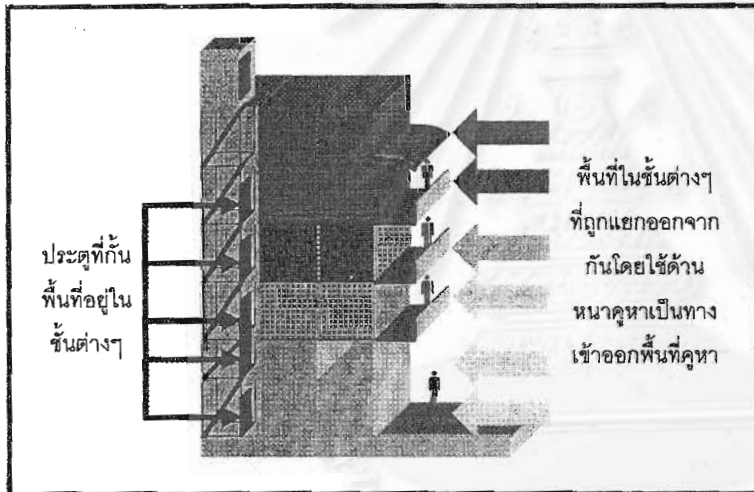
ภาพที่ 5.5: แสดงการแบ่งพื้นที่ใช้งานของร้านแว่นตาที่ใช้ประโยชน์จากทางเดินด้านหน้าคูหาเป็นทางเข้า



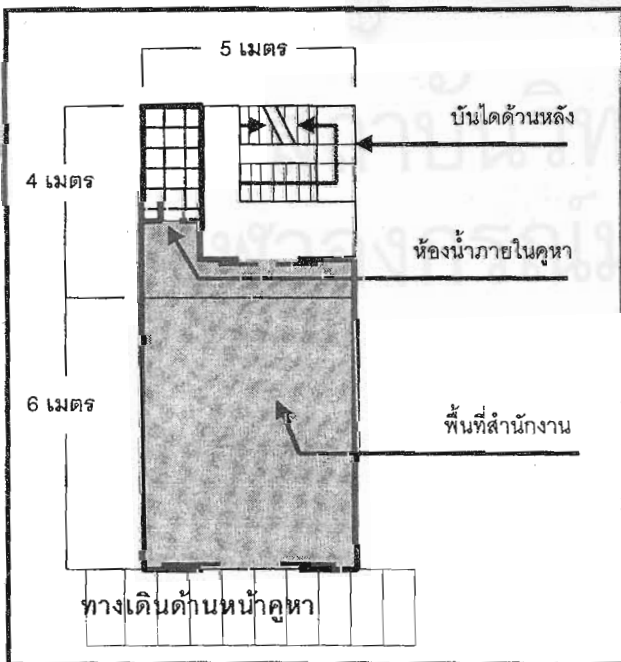
4.2. เจ้าของคูหาให้เช่าพื้นที่โดยไม่ได้ใช้งานเอง

รูปแบบการใช้งานในลักษณะนี้ พบมากที่สุดทั้งใน

โครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ซึ่งประเด็นที่สำคัญของการใช้งานรูปแบบนี้ คือ การแบ่งเช่าพื้นที่เพียงชั้น หรือสองชั้น ที่เจ้าของคูหาจะกันส่วนบันไดภายในคูหาออกเป็นส่วนๆ โดยการกันผนังก่ออิฐถือปูนไว้โดยรอบบันได แล้วกันประตูบริเวณชานพักบันไดในแต่ละชั้น หรือติดตั้งประตูไว้บริเวณชั้นแต่ละชั้น ซึ่งผู้เช่าในแต่ละชั้นก็จะไม่สามารถใช้บันไดไปสู่พื้นที่ชั้นอื่นๆ ได้ หรือหากมีผู้เช่าๆ ใช้พื้นที่มากเกินไปกว่าหนึ่งชั้น เจ้าของคูหาจะให้กุญแจของประตูที่กันไว้เป็นช่วงๆ ไป เพื่อไม่ให้สามารถเดินต่อเนื่องไปสู่พื้นที่ชั้นอื่น ที่กันไว้เพื่อผู้เช่ารายอื่น จากการสอบถามผู้เช่าคูหาทั้งคูหาในโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 รายหนึ่งที่ใช้งานเป็นสำนักงานประกัยภัย ถึงการกันพื้นที่ดังกล่าวไว้ แต่เมื่อเช่าใช้งานหมดทุกชั้นแล้ว เกิดความสะดวกหรือไม่ ได้รับคำตอบว่า การมีประตูกันบริเวณไว้ในแต่ละชั้น ทำให้ติดขัดบ้างเวลาทำงาน ที่ต้องขึ้นลงบันได แต่ก็ช่วยทำให้ในแต่ละชั้นเหมือนเป็นห้องทำงานห้องหนึ่ง และช่วยในการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในทางอ้อม มีฉะนั้นแล้วเครื่องปรับอากาศจะต้องทำความเย็นในส่วนบันไดทำให้สิ้นเปลืองไฟฟ้า ซึ่งก็ถือเป็นข้อดีที่เกิดขึ้นเช่นกัน

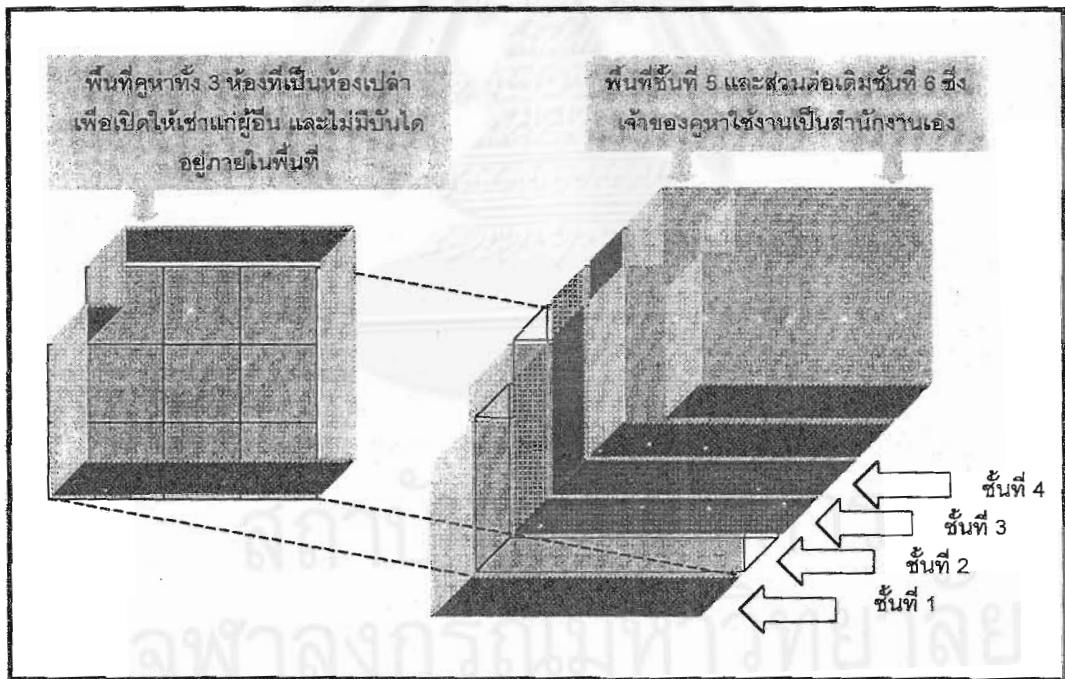


ภาพที่ 5.6: แสดงคูหาที่ถูกกันบริเวณบันไดภายใน เพื่อแบ่งพื้นที่ให้เช่า



ภาพที่ 5.7: ผังคูหาในโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ซึ่งผู้ใช้งานเช่าพื้นที่คูหาทั้งคูหาเป็นสำนักงานประกัยภัย ภายในพื้นที่ใช้งานมีการกันประตูบริเวณบันได ซึ่งเจ้าของคูหาจัดทำไว้

4.3. เจ้าของคฤหาส์ใช้งานพร้อมแบ่งเช่าในคฤหาส์เดียวกัน ลักษณะการใช้งานในคฤหาส์ประเภทนี้ มีลักษณะการจัดเตรียมพื้นที่โดยเจ้าของคฤหาส์ ซึ่งมีอยู่ด้วยกันสองแบบคือ ใช้วิธีก่อผนังปิดบริเวณบันไดแล้วใช้ประตูเป็นส่วนกั้นเหมือนกับการเตรียมพื้นที่เพื่อให้เช่า เช่นเดียวกับกับประเภทการใช้งานที่เจ้าของไม่ได้ใช้งานเอง ซึ่งลักษณะการเตรียมพื้นที่เช่นนี้มีอยู่สองรายในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า โดยเจ้าของคฤหาส์สามารถใช้งานพื้นที่และบันไดภายในได้ตามปกติ เพียงแต่แบ่งพื้นที่บางชั้นให้เช่าเท่านั้น ผังภายในที่เกิดขึ้นจึงไม่แตกต่างจากการใช้งานในประเภทที่สอง ทั้งนี้ยังมีการจัดเตรียมพื้นที่คฤหาส์อีกรูปแบบหนึ่ง โดยเจ้าของคฤหาส์ไม่ก่อสร้างบันไดภายในคฤหาส์ไว้เลยตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง ซึ่งเป็นกรณีที่พบเพียงกรณีเดียวจากโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง โดยเจ้าของคฤหาส์ดังกล่าวเป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร 3 คฤหาส์บริเวณด้านหน้าโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ซึ่งใช้พื้นที่ชั้น 5 และต่อเติมพื้นที่ชั้นดาดฟ้าเป็นสำนักงานออกแบบตบแต่งภายใน และได้ออกแบบบันไดขนาดเล็กเป็นทางขึ้นสำนักงานไว้ที่ชั้น 4 ของคฤหาส์ นอกจากนั้นตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 4 ก็ไม่มีบันไดภายในเลย จากการสัมภาษณ์เจ้าของคฤหาส์พบว่า เป็นลักษณะการใช้งานที่เตรียมการไว้ตั้งแต่เริ่มซื้อ และก่อสร้างโครงการ โดยให้ทางโครงการจัดพื้นที่ทั้ง 3 คฤหาส์ของตนไว้เป็นพื้นที่โล่งเชื่อมต่อกัน เพราะตั้งใจจะแบ่งพื้นที่แต่ละชั้นให้เช่าอย่างอิสระ ซึ่งตั้งแต่โครงการสุขุมวิทพลาซ่าเปิดใช้ก็มีผู้เช่าสับเปลี่ยนเช่าใช้งานอยู่เกือบตลอดเวลา



ภาพที่ 5.8: อาคาร 3 คฤหาส์ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่เจ้าของเปิดเป็นสำนักงานออกแบบตบแต่งภายในในชั้นที่ 5 ถึงชั้นที่ 6 ส่วนพื้นที่ชั้นอื่น ๆ นั้นเปิดให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายอื่น โดยไม่ได้ก่อสร้างบันไดไว้ตั้งแต่เริ่มเปิดใช้งาน

ข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ผังคฤหาส์ที่สำคัญอีกส่วนหนึ่งก็คือ ความคิดเห็นของเจ้าของคฤหาส์ที่ให้เช่าพื้นที่ และใช้งานพื้นที่เองด้วย ซึ่งมีอยู่ทั้งหมด 3 รายในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า นั้น ล้วนแล้วแต่พอใจต่อการดัดแปลงต่อเติมอาคาร และความพอใจโดยรวมต่อตัวคฤหาส์ในระดับดีทั้งสิ้น แม้จะมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อขนาดพื้นที่ที่ต้องการให้มี

ความกว้างมากกว่า 4 เมตรก็ตาม ความพอใจที่เกิดขึ้นกับผู้ใช้งาน ประกอบกับลักษณะการใช้งานที่หลากหลาย ตามที่ได้วิเคราะห์ไว้ จึงสะท้อนภาพของผังคูหาซึ่งถอดแบบมาจากตึกแถวแต่เดิม ว่าสอดคล้องกับรูปแบบการใช้งานของอาคารคล้ายตึกแถวเป็นอย่างดี

ซึ่งหากพิจารณาพื้นที่ในแต่ละชั้นของคูหา ก็จะพบว่ามีส่วนหน้าเป็นที่ใช้งาน หรือพื้นที่ให้เช่า และส่วนหลังเป็นบันไดที่ใช้สัญจรได้ทั้งเจ้าของคูหา และผู้เช่าซึ่งเช่าพื้นที่เกินกว่าหนึ่งชั้นขึ้นไป การนำระบบทางเดินด้านหน้ามาใช้ในอาคารคล้ายตึกแถวจึงเป็นการดึงจุดเด่นของตึกแถวแต่เดิม มาใช้งานได้อย่างกลมกลืน สนองตอบต่อความต้องการที่จะเปิดพื้นที่ให้เช่าของเจ้าของคูหา สามารถแบ่งพื้นที่ให้เช่าได้ตามความคาดหวัง หรือหากพิจารณาในแง่ที่เจ้าของใช้งานเอง การวางอาคารด้านหน้าติดกับทางเดินก็เป็นการเพิ่มทางเลือก ในการจัดแบ่งพื้นที่ภายในเพื่อการใช้งานได้อย่างยืดหยุ่น ดังเช่นที่ร้านตรวจวัดแว่นตาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าได้แบ่งใช้งานเพื่อกิจกรรมที่หลากหลาย โดยไม่ต้องพึ่งบันไดภายในคูหาเป็นทางสัญจรหลักเหมือนอาคารตึกแถวทั่วไป

ความพอใจต่อการปรับเปลี่ยนต่อเติมอาคาร และรูปแบบการใช้งานที่หลากหลายซึ่งเกิดขึ้น นับได้ว่าเป็นผลลัพธ์ที่ดี จากการผนวกเอาระบบการสัญจรของโครงการ รวมเข้าด้วยกันกับผังคูหาที่เรียบง่ายของตึกแถว

## 5. วิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการ

องค์ประกอบที่สำคัญของอาคารคล้ายตึกแถว นั้น ประกอบไปด้วยส่วนที่สำคัญ 5 ส่วนด้วยกันคือ

- 5.1. องค์ประกอบของระบบทางสัญจร
- 5.2. พื้นที่จอดรถภายในโครงการ
- 5.3. ส่วนรักษาความปลอดภัย
- 5.4. ส่วนเจ้าหน้าที่ดูแลโครงการ
- 5.5. ส่วนงานระบบของโครงการ

โดยในเนื้อหาของที่ 1 ส่วนของอาคารคล้ายตึกแถวก็ได้อธิบายองค์ประกอบดังกล่าว ไว้ในภาพรวมๆ ซึ่งในส่วนการวิเคราะห์นี้ เป็นการพิจารณาว่าองค์ประกอบที่เกิดขึ้นในอาคารคล้ายตึกแถวของโครงการกรณีศึกษาทั้งสองนั้น ส่งผลอย่างไรต่อผู้ใช้งานจริง

จากที่ได้ทำการเตรียมข้อมูลความคิดเห็น และการใช้งานในบทที่ 4 ตามประเด็นต่างๆ แล้ว แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติที่ผู้ใช้งานมีต่อองค์ประกอบทั้ง 6 ในหลายกรณี โดยองค์ประกอบต่างๆ เป็นองค์ประกอบหลักที่จะพบเห็นได้โดยทั่วไป ในโครงการอาคารคล้ายตึกแถว ซึ่งชี้แจงไว้ในเบื้องต้นแล้วว่า โครงการกรณีศึกษาทั้งสองล้วนแล้วแต่มีองค์ประกอบดังกล่าวอยู่อย่างครบถ้วน แต่จะมีความแตกต่างกันไปในการออกแบบวางผังปลีกย่อย ซึ่งจะได้วิเคราะห์ในขั้นนี้ว่า รูปแบบดังกล่าวที่ต่างมีข้อดี ข้อเสียที่แตกต่างกันอย่างไรบ้าง

## 5.1. องค์ประกอบของระบบทางสัญจร

- **ระบบทางสัญจรทางเท้า** ความสะดวกที่เกิดขึ้นในโครงการในส่วนของการสัญจรทางเท้า นั้น จากการวิเคราะห์กายภาพพบว่า ในโครงการทั้งสองมีทางเดินกว้าง 2 เมตรอยู่หน้าคูหาในชั้นบนของอาคาร พร้อมทั้งมีลิฟต์ และบันไดติดตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของโครงการด้วย ซึ่งทั้งสองโครงการต่างก็มีองค์ประกอบดังกล่าวที่ใกล้เคียงกันทั้งด้านจำนวน และตำแหน่งที่ตั้ง โดยมีลิฟต์ 2 ตัว กับ บันไดหลักของโครงการอยู่บริเวณด้านใน และมีบันไดเล็กอยู่ด้านหน้า แต่กลับพบว่าพื้นที่คูหาที่มีผู้ประกอบกิจการอยู่ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่านั้น มีความกระจายอย่างทั่วถึงทั้งแนวราบ และแนวตั้ง ซึ่งผิดกับโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ที่มีการใช้งานกระจุกตัวอยู่บริเวณด้านหน้า และด้านหลังโครงการเท่านั้น ต่อเมื่อได้วิเคราะห์ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบในโครงการทั้งสองแล้ว พบว่าค่าเฉลี่ยเกี่ยวกับการสัญจร [ตารางที่ 4.1-4.3] ที่อยู่ในเกณฑ์ไม่ดีของโครงการสุขุมวิทพลาซ่ามีเพียงประเด็นเดียวคือ ความกว้างของบันได โดยมีค่าเฉลี่ยที่ 2.08 ในขณะที่โครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 มีอยู่สองประเด็นคือ ตำแหน่งของลิฟต์ และตำแหน่งของทางเดินเชื่อม โดยมีค่าเฉลี่ยที่ 2.00 และ 2.50 ตามลำดับ [จากตารางที่ 4.12-4.14] นอกจากนี้ผู้ใช้งานในโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 จำนวน 4 รายไม่ได้เลือกตอบแบบสอบถามถึงความพอใจต่อลิฟต์ด้วยเหตุผลที่ว่า แทบไม่ได้ใช้งาน เนื่องด้วยคูหาของตนอยู่ด้านในของโครงการ ซึ่งอยู่ห่างจากทางเดินเชื่อมไปสู่อาคารที่มีลิฟต์ตั้งอยู่ถึง 50 เมตร และมีความรู้สึกว้า ลีฟต์ และพื้นที่อื่นๆ ของอาคารพาณิชย์กลางโครงการไม่สนับสนุนการใช้งานของตน

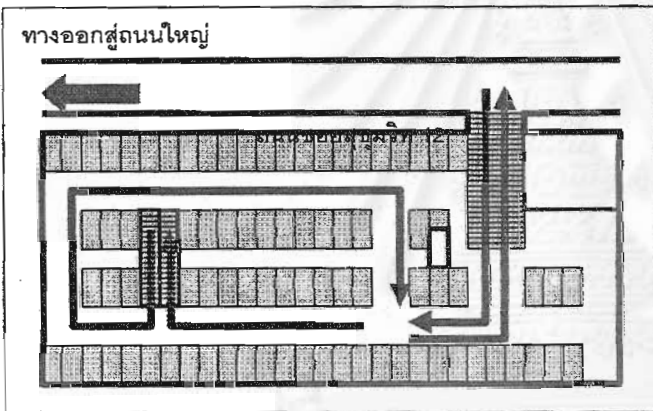
ความคิดเห็นด้านลบที่เกิดขึ้นในโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 จึงสะท้อนให้เห็นถึงความไม่สมบูรณ์ในการวางระบบการสัญจรอย่างเด่นชัด โดยเน้นหนักไปที่ความไม่เหมาะสมของตำแหน่งทางสัญจรเป็นสำคัญ โดยประเด็นด้านทางเดินเชื่อมเป็นส่วนที่นำให้ความสนใจ เนื่องจากมีเพียงด้านหน้า และมีเฉพาะในชั้นที่ 3 ของโครงการเท่านั้น เพื่อให้โครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 สามารถใช้งานพื้นที่ชั้นที่ 2 และ ชั้นที่ 3 ได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงน่าจะคำนึงถึงลักษณะการออกแบบทางเดินเชื่อมของโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่สามารถช่วยในการกระจายผู้ใช้งาน ไปสู่พื้นที่ชั้นต่างๆ ได้อย่างทั่วถึงมาประกอบ ในสองประการคือ

**ประการที่ 1** การคำนึงถึงตำแหน่งทางเดินเชื่อมที่ควรเปิดให้มีสองฝั่งทั้งด้านหน้า และด้านหลังโครงการ

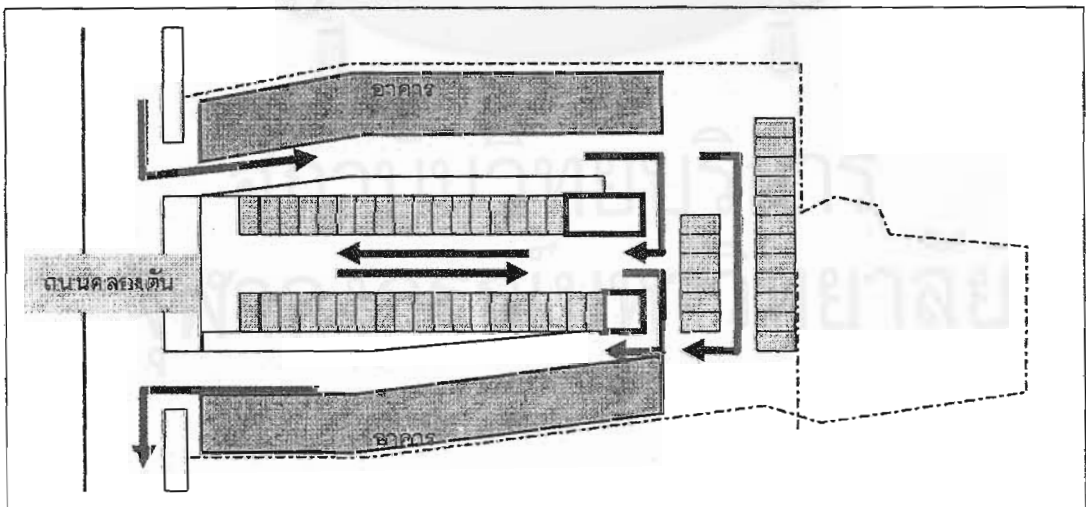
**ประการที่ 2** การเพิ่มจำนวนทางเดินเชื่อมในชั้นที่ 2 ซึ่งจากข้อมูลทราบว่าเคยมีอยู่แต่เดิมแต่เป็นอุปสรรคต่อรถขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถเข้าสู่โครงการได้ จึงได้ทุบทิ้งไปหลังเปิดใช้โครงการไม่นาน

ทั้งนี้หากพิจารณาการก่อสร้างทางเชื่อมเพิ่มทั้งสองประการ ในฝั่งอาคารด้านใดหนึ่งด้านก่อนในช่วงแรก น่าจะเป็นการทดลองที่ดีว่าฝั่งอาคารที่มีการก่อสร้างทางเชื่อมเพิ่มเติม นั้น จะส่งผลให้เกิดลักษณะการใช้งานที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างไรที่คาดการณ์ไว้หรือไม่

องค์ประกอบของทางสัญจรรถยนต์ ระบบทางสัญจรของรถยนต์เป็นองค์ประกอบหนึ่งที่ผู้ใช้งานทั้งสองโครงการให้ทัศนะว่า ได้รับความสะดวกเป็นอย่างดี โดยในข้อคำถามเกี่ยวกับข้อดีของโครงการ ผู้ตอบทุกรายเห็นว่าจะสามารถเดินทางเข้าออกพื้นที่โครงการได้อย่างดี ซึ่งพิจารณาจากการการออกแบบวางผังของโครงการกรณีศึกษาก็พบว่า มีการวางระบบการสัญจรภายใน และทางเข้าออกโครงการที่ชัดเจน รวมไปถึงการวางตำแหน่งที่จอดรถที่ร่นเข้าไปในพื้นที่โครงการ ช่วยทำให้ไม่มีการติดขัดบริเวณปากทางเข้าออกโครงการ แม้ระบบการเดินรถภายในที่จอดรถจะแตกต่างกัน กล่าวคือ โครงการสุขุมวิทพลาซ่าเข้าออกโครงการทางเดียวด้วยระบบการเดินรถแบบสองทางบริเวณทางเข้า และเดินรถทางเดียวบริเวณที่จอดรถ ส่วนโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ใช้ระบบการเดินรถทางเดียวเข้าออกโครงการแยกออกจากกัน และเดินรถสองทางบริเวณที่จอดรถใต้อาคาร แต่ก็ไม่พบว่ามีปัญหาติดขัด หรือผู้ใช้งานเกิดความสับสน ทั้งนี้เป็นผลจากการที่โครงการได้จัดเตรียมป้ายบอกทิศทาง และมียามรักษาความปลอดภัยคอยให้ความสะดวก อยู่บริเวณทางเข้าออกโครงการคอยให้บริการอยู่อย่างครบถ้วน



ภาพที่ 5.9: แสดงทิศทางการสัญจรทางรถยนต์ของที่จอดรถชั้นใต้ดินในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า



ภาพที่ 5.10: แสดงทิศทางการสัญจรทางรถยนต์บริเวณที่จอดรถในโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2

## 5.2. พื้นที่จอดรถภายในโครงการ

องค์ประกอบที่สำคัญซึ่งผู้ประกอบการคำนึงถึงเป็นปัจจัยต้นๆ ในการเลือกพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ใช้งาน ซึ่งพบจากข้อมูลการสัมภาษณ์ปลายเปิดก็คือ พื้นที่จอดรถที่โครงการจัดเตรียมไว้ให้ ทั้งส่วนที่เป็นที่จอดรถส่วนตัว และที่จอดรถสำหรับลูกค้าผู้มาติดต่อ จำนวนที่จอดรถของแต่ละคูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการ ปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 นั้นเท่ากันคือ คูหาละ 2 คัน ส่วนที่จอดรถของผู้มาติดต่อนั้นเป็นพื้นที่ส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์ในเบื้องต้นพบว่า ที่จอดรถส่วนตัวของผู้ใช้งานในโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 นั้น ถูกผู้ใช้งานเองต่อเติมจนกลายเป็นพื้นที่สำนักงานเกือบทุกราย ส่งผลให้เกิดปัญหาที่จอดรถส่วนตัวนั้นหมดไป ความคาดหวังแต่เดิมของเจ้าของคูหา ที่หวังจะให้ที่จอดรถส่วนตัวซึ่งอยู่ในพื้นที่คูหาของตน จึงไม่ประสบผลในการใช้งานจริง ทั้งนี้หากเปรียบเทียบกับที่จอดรถใต้ดินของโครงการสุขุมวิทพลาซ่าแล้ว พบว่าที่จอดรถใต้ดินของโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 ใช้งานได้สะดวกกว่าเพราะสามารถเดินเข้าสู่พื้นที่อาคารได้ทันที ไม่จำเป็นต้องใช้ลิฟต์ หรือบันไดขึ้นจากชั้นใต้ดินก่อนเหมือนโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ทั้งด้านความอับชื้นก็เป็นปัญหาที่ติดตามมาจากการใช้พื้นที่ชั้นใต้ดิน แต่ผู้ใช้งานในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าก็ยังคง มีความเห็นว่าที่จอดรถส่วนตัวเป็นส่วนที่ดีของโครงการ ตรงกันข้ามกับผู้ใช้งานในโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 ที่ต่อเติมพื้นที่จอดรถ ซึ่งทุกรายเห็นว่าปัญหาที่จอดรถส่วนตัวเป็นปัญหาที่สำคัญของตน

สำหรับที่จอดรถของผู้มาติดต่อซึ่งพิจารณาแต่จำนวนแล้ว อาจพบว่ามีความจำเป็นมาก โดยในโครงการสุขุมวิทพลาซ่ามีอยู่ทั้งหมด 88 คัน และในโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 นั้นมีทั้งสิ้น 116 คัน แต่เมื่อพิจารณาถึงลักษณะการใช้งานโครงการที่เน้นการเช่าพื้นที่เป็นวัตถุประสงค์สำคัญ ทำให้จำนวนผู้ใช้งานจริงมีจำนวนมากกว่าจำนวนคูหาที่มีอยู่ ทั้งนี้จำนวนคูหาทั้งหมด 44 คูหาในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และ 30 คูหาในโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 ถ้ากำหนดให้มีการใช้งานที่หนาแน่นที่สุด ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าจะมีผู้ประกอบการรวมกันถึง 176 ราย [หนึ่งคูหา มีผู้ประกอบการ 4 ราย] และในโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 จะมีผู้ประกอบการรวมกัน 90 ราย [หนึ่งคูหา มีผู้ประกอบการ 3 ราย] จะเห็นได้ว่าจำนวนที่จอดรถของผู้มาติดต่อที่จัดเตรียมไว้นั้น ไม่สามารถที่จะรองรับได้อย่างเพียงพอ โดยในการสัมภาษณ์ผู้ใช้งานจริงหลายราย ที่มีความกังวลว่าหากโครงการมีการใช้งานที่หนาแน่นแล้ว ที่จอดรถจะไม่พอเพียงต่อการใช้งาน จึงเป็นประเด็นปัญหาที่มีมูล และสามารถเกิดขึ้นจริงได้

แม้ในความเป็นจริงจำนวนรถจะไม่ได้ขึ้นตรงกับจำนวนผู้ประกอบการเพียงอย่างเดียว ทั้งเวลาการเข้าใช้อาคารก็อาจไม่ได้เกิดขึ้นพร้อมๆ กัน โดยเฉพาะผู้มาติดต่อ หรือลูกค้าของผู้ประกอบการแต่ละรายที่จะหมุนเวียนเข้าออกสลับกันไป แต่จำนวนที่คาดการณ์ไว้คร่าวๆ นี้ ก็เพียงพอที่จะทำให้เกิดความกังวลขึ้นได้ว่าที่จอดรถของโครงการที่จัดเตรียมไว้ ยังไม่เป็นจำนวนที่จอดรถที่ปลอดภัย ต่อปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอในอนาคต

### 5.3. ส่วนรักษาความปลอดภัย

ตำแหน่งของบ้อมพนักงานรักษาความปลอดภัยของโครงการกรณีศึกษาทั้งสองนั้น ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าออกโครงการเหมือนกัน แต่ผู้ใช้งานในโครงการสุขุมวิทพลาซ่าให้ทัศนะว่า พนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลพื้นที่โครงการได้ไม่ทั่วถึง เพราะหน้าที่หลักของพนักงานรักษาความปลอดภัยส่วนใหญ่จะดูแลบริเวณที่จอดรถ และคอยตรวจตรารถยนต์ที่เข้าออกโครงการอยู่ตลอดทั้งวัน และเมื่อที่จอดรถของโครงการสุขุมวิทพลาซ่าอยู่ชั้นใต้ดิน เจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดูแลพื้นที่โครงการด้านบนได้ทั่วถึง แม้จะมีช่วงเวลาในการดูแลพื้นที่เป็นช่วงๆ แต่ผู้ใช้งานก็ยังคงรู้สึกที่ไม่เพียงพอ

สำหรับในโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2 นั้น ผู้ใช้งานรู้สึกถึงความปลอดภัยที่ดีมาก และเป็นจุดเด่นประการหนึ่งของโครงการที่ผู้ตอบให้ทัศนะว่าพอใจ เมื่อพิจารณาตำแหน่งบ้อมพนักงานรักษาความปลอดภัยที่ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าออกของโครงการซึ่งมีอยู่ 2 จุด พร้อมทั้งที่จอดรถก็ตั้งอยู่บนชั้นพื้นดิน พนักงานรักษาความปลอดภัยจึงสามารถสอดส่องดูแลพื้นที่หลายๆ ส่วนในโครงการได้จากบริเวณบ้อม แม้จะไม่ได้เดินตรวจตราอยู่ตลอดเวลาก็ตาม ในทำนองเดียวกันผู้ใช้งาน ก็สามารถมองเห็นบ้อมได้ชัดเจน ทำให้รู้สึกมั่นใจว่าจะได้รับบริการได้ทันท่วงทีหากเกิดเหตุการณ์ร้ายขึ้น



ภาพที่ 5.11: มุมมองจากบริเวณบ้อมรักษาความปลอดภัยภายในโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2 ที่เห็นทัศนียภาพของพื้นที่ภายในอย่างกว้างขวาง

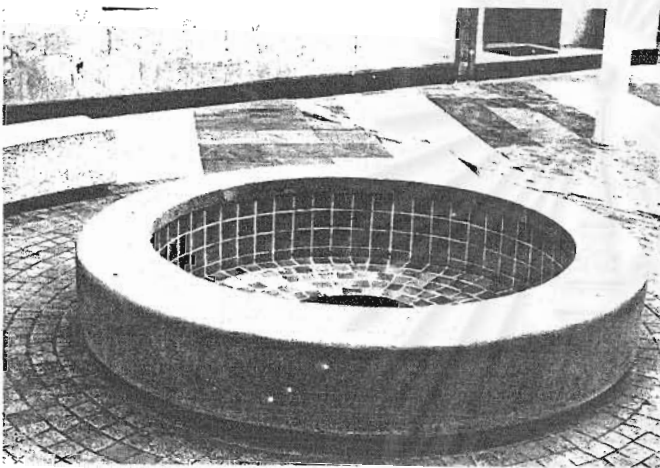
### 5.4. ส่วนเจ้าหน้าที่ดูแลโครงการ

ในส่วนของการดูแลจัดการโครงการนี้ จะวิเคราะห์เฉพาะประเด็นที่เกี่ยวข้องกับตัวสถาปัตยกรรม หรือพื้นที่ทางกายภาพเท่านั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการศึกษา และเป้าหมายที่ต้องการประเมินการใช้งานพื้นที่โครงการของผู้ใช้สอยเป็นสำคัญ ส่วนในประเด็นการจัดการที่นอกเหนือออกไปเช่น การดูแลการตลาด การเงิน การจัดการบุคลากรในโครงการ เป็นต้นนั้นอยู่นอกเหนือไปจากจุดประสงค์การศึกษา

ขอบเขตของการดูแลจัดการของฝ่ายดูแลโครงการของโครงการกรณีศึกษาทั้งสองแห่งนั้น ครอบคลุมพื้นที่โครงการทั้งหมดที่อยู่นอกเหนือไปจากพื้นที่คูหา ซึ่งเรียกรวมๆ ว่าเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นทางเดิน ถนนภายในโครงการ ที่จอดรถ และอุปกรณ์อาคารที่ติดตั้งอยู่บริเวณส่วนโถงต่างๆ เหล่านี้เป็นพื้นที่ที่อยู่ในข่ายทั้งสิ้น



สำหรับปัญหาด้านการดูแลโครงการที่ผู้ใช้งานเห็นพ้องกันว่าบ่อบำรุงมากที่สุดก็คือ การดูแลที่ไม่ทั่วถึง ขาดการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยเฉพาะในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า นั้น ค่าความพอใจอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำมาก และมาตราทุกมาตราไม่มีค่าเฉลี่ยที่อยู่ในเกณฑ์ดีเลย ทั้งนี้ประเด็นด้านความทั่วถึงในการซ่อมบำรุงของโครงการสุขุมวิทพลาซ่าได้ค่าเฉลี่ยเพียง 2.00 เท่านั้น ซึ่งจากการสัมภาษณ์เพิ่มเติม และการสำรวจพื้นที่โครงการสุขุมวิทพลาซ่าโดยรอบ ก็พบข้อมูลสนับสนุนอยู่หลายประการ โดยส่วนใหญ่ผู้ใช้งานไม่พอใจต่ออุปกรณ์อาคารต่างๆ ที่เสียบ่อยครั้ง จนถึงขั้นไม่เปิดใช้งานเลย โดยเฉพาะส่วนลิฟต์ และบันไดเลื่อนของโครงการ รวมไปถึงบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการที่มีบ่อน้ำพุขนาดเล็กนั้น ไม่เปิดใช้งานมาเป็นเวลานานนับปีแล้ว



ภาพที่ 5.12: บ่อน้ำพุขนาดเล็กหน้าโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่ไม่ได้เปิดใช้งานมาเป็นเวลานานแล้ว

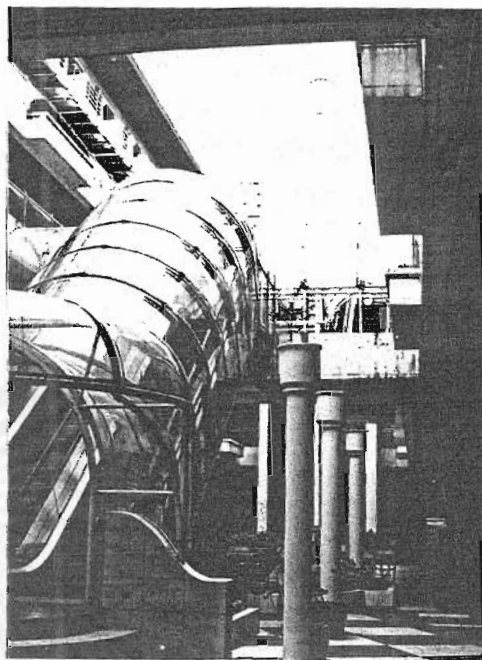
พื้นที่ต่างๆ ที่ขาดการบำรุงรักษาของโครงการสุขุมวิทพลาซ่านี้ หากพิจารณาสภาพแวดล้อมประกอบก็จะพบว่า อุปกรณ์อาคาร และบริเวณที่ชำรุดนั้นๆ หลายส่วนอยู่ในตำแหน่ง และขาดการออกแบบที่เหมาะสม เป็นต้นว่า บันไดเลื่อนของโครงการที่ตั้งอยู่กลางพื้นที่ของโครงการที่มีอากาศร้อน และไม่ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศ ทั้งยังใช้หลังคาคลุมบันไดเลื่อนที่เป็นพลาสติกใส ความร้อนจากอากาศ และแดดที่ส่องตลอดทั้งวัน ส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อเครื่องกลภายในได้ ส่วนบริเวณบ่อน้ำพุขนาดเล็กด้านหน้าโครงการนั้น ก็เป็นการออกแบบตกแต่งโครงการที่น่าสนใจ หากพิจารณาเฉพาะในแง่ของความสวยงามร่มรื่น แต่ระบบเครื่องกลในการถ่ายเทน้ำ และเครื่องทำน้ำพุนั้น ต้องการการดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ แม้แต่ในส่วนของลิฟต์เอง ผู้ใช้งานก็ให้ข้อมูลว่าเสียบ่อยครั้ง โดยสาเหตุส่วนหนึ่งมาจากผู้ใช้งานใช้ลิฟต์โดยสารทั้งสองตัวในการขนของ ขนสินค้า ตลอดจนอุปกรณ์การก่อสร้างเมื่อมีการต่อเติมพื้นที่คูหาเพื่อใช้งาน



ภาพที่ 5.13: บริเวณกลางโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่ไม่มีหลังคาคลุม และไม่ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศ ในเวลาระหว่างวันจะมีอากาศที่ร้อน จากแสงแดดที่ส่องลงมาโดยตรง



ฉะนั้นการที่ฝ่ายดูแลโครงการไม่สามารถดูแลพื้นที่หลาย ๆ ส่วนให้คงสภาพพร้อมใช้งานได้เท่าที่ควร เป็นผลมาจากการออกแบบสภาพแวดล้อมกายภาพ ที่ไม่ได้พิจารณาถึงค่าใช้จ่าย หรือแรงงานในการบำรุงรักษาที่จะตามมาในภายหลัง ความไม่ทั่วถึงในการซ่อมบำรุงจึงไม่อาจ กล่าวได้อย่างเด็ดขาดว่าเป็นความบกพร่องของฝ่ายดูแลโครงการด้านเดียว แต่สาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากภาวะที่เกิดขึ้นภายหลังการออกแบบก่อสร้าง ที่หนักเกินกว่าฝ่ายดูแลโครงการจะจัดการให้คงสภาพเดิมได้ตลอดเวลา



ภาพที่ 5.14: บันไดเลื่อนที่ตั้งอยู่กลางโครงการ ซึ่งมีหลังคาพลาสติกใสคลุมไว้ ซึ่งไม่ได้เปิดใช้งานเป็นส่วนใหญ่

ทั้งนี้การที่ฝ่ายดูแลโครงการไม่สามารถดูแลซ่อมบำรุงโครงการได้ทั่วถึงครบถ้วน ไม่ได้หมายความว่าส่วนการดูแลจัดการจะไม่จำเป็นต่อโครงการอาคารคล้ายตึกแถว เนื่องจากประเด็นการจัดการด้านอื่นๆ ทั้งด้านความสะดวกสบาย ความปลอดภัย หรือแม้แต่การควบคุมดูแลให้ผู้ใช้งาน ใช้พื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการอย่างถูกต้องเหมาะสม เหล่านี้ล้วนแล้วแต่เป็นประเด็นการจัดการที่สำคัญ ไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าการซ่อมบำรุงแทบทั้งสิ้น ประเด็นที่สำคัญจึงอยู่ที่การปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม เมื่อพบจากการใช้งานในระยะเวลาต่างๆ ให้อาคารสามารถสนองตอบต่อสภาพการณ์ที่แปรเปลี่ยนไปได้อย่างเหมาะสม ตามกาลเวลา และรูปแบบการใช้งานที่เปลี่ยนแปลงไป

### 5.5. ส่วนงานระบบของโครงการ

งานระบบในโครงการกรณีศึกษานั้น เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการโครงการโดยตรง เนื่องจากบริเวณที่เป็นศูนย์รวมของงานระบบต่างๆ ภายในโครงการกรณีศึกษา ล้วนแล้วแต่ตั้งอยู่ใกล้กับสำนักงานของโครงการ ระบบของโครงการที่มีการรวมจุดไว้มีด้วยกันหลายส่วน คือ ห้องไฟฟ้า ชุมสายโทรศัพท์ บริเวณจัดเก็บขยะ ส่วนในโครงการสุขุมวิทพลาซ่านั้นมีห้องปั๊มน้ำเพิ่มเติมเข้ามา เนื่องจากมีพื้นที่ชั้นใต้ดินที่ต้องการระบบระบายน้ำเมื่อฝนตก ส่วนใหญ่แล้วการดูแลรักษาระบบโครงการต่างๆ จะเป็นหน้าที่ของฝ่ายโครงการโดยตรง จากการสอบถามผู้ใช้งานในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ปัญหาที่เกิดจากระบบของโครงการเสียนั้นแทบไม่เกิดขึ้นเลย จะมีบ้างก็คือปั๊มน้ำของโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่ไม่ทำงานในบางครั้งเมื่อฝนตกหนักสาเหตุก็มาจากตัวโครงการไม่มีเครื่องปั๊มน้ำสำรองเพื่อปั๊มน้ำเตรียมไว้ นอกเหนือจากนั้นปัญหาด้านระบบโครงการก็แทบไม่พบจากโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง

จากการสอบถามฝ่ายดูแลโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ทราบว่า ระบบต่างๆ ของโครงการเป็นระบบพื้นฐานซึ่งจำเป็นต่อการใช้งานในแต่ละวัน ของผู้ประกอบการในโครงการ ที่ส่วนใหญ่ใช้งานเป็นสำนักงาน

หากเสียหายก็จะไม่สามารถใช้งานโครงการได้เลย จึงจำเป็นที่จะต้องดูแลให้อยู่ในสภาพดีเสมอ หรือหากชำรุดก็ต้องจัดการซ่อมแซมโดยเร็ว

ฉะนั้นการจัดรวมงานระบบพื้นฐานบางส่วนไว้เป็นส่วนกลาง ก็นับได้ว่ามีข้อดีที่จะมีผู้คอยดูแลจัดการให้ ซึ่งแม้บางส่วนฝ่ายดูแลโครงการจะไม่ได้ซ่อมแซมเอง ก็ยังทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการติดต่อขอรับบริการจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง แทนผู้ประกอบในโครงการได้

## 6. วิเคราะห์ปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงภายในโครงการกรณีศึกษา

ลักษณะการใช้งานที่เปลี่ยนแปลงไปของโครงการสุขุมวิทพลาซ่านั้น พบว่ามีการคลี่คลายจากลักษณะการใช้งานพาณิชย์แบบสำนักงาน และร้านค้า ไปสู่การใช้งานแบบร้านค้า และร้านค้าก็งบริการเป็นหลัก โดยสำนักงานที่เคยมีอยู่ในชั้นบนของโครงการ ลดจำนวนลงเป็นอย่างมากนับตั้งแต่ 4 ปีที่แล้วเป็นต้นมา

ร้านค้าที่เปิดให้บริการในลักษณะของสถานบันเทิง เช่น ร้านคาราโอเกะ คลับ บาร์เครื่องดื่ม เป็นต้น ก็เป็นกิจการอีกประเภทหนึ่งที่เพิ่มจำนวนสูงขึ้นในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า จากเดิมที่มีอยู่เพียง 1 ถึง 2 ร้าน โดยในปัจจุบันมีมากถึง 6 ราย เนื่องจากบริเวณโครงการสุขุมวิทพลาซ่าเป็นช่วงถนนย่านธุรกิจท่องเที่ยวของชาวต่างประเทศ ซึ่งหากพิจารณาภาพรวมของประเภทกิจการต่างๆ ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า จะพบว่ามีความหลากหลายโดยเน้นไปที่ร้านค้า, ร้านบริการ และสำนักงานตามลำดับ แต่แนวโน้มการใช้งานเพื่อเป็นสำนักงานจะเริ่มลดลง

	ประเภทกิจการ					รวม
	ร้านค้า	ร้านค้า-บริการ	บริการ	สำนักงาน	อื่นๆ	
จำนวนผู้ประกอบการ	23	2	14	13	2	54

ตารางที่ 5.2: แสดงจำนวนผู้ประกอบการในกิจการประเภทต่างๆ ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

ในประเด็นด้านการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการของผู้ใช้งานนี้ ในโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉพาะในด้านของจำนวนเท่านั้น โดยเริ่มตั้งแต่เปิดใช้งานโครงการจนถึงปัจจุบัน กิจการที่ประกอบกิจการอยู่ในโครงการปาร์คเวนนิวโฮมออฟฟิศ 2 ยังคงเป็นสำนักงานเกือบทั้งหมด ซึ่งความเห็นของผู้ใช้งานส่วนใหญ่ยังคงต้องการให้มีร้านค้าในโครงการเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันมีเพียงร้านอาหารตามสั่งเพียงร้านเดียว ที่เป็นร้านค้าซึ่งเปิดให้บริการอยู่ในโครงการ

ในด้านจำนวนผู้ประกอบการในโครงการกรณีศึกษาทั้งสองนั้น มีจำนวนลดลง และผู้ประกอบการหลายรายให้ทัศนะว่า แนวโน้มผู้ใช้งานจะลดลงอีกในอนาคต เพราะโครงการไม่มีการปรับปรุงกายภาพให้ดีขึ้น และฝ่ายดูแลโครงการไม่ได้ประสานงานกับผู้ประกอบการ หรือเจ้าของคูหาในโครงการ เพื่อจัดการด้านการตลาดโดยรวม ทั้งนี้เพื่อเป็นการเพิ่มปริมาณลูกค้า และผู้เช่าให้มีมากขึ้นกว่าที่มีอยู่แต่เดิม

ในส่วนของสภาพแวดล้อมกายภาพของโครงการทั้งสองแห่งนั้น เห็นได้ชัดว่ามีสภาพเสื่อมโทรมลงในหลายส่วน ทั้งพื้นที่ส่วนกลาง และภาพโดยรวมที่แต่ละคูหาไม่มีการทาสี หรือปรับปรุง ซึ่งลักษณะการเปลี่ยนแปลงกายภาพในทางลบนี้ มีแนวโน้มที่จะรุนแรงมากยิ่งขึ้น รวมทั้งผลกระทบที่เกิดขึ้นก็จะเกิดขึ้นโดยตรงแก่ผู้ใช้งานโครงการ รวมไปถึงฝ่ายดูแลโครงการ เนื่องจากที่ได้กล่าวไว้แล้วว่า หากผู้ใช้งานลดลง เจ้าของคูหาที่ไม่มีผู้เช่าใช้งานพื้นที่ และไม่ได้ใช้งานพื้นที่เองแล้ว ก็มีแนวโน้มที่จะไม่ชำระค่าดูแลส่วนกลางแก่โครงการด้วยเช่นกัน



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# บทที่ 6

## ผลสรุป และข้อเสนอแนะงานวิจัย

### 1. องค์ประกอบของสภาพแวดล้อมโครงการที่สำคัญต่อการใช้งาน

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงให้เห็นว่า โครงการซึ่งเป็นกรณีศึกษาที่มีผู้ใช้งานกระจัดกระจายอยู่ในชั้นต่างๆ ตามที่ได้มีการออกแบบวางแผนผังอาคารให้สามารถเข้าออกพื้นที่ค้นหาเพื่อใช้งานได้หลายชั้น และมีคูหาอาคารจำนวนมาก ทำให้มีผู้ประกอบการในแต่ละคูหาเพิ่มขึ้น โดยมีตั้งแต่ 2 ถึง 4 ราย อยู่ภายในคูหาเดียวกัน โดยมีองค์ประกอบกายภาพที่สนับสนุนให้เกิดความหนาแน่นที่สำคัญ 3 ประการคือ

1.1 ระบบทางสัญจรภายในโครงการ

1.2 ที่จอดรถส่วนกลาง

1.3 พื้นที่เปิดโล่ง

องค์ประกอบทั้ง 3 ประการมีความสัมพันธ์ต่อกัน และต่อผู้ใช้สอยอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะผู้ที่ใช้งานพื้นที่ชั้นบนของโครงการ ซึ่งหากองค์ประกอบหนึ่งมีความบกพร่อง ไม่สมบูรณ์ หรือหายไป จะส่งผลกระทบต่อองค์ประกอบอื่นๆ และการใช้งานโดยรวม

#### 1.1 ระบบทางสัญจรภายในโครงการ

จากการวิเคราะห์พบว่าโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ทั้งที่มีทางเดินขนาดกว้างขวาง และมีลิฟต์บันไดติดตั้งอยู่ภายในโครงการอย่างครบถ้วน แต่การมีทางเดินเชื่อมเฉพาะเพียงด้านหน้าของโครงการ และไม่มีครบทั้งสองชั้น กล่าวคือ มีเพียงเฉพาะชั้นที่ 3 เท่านั้น ทั้งที่ในชั้นที่ 2 ก็มีทางเดินด้านหน้าคูหา ส่งผลให้ผู้ใช้งานพื้นที่ด้านในของโครงการ ไม่สามารถใช้งานระบบสัญจรต่างๆ ได้อย่างสะดวก ประสิทธิภาพในการใช้งานที่จะเดินเชื่อมต่อกับพื้นที่ส่วนกลางก็ลดลงด้วย ซึ่งผลการวิเคราะห์แตกต่างกับโครงการสุขุมวิทพลาซ่าเป็นอย่างมาก สำหรับโครงการสุขุมวิทพลาซ่ามีจำนวนผู้ใช้งานในชั้นต่างๆ กระจายอยู่อย่างกว้างขวางมากกว่า รวมไปถึงทัศนคติที่มีต่อการสัญจรทางเท้าในโครงการก็มีสูงกว่าโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 เช่นกัน

ฉะนั้นความหนาแน่นของการใช้งาน ที่เกิดขึ้นในชั้นต่างๆ แม้ว่าจะมีทางเดินด้านหน้าคูหาเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ทำให้เกิดทางเลือก และความยืดหยุ่นในการใช้งานขึ้น แต่ระบบทางสัญจรในโครงการทั้งหมดก็เป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นกัน ทั้งนี้แม้ว่าจะออกแบบทางเดินด้านหน้าคูหาให้มีมากขึ้นเท่าใดก็ตาม ถ้าหากไม่มีระบบทางสัญจรหลักที่ดีแล้ว ก็ไม่สามารถที่จะส่งเสริมให้เกิดการใช้งานที่กระจายไปทั่วถึงส่วนต่างๆ อย่างที่มุ่งหวังได้

ทั้งนี้ระบบทางสัญจรทางรถที่แยกออกจากถนนสาธารณะ ก็นำมาซึ่งความสะดวกในการเข้าออกโครงการ ผู้ใช้งานสามารถวนรถอยู่ภายในโครงการ และหาที่จอดรถได้โดยไม่เป็นภาระแก่ถนนสาธารณะภายนอก

## 1.2 ที่จอดรถส่วนกลาง

การจัดเตรียมพื้นที่จอดรถส่วนกลางเพื่อให้บริการลูกค้า และผู้มาติดต่อ เป็นองค์ประกอบสำคัญที่สนับสนุนการใช้งานเพื่อพาณิชย์กรรมของโครงการ สามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้งานในพื้นที่ย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ซึ่งที่จอดรถเป็นส่วนจำเป็น ทั้งนี้ยังพบว่าการตัดสินใจเลือกพื้นที่โครงการแต่เบื้องต้นของผู้ประกอบการนั้น ปัจจัยหลักที่สำคัญประการแรกๆ ก็คือที่จอดรถภายในโครงการนั่นเอง

## 1.3 พื้นที่เปิดโล่ง

พื้นที่เปิดโล่งภายในโครงการ มีผลต่อการสร้างความรู้สึกที่ปลอดภัย ไม่อึดอัดแก่ผู้ใช้งาน และช่วยเพิ่มกิจกรรมด้านการพักผ่อนให้แก่คนที่เข้าใช้โครงการ แต่ในกรณีของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่เน้นการใช้งานแบบช้อปปิ้งมอลล์ ต้องการพื้นที่เดินเล่นเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้าสู่โครงการ กลับพบว่ามีอากาศร้อนเพราะอยู่กลางแจ้งที่ไม่มีหลังคาคลุม ทั้งยังไม่สามารถป้องกันความเปียกแฉะของพื้นที่ได้เมื่อเวลาฝนตก ซึ่งส่งผลให้เกิดทัศนคติในด้านลบต่อผู้ใช้งาน ฉะนั้นแล้วหากพื้นที่เปิดโล่งมีสภาพที่ไม่เหมาะสม ไม่สามารถส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมต่างๆ ได้แล้ว ก็จะส่งผลกระทบต่อกิจการร้านค้าภายในโครงการโดยตรง เนื่องจากส่วนใหญ่ไม่มีหน้าร้านเป็นของตนเองเหมือนตึกแถวทั่วไปที่มีหน้าร้านติดกับถนนที่สามารถพบเห็นได้ง่าย จึงจำเป็นต้องพึ่งตัวโครงการเพื่อสร้างความสนใจของลูกค้า

## 2. ข้อดีที่พบจากการวิเคราะห์กายภาพ และการใช้งาน

จากการศึกษาโครงการอาคารคล้ายตึกแถวทั้งสองพบว่า มีประเด็นที่สร้างความพอใจแก่ผู้ใช้อาคารในหลายด้าน ทั้งในส่วนที่เป็นกายภาพของตัวอาคารเอง และส่วนที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการ ซึ่งในส่วนสรุปข้อดีนี้จะเป็นการประมวลผลจากการวิเคราะห์ที่ผ่านมา ของทั้งสองโครงการประกอบกัน

### 2.1. ข้อดีที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคาร

- 2.1.1. ความคุ้มค่าในการใช้งานเชิงพาณิชย์ การใช้งานพื้นที่ค้นหาได้อย่างคุ้มค่าในเชิงของการพาณิชย์ นอกเหนือจากสามารถใช้งานพื้นที่เพื่อประกอบกิจการเองแล้ว ยังสามารถแบ่งเช่าแยกตามชั้น ค้นหาได้อย่างอิสระประกอบกันด้วย
- 2.1.2. ความยืดหยุ่นในการใช้งานพื้นที่ค้นหา การปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในค้นหายังคงมีความสะดวก และง่าย เนื่องจากผังเป็นพื้นที่โล่งเปล่า มีการกำหนดเพียงส่วนของบันได และห้องน้ำไว้เท่านั้น โดยลักษณะดังกล่าวเป็นจุดเด่นที่สำคัญของตึกแถวแต่เดิม ซึ่งสอดคล้องกับจุดประสงค์การใช้งาน และแบ่งพื้นที่ใช้งานที่หลากหลายของโครงการกรณีศึกษา
- 2.1.3. ขนาด และรูปแบบอาคารที่เรียบง่าย ลักษณะอาคารที่เหมือนตึกแถวแต่เดิมเป็นส่วนใหญ่ การใช้ระบบโครงการสร้างเสาคานทั่วไป แต่ใช้วัสดุที่มีความโดดเด่นเข้ามาประยุกต์ เช่น กระฉก หินอ่อน เป็นต้น ทำให้อาคารดูสะอาดตา กว่าตึกแถวทั่วไป ในงบประมาณการก่อสร้างที่ไม่สูง ซึ่งแตกต่าง

ไปจากการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่หลังเดียว ที่จะมีระบบอาคารที่ยุ่งยากซับซ้อน และสิ้นเปลืองค่าก่อสร้างมาก

## 2.2. ข้อดีที่เกี่ยวเนื่องกับสภาพแวดล้อม

- 2.2.1. การออกแบบวางผังโดยคำนึงถึงพื้นที่โล่งของพื้นที่โครงการ ช่วยทำให้ผู้ใช้งานเกิดความรู้สึกปลอดภัย ไม่อึดอัด ในส่วนของโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่พบว่า พื้นที่ส่วนเปิดโล่งมีอากาศร้อนและเปียกแฉะนั้น ผู้ใช้งานก็ยังมองเห็นข้อดีของความปลอดโปร่งที่รู้สึกได้ แม้จะไม่ได้ใช้งานเดินเล่นพักผ่อนอย่างเต็มที่ก็ตาม
- 2.2.2. การจัดทำโครงการในพื้นที่ขนาดใหญ่ ข้อได้เปรียบจากการมีพื้นที่ขนาดใหญ่ ช่วยลดความแออัดจอบจากถนนใหญ่ ทั้งยังมีพื้นที่รองรับหลายส่วนนอกเหนือไปจากตัวอาคาร ทำให้สามารถนำมาใช้ปรับปรุงให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปได้ รวมถึงถึงลักษณะของความเป็นโครงการ สร้างให้เกิดเป็นจุดหมายขนาดใหญ่แก่ลูกค้า แทนร้านค้าย่อยที่เรียงรายไปตามถนนเหมือนตึกแถวทั่วไป
- 2.2.3. ระบบทางสัญจรรถยนต์ที่แยกออกจากทางสาธารณะ การออกแบบทางสัญจรรถยนต์แยกต่างหากออกไปจากถนนใหญ่ ทำให้เกิดความสะดวกในการเข้าออกโครงการซึ่งสร้างความรู้สึกสะดวกสบายในการเดินทางให้แก่ผู้ใช้งาน และช่วยลดความคับคั่งของถนนภายนอกโครงการได้ในระดับหนึ่ง

## 3. ข้อเสียที่พบจากการวิเคราะห์กายภาพ และการใช้งาน

- 3.1 ปัญหาการต่อเติมอาคาร เฉพาะส่วนของตัวอาคารที่ยังคงเหมือนตึกแถวทั่วไปเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งยังคงพบว่ามีการต่อเติมพื้นที่คานาทั้งด้านหลัง และคาดฟ้าอาคาร โดยเฉพาะคานาที่ใช้งานเป็นร้านค้า ร้านอาหาร ซึ่งต้องการครัวไฟ หรือพื้นที่บริการอื่นๆ และมักต่อเติมใช้งานออกไปบริเวณที่ว่างด้านหลัง ซึ่งเป็นปัญหาเรื้อรังที่เป็นมาแต่อดีตของตึกแถวโดยทั่วไป
- 3.2 การดูแลรักษาโครงการในระยะยาว เนื่องจากลักษณะโครงการที่มีพื้นที่ใช้งานร่วมในหลายส่วน มีอุปกรณ์อาคารเพิ่มขึ้น ซึ่งต้องการการซ่อมบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง และหากไม่สามารถดูแลได้ทั่วถึงแล้ว องค์ประกอบต่างๆ จะกลายเป็นข้อบกพร่อง และภาระในระยะยาวแก่ผู้ใช้งาน
- 3.3 การเพิ่มจำนวนผู้ใช้งานในโครงการ ทำให้เกิดความหนาแน่นมากขึ้นภายในโครงการ ซึ่งแม้จะเป็นข้อดีในด้านความคุ้มค่าต่อการลงทุน แต่ก็ต้องจัดหาส่วนพักผ่อน ที่จอดรถให้เพียงพอต่อจำนวนคนใช้งานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งประเด็นนี้ โครงการกรณีศึกษาทั้งสองยังคงเป็นข้อบกพร่องอยู่
- 3.4 การวางตัวอาคารในพื้นที่ขนาดใหญ่ ก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบต่อคานาด้านใน และด้านนอกของโครงการ ซึ่งรุนแรงกว่าตึกแถวทั่วไปที่คานาเรียงขนานไปกับถนนทุกคานา ทำให้ข้อได้เปรียบเสียเปรียบไม่แตกต่างกันมาก ประเด็นข้อเสียเปรียบนี้จะรุนแรงมากยิ่งขึ้น หากกิจการของผู้ประกอบการเป็นร้านค้าเหมือนผู้ประกอบการส่วนใหญ่ในโครงการสุขุมวิทพลาซ่า ที่ต้องอาศัยหน้าร้านในการติดต่อกับลูกค้าโดยตรง ซึ่งเมื่อ

โครงการไม่สามารถดึงดูดลูกค้าได้อย่างตั้งใจ กิจกรรมของผู้ประกอบการก็ไม่สามารถดำเนินการได้อย่างเต็มที่เช่นกัน

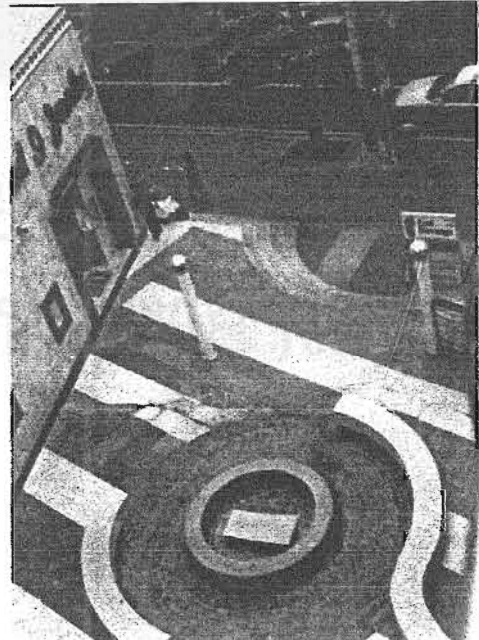
3.5 องค์ประกอบต่างๆ ของโครงการส่งผลต่อการใช้งานที่สัมพันธ์ซึ่งกันและกัน การที่มีจำนวนองค์ประกอบที่เป็นตัวแปรมาก เช่น พื้นที่เปิดโล่ง ระบบทางสัญจร ตำแหน่งที่จอดรถ เป็นต้น ทำให้ยากที่จะควบคุมดูแลให้องค์ประกอบทุกส่วนมีความสมบูรณ์พร้อมกัน และหากเกิดข้อบกพร่องขึ้นในองค์ประกอบใดๆ แล้ว ก็ส่งผลกระทบต่อการใช้งานในระยะยาว ดังเช่นระบบการสัญจรของโครงปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ที่ได้วิเคราะห์ไว้ในบทที่แล้ว

## 4. ข้อเสนอแนะปรับปรุงต่อโครงการกรณีศึกษา

### 4.1. ข้อเสนอแนะต่อโครงการสุขุมวิทพลาซ่า

จากการวิเคราะห์พบว่าลักษณะโครงการ ที่เน้นบริการลูกค้าเข้าใช้งานในแบบช้อปปิ้งมอลล์ รวมไปถึงผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่ยังคงเป็นไปในลักษณะของร้านค้า ซึ่งใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นสำคัญ แต่สภาพแวดล้อมที่มีของโครงการยังไม่เชิญชวนให้ลูกค้าเข้าใช้งาน ประกอบกับทัศนะ และข้อเสนอแนะที่ผู้ใช้งานเองเป็นผู้ตอบถึงข้อบกพร่องในโครงการ ที่ความเห็นส่วนใหญ่ก็อยู่บริเวณพื้นที่โล่งนี้เอง ประเด็นการปรับปรุงที่สำคัญต่อโครงการสุขุมวิทพลาซ่าที่เสนอในขั้นนี้ จึงเลือกการปรับปรุงส่วนเปิดโล่งส่วนกลางเป็นหลัก

ในส่วนของพื้นที่ทางเข้าด้านหน้าที่มีบ่อน้ำขนาดเล็กที่ไม่ได้เปิดใช้งานนั้น เสนอให้ปรับใช้เป็นสวนขนาดเล็กที่ปลูกต้นไม้ และสนามหญ้าขนาดเล็กใช้งานแทน โดยนอกจากจะช่วยทำให้โครงการดูร่มรื่น ไม่แตกต่างจากบ่อน้ำแล้ว ยังดูแลรักษาง่าย ไม่ต้องพึ่งพาเครื่องกลที่อาจเสีย และก่อให้เกิดภาวะในการซ่อมแซมได้

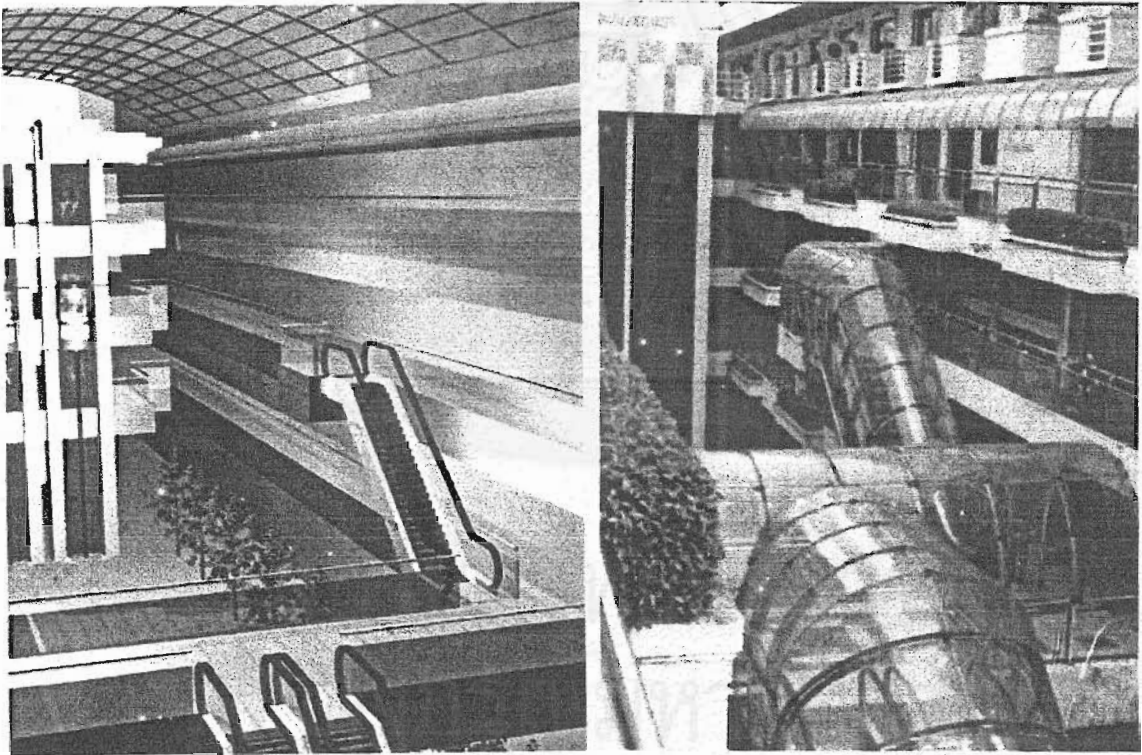


ภาพที่ 6.1-6.2: ทัศนียภาพจำลองของบริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ หลัง และก่อนการปรับปรุง



บริเวณลานโล่งพักผ่อนหลักของโครงการที่อยู่บริเวณกลางพื้นที่นั้น ข้อมูลบ่งบอกว่ามีสภาพอากาศร้อน และเปียกแฉะในเวลาฝนตก ทำให้ไม่สามารถใช้พักผ่อนได้อย่างเต็มที่ ประเด็นการปรับปรุงพื้นที่ที่ชี้มีด้วยกัน 3 ประเด็นด้วยกันคือ

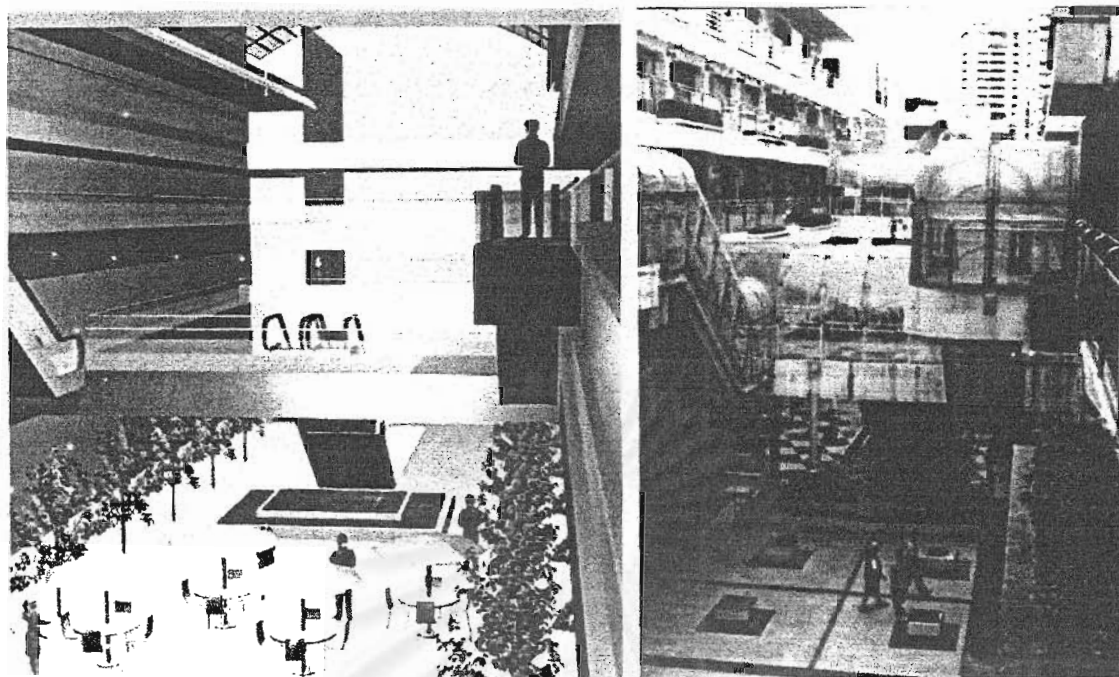
- 4.1.1. เพิ่มกิจกรรมให้แก่พื้นที่ โดยยังคงเน้นใช้งานเพื่อพักผ่อนนั่งเล่น และเพิ่มซุ้มร้านค้าเข้าไปในพื้นที่ส่วนเปิดโล่ง
- 4.1.2. จัดทำสวนขนาดเล็กในพื้นที่ และปลูกต้นไม้ขนาดกลางเพื่อให้พื้นที่ดูร่มรื่น แต่ไม่ให้อัดอัดมากเกินไป พร้อมทั้งไม่เป็นภาระหนักแก่โครงสร้างของอาคารเดิม
- 4.1.3. ในส่วนสุดท้ายนั้น เสนอให้จัดทำหลังคาคลุมพื้นที่ส่วนกลางไว้ แต่มีช่องเปิดให้อากาศลอดผ่านได้ แล้วนำหลังคาที่คลุมบันไดเลื่อนออก เป้าหมายหลักก็คือต้องการเปิดพื้นที่ให้ดูโล่ง ป้องกันแดด และฝนได้ พร้อมทั้งลดค่าซ่อมบำรุงโครงการที่เกิดจากสภาพภูมิอากาศ



ภาพที่ 6.3-6.4: ทัศนียภาพจำลองโดยรวมของพื้นที่เปิดโล่งภายใน หลัง และก่อนการปรับปรุง

ซึ่งหากพิจารณาค่าใช้จ่ายที่จะประหยัดไปได้ จากการที่ไม่ต้องคอยซ่อมบำรุงอุปกรณ์อาคารหลายๆ ส่วน และความสามารถที่จะดึงดูดผู้ใช้งานให้เข้าสู่พื้นที่โครงการมากขึ้น การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นทางเลือกที่คุ้มค่าในระยะยาวแก่โครงการ

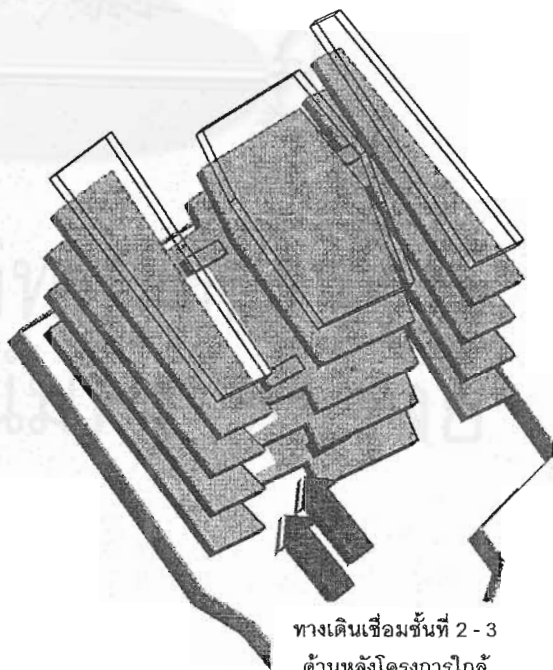




ภาพที่ 6.5-6.6: ทศนียภาพจำลองแสดงพื้นที่เปิดโล่งชั้นล่างที่เพิ่มความร่มรื่น และกิจกรรมให้แก่ผู้ใช้สอย หลัง และก่อนการปรับปรุง

#### 4.2. ข้อเสนอแนะต่อโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2

จากการวิเคราะห์ประเด็นปัญหาที่ผ่านมา ถึงความบกพร่องของระบบสัญจรทางเท้าภายในโครงการปาร์คอเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ที่ไม่ครบถ้วน ทางเดินเชื่อมต่อในชั้น 2 ไม่มีจัดไว้ และอาคารด้านหลังไม่สามารถเดินเชื่อมกับสวนลิฟต์ และบันไดหลักของโครงการได้ ซึ่งการปรับเพิ่มทางเดินเชื่อมชั้นที่ 2 และด้านหลังของโครงการเป็นการเพิ่มองค์ประกอบด้านระบบทางสัญจรแก่โครงการ ให้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น นอกเหนือไปจากทางเดินเชื่อมด้านหน้าที่มีอยู่แล้ว จึงน่าจะเป็นแนวทางแก้ไขที่สะดวกรวดเร็วในการปรับปรุง และใช้งบประมาณที่ไม่มาก ทั้งนี้เนื่องจากข้อจำกัดของโครงการเอง ที่ต้องการให้รถขนขยะเข้าสู่โครงการได้ด้วย จึงสอดคล้องกับข้อเสนอในบทวิเคราะห์ ที่เสนอให้ทำการต่อเติมทางเดินเชื่อมเพียงด้านใดด้านหนึ่งก่อน เพื่อเป็นการทดลองดูผลการใช้งานจริงที่จะตามมา ในอีกด้านหนึ่งที่ยังไม่มีการต่อเติม ก็สามารถใช้เป็นทางเดินรถสำหรับรถใหญ่ไปในตัวได้เช่นกัน



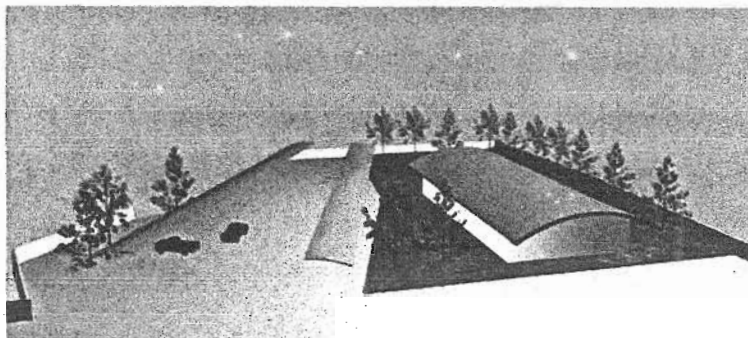
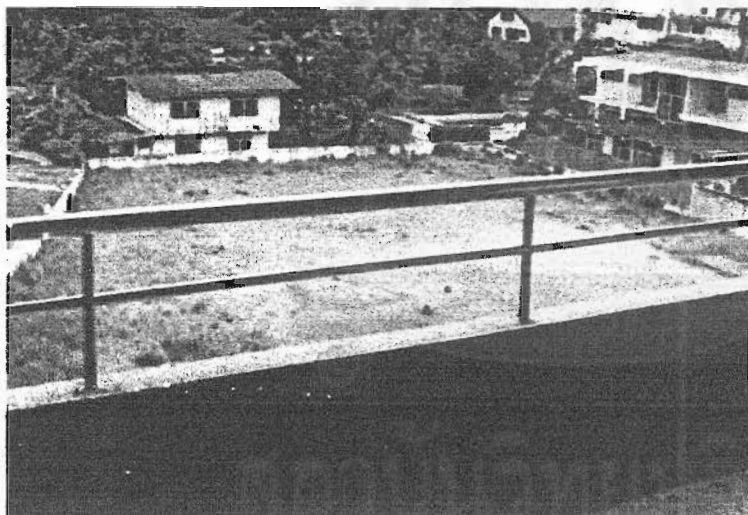
ทางเดินเชื่อมชั้นที่ 2 - 3 ด้านหลังโครงการใกล้กับสวนลิฟต์ และบันได

ภาพที่ 6.7: ทศนียภาพจำลอง

พื้นที่ใช้งานของโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 แม้ว่าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการประเภทสำนักงาน ผู้มาติดต่อไม่ได้มีกิจกรรมการพักผ่อนในลักษณะของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า รวมไปถึงผู้ประกอบการ และพนักงานในสำนักงานก็เข้าใช้งาน ในลักษณะของเข้าไปเย็นกลับเป็นส่วนใหญ่ แต่มีผู้ใช้งานจำนวนมากที่ต้องการให้โครงการมีความร่มรื่นมากขึ้น หรือจัดเตรียมพื้นที่พักผ่อนไว้ให้ โดยประเด็นหลักที่ผู้ตอบสนองแนะนำควรจัดให้มีขึ้นในโครงการก็คือ

- 4.2.1. ร้านค้าภายในโครงการ
- 4.2.2. ที่จอดรถของผู้ประกอบการ
- 4.2.3. ส่วนพักผ่อน

ข้อเสนอแนะต่อโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ต่อส่วนเพิ่มเติมจากความเห็นของผู้ใช้งานนั้น จัดปรับปรุงไว้ในส่วนของที่ว่างด้านหลังโครงการ โดยแบ่งเป็นส่วนจอดรถเฉพาะของผู้ประกอบการ, เรือนร้านค้า ซึ่งมีร้านอาหารเป็นร้านค้าหลัก และพื้นที่สวนเพื่อใช้พักผ่อน ซึ่งนอกจากจะเป็นการเพิ่มเติมพื้นที่ใช้งานให้ครบถ้วนมากขึ้น ยังใช้เป็นส่วนพักผ่อนร่วมสำหรับการใช้งานเพื่อพักอาศัยที่อาจจะจะมีในอนาคตด้วย



ภาพที่ 6.8-6.9: ทศนิยมภาพจำลอง แสดงส่วนปรับปรุงพื้นที่ว่างด้านหลังโครงการปาร์คเวนิวโฮมออฟฟิศ 2 ก่อน และหลังการปรับปรุง

## 5. ข้อเสนอแนะเพื่อนำไปปรับใช้กับอาคารคล้ายตึกแถวอื่น ๆ

นอกเหนือไปจากข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงโครงการกรณีศึกษาข้างต้นแล้ว การวิเคราะห์ข้อมูลยังพบว่า มีข้อบกพร่อง และข้อสังเกตในหลายส่วนที่ควรนำไปปรับใช้ หรือนำไปคำนึงถึงในการออกแบบวางผังสำหรับโครงการอาคารคล้ายตึกแถวอื่นๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้งานที่สะดวก และตัดปัญหาหลายๆ ด้านที่พบจากโครงการกรณีศึกษาทั้งสอง

ประเด็นข้อเสนอแนะต่ออาคารคล้ายตึกแถวนั้น จัดแบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

### 5.1. การออกแบบวางผังโครงการ

- 5.1.1. การจัดวางระบบทางสัญจรทางเท้า การออกแบบวางผังองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับทางสัญจรทั้งหมดของโครงการ คือ ลิฟต์, บันได, บันไดเลื่อน และทางเดินเชื่อมหากโครงการมีอาคารขนานกันเป็นแนวเหมือนโครงการกรณีศึกษา โดยการจัดวางนั้นจะต้องคำนึงถึงระยะห่างของคูหากับตำแหน่งองค์ประกอบนั้นๆ ซึ่งหากต้องมีทางเดินเชื่อมแล้ว ควรพิจารณาให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้กับบันได หรือลิฟต์ให้มากที่สุด ในกรณีที่อาคารแถวมีขนาดยาวซึ่งจำเป็นต้องใช้ทางเดินเชื่อมมากกว่าหนึ่งจุด อาจนำระยะห่างระหว่างทางเดินเชื่อมของโครงการสุขุมวิทพลาซ่ามาปรับใช้ได้ เนื่องจากผู้ใช้งานในโครงการมีความพอใจต่อตำแหน่งทางเดินเชื่อมนี้ในเกณฑ์ที่ดี โดยในโครงการสุขุมวิทพลาซ่านั้นมีระยะห่างของทางเดินเชื่อมทั้งสองจุด อยู่ที่ประมาณ 50 เมตร
- 5.1.2. จำนวนที่จอดรถ พื้นที่จอดรถเป็นองค์ประกอบหลักของโครงการที่จะต้องมียู่ และควรคำนึงถึงปริมาณการใช้งานที่หนาแน่นมากเกินกว่าจำนวนคูหาที่มีอยู่จริง เนื่องจากแนวโน้มที่จะมีการแบ่งพื้นที่ใช้งานร่วมกันในคูหาแต่ละคูหา เป็นสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้นจริงเมื่อเปิดใช้โครงการ แม้ในโครงการกรณีศึกษาจะมีจำนวนที่จอดรถไม่มากไปกว่าจำนวนคูหามากนัก และไม่มีปัญหาด้านความหนาแน่นของรถยนต์ภายในโครงการก็ตาม แต่ก็ไม่สามารถนำจำนวนที่จอดรถนั้นมาเป็นบรรทัดฐานได้ เนื่องจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ผันผวน ทำให้ความหนาแน่นของผู้ใช้งานยังอยู่ในปริมาณไม่มาก ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ก็ชี้ชัดว่าปริมาณที่จอดรถที่จัดเตรียมไว้สำหรับผู้มาติดต่อเพียง 2 ถึง 3 คันต่อคูหา จะไม่เพียงพอต่อการใช้งานหากมีผู้ใช้งานเต็มพื้นที่โครงการ
- 5.1.3. ความสำคัญของพื้นที่ชั้นล่างของคูหา แม้ว่าจะมีความตั้งใจที่จะออกแบบให้พื้นที่ชั้นต่างๆ ของคูหาอาคารแถวสามารถใช้งานได้อิสระต่อกัน ด้วยเทคนิคการออกแบบต่างๆ ก็ยังไม่สามารถทำให้พื้นที่ทุกชั้นสามารถใช้งานได้เท่าเทียมกันทั้งหมดได้ ความนิยมในการใช้งานยังคงหนาแน่นอยู่ในพื้นที่ชั้นล่างของคูหา ฉะนั้นพื้นที่ชั้นล่างยังคงมีความสำคัญในการใช้เป็นพื้นที่ประกอบการ การออกแบบวางผังคูหาชั้นที่หนึ่งในลักษณะของโครงการปาร์คเวนิวไฮมออปฟิศ 2 ที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนจอดรถนั้น ยังไม่สะท้อนภาพการใช้งานจริง

- 5.1.4. ขนาดพื้นที่โครงการ ตามที่ได้วิเคราะห์ไว้ว่าอาคารคล้ายตึกแถวมีลักษณะเด่นของการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในการจัดทำโครงการ ซึ่งแตกต่างไปอย่างมากกับตึกแถวทั่วไป แต่จากลักษณะการใช้งานของโครงการกรณีศึกษาที่พบว่า ยังไม่มีความคึกคักมากเท่าที่ควร นอกจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องด้วยแล้ว ขนาดพื้นที่ก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่ควรคำนึงถึง ซึ่งจากการวิเคราะห์โครงการกรณีศึกษาร่วมกับศูนย์การค้าสยามสแควร์แล้วพบว่า มีความคล้ายคลึงกันแต่โครงการกรณีศึกษามีขนาดเล็กกว่า เสมือนเป็นพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของศูนย์การค้าสยามสแควร์เท่านั้น ทั้งนี้เป็นไปได้ว่าโครงการอาคารคล้ายตึกแถวที่จะตอบสนองการใช้งานได้ดี ควรจะต้องมีขนาดพื้นที่มากกว่าขนาดพื้นที่ซึ่งโครงการกรณีศึกษามีอยู่ เพื่อความยืดหยุ่นในการออกแบบวางผังเพื่อใช้งานพื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการให้กลมกลืนกันมากยิ่งขึ้น

## 5.2. ความสัมพันธ์กับย่าน และชุมชน

- 5.2.1. ลักษณะความเป็นโครงการของอาคารคล้ายตึกแถว อาคารคล้ายตึกแถวมีลักษณะของความเป็นโครงการๆ หนึ่ง ซึ่งโดดเด่นกว่าตึกแถวทั่วไปที่มีลักษณะเป็นคูหาเดี่ยว แม้จะมีผนังร่วมเชื่อมติดคูหากันเป็นแถว แต่ในด้านการใช้งานนั้นแบ่งแยกกันอย่างเห็นได้ชัด การออกแบบวางผังให้พื้นที่ทั้งหมดเสมือนหนึ่งเป็นโครงการเดียวกัน จึงเป็นสิ่งสำคัญที่ควรคำนึงถึงในการจัดทำโครงการอาคารคล้ายตึกแถว นอกจากจะทำให้โครงการเป็นจุดสนใจขนาดใหญ่แทนร้านค้าริมถนนรายย่อยแล้ว ยังช่วยทำให้ลูกค้าเข้าใช้งานมากขึ้น เนื่องจากคาดหวังว่าจะมีร้านค้าหลากหลายประเภทคอยให้บริการอยู่ภายในโครงการนั้นๆ การแสดงความเป็นโครงการอย่างเป็นทางการหนึ่งี่ควรคำนึงถึงก็คือ การจัดทำป้ายโครงการขนาดใหญ่ติดตั้งไว้ใกล้ทางสาธารณะ เพื่อบ่งบอกความหลากหลายของร้านค้าที่มีบริการ ทั้งยังสามารถใช้เป็นป้ายโฆษณา เมื่อมีแผนการตลาดที่ต้องการประกาศให้ผู้คนบริเวณย่านนั้นๆ ได้รับรู้
- 5.2.2. การเชื่อมต่อทางเข้าออกจากทางสาธารณะ อาคารคล้ายตึกแถวมีแนวโน้มที่จะตอบสนองต่อจำนวนการใช้งานที่หนาแน่น ปริมาณผู้ใช้สอย รถยนต์ หรือรถจักรยานยนต์ ก็จะมีมากขึ้นตามไปด้วย ฉะนั้นบริเวณทางเข้าออกโครงการจะต้องเห็นได้ชัดเจนจากถนนสาธารณะ และเว้นระยะจากถนนถึงที่จอดรถไว้ เพื่อไม่ให้เกิดความคับคั่งบริเวณทางเข้า ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดได้ ทั้งนี้หากวางตำแหน่งพื้นที่จอดรถไว้ติดกับทางสาธารณะแล้ว ปัญหาการจราจรติดขัดจะมากกว่าที่เกิดกับตึกแถวทั่วไปมาก เนื่องจากจำนวนผู้ใช้งานที่มากกว่านั่นเอง

## 5.3. การดูแลจัดการโครงการ

- 5.3.1. คำนึงถึงการดูแลรักษาโครงการในระยะยาว องค์ประกอบร่วมในโครงการที่เป็นส่วนเพิ่มเติมอำนวยความสะดวก หรือส่วนตกแต่งสวยงามนั้น ควรพิจารณาประเด็นด้านการบำรุงรักษาในระยะยาวเป็นประเด็นหลัก มากกว่าความสวยงาม เนื่องจากโครงการอาคารคล้ายตึกแถวที่ขายขาดพื้นที่คูหา จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพึ่งพาค่าดูแลส่วนกลางจากเจ้าของคูหาเป็นรายได้หลัก หากพื้นที่ส่วนกลางต้องการค่า

ดูแลรักษาในระดับสูงแล้ว ประเด็นด้านความสามารถในการดูแลโครงการ จะเป็นปัญหาที่หนักหน่วงในอนาคต เหมือนดังเช่นที่โครงการสุขุมวิทพลาซ่าประสบอยู่

- 5.3.2. การประสานงานกับเจ้าของคฤหา การแบ่งกรรมสิทธิ์พื้นที่ผืนใหญ่ออกเป็นส่วนย่อยๆ แต่ละคฤหา และคฤหาส่วนใหญ่ก็อยู่ด้านในโครงการนั้น ทำให้ผู้ใช้งานของอาคารคล้ายตึกแถวจำเป็นจะต้องพึ่งตัวโครงการในการดึงดูดความสนใจจากลูกค้า รวมไปถึงผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่จากเจ้าของคฤหาด้วย ประเด็นด้านการจัดการพื้นที่ของฝ่ายดูแลโครงการ จึงไม่ได้จำกัดแต่เพียงการซ่อมบำรุง หรือดูแลความสะอาดเท่านั้น หากแต่จะต้องคอยประสานงานให้ความสะดวกแก่เจ้าของคฤหา เพื่อสร้างความเป็นหนึ่งเดียวของโครงการขึ้น ทั้งนี้อาจรวมไปถึงการวางแผนการตลาดร่วมกับเจ้าของกิจการในโครงการด้วย

## 6. ข้อเสนอแนะของวิทยานิพนธ์

- 6.1. ข้อมูลกายภาพของโครงการกรณีศึกษาในอดีตนั้น ไม่สามารถจัดหาในลักษณะของรูปภาพได้ เนื่องจากเป็นข้อมูลในอดีตที่เจ้าของโครงการการศึกษาทั้งสองไม่ได้เก็บรวบรวมไว้ ซึ่งหากรวบรวมเก็บไว้ได้ จะช่วยในการนำเสนอข้อมูลความเปลี่ยนแปลงให้เห็นรูปธรรมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างชัดเจนมากขึ้น แทนที่จะเสนอข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์สอบถามเพียงส่วนเดียว ถึงลักษณะกายภาพแต่เดิม ดังที่ได้เสนอไว้ในส่วนของข้อมูลโครงการ
- 6.2. หากศึกษาโครงการอาคารคล้ายตึกแถวที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้งานด้านพาณิชย์ และพักอาศัย ในจำนวนโครงการที่มากขึ้น จะช่วยให้ผลสรุป และข้อเสนอแนะสามารถอธิบายประเด็นศึกษาแก่อาคารคล้ายตึกแถวได้ครอบคลุมในวงกว้าง โดยเฉพาะหากสามารถศึกษาครอบคลุมปัญหาที่เกิดจากการใช้งานจริงได้ครบถ้วนทุกโครงการของอาคารคล้ายตึกแถว จะมีส่วนช่วยในการสรุปปัจจัยที่สำคัญ และสร้างรูปแบบอาคารคล้ายตึกแถวที่สมบูรณ์ และเหมาะสมขึ้นได้
- 6.3. การสอบถามถึงความพอใจต่อการใช้งานโครงการ แม้จะชี้แจงว่าเป็นข้อมูลในปัจจุบันต่อตัวโครงการ แต่ความรู้สึกที่ดี และไม่ดีในอดีตที่ผู้ใช้งานประสบ อาจนำมาซึ่งทัศนคติที่เอนเอียงไปจากสภาพการณ์จริงในปัจจุบันได้ ทั้งนี้การทำความเข้าใจต่อตัวอย่างศึกษาที่เป็นผู้ให้ข้อมูล แต่เบื้องต้นก่อนทำการสัมภาษณ์ หรือแจกแบบสอบถามจะช่วยสร้างความเข้าใจแก่ผู้ตอบได้ส่วนหนึ่ง
- 6.4. เนื่องจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับสภาพธุรกิจที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในอดีต ซึ่งอาจส่งผลให้การวิเคราะห์ข้อมูลด้านปริมาณการใช้งานเชิงพาณิชย์ ในโครงการกรณีศึกษาทั้งสองมีความคลาดเคลื่อนไปบ้าง กระนั้นในการรวบรวมข้อมูลก็ได้พิจารณาถึงสภาพการใช้งานที่มีมาแต่เดิมด้วยเป็นข้อมูลประกอบ

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กัมพล ปัญกุล. "การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถว เพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง". วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ปัญหาตึกแถว: สัมมนาวิชาการ. [ม.ป.ท.]: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

นรมิตร ลีวรรณมงคล, สุเทพ แสงบุญไทย และถาวร เก่งวินิตร์. คู่มือตึกแถว. กรุงเทพมหานคร: นำอักษรการพิมพ์, 2522.

เนตรนภิส นาควัชระ, ปิยะนาถ บุณนาถ และบัณฑิต จุฬาลัย. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และสภาวะแวดล้อมในบริเวณศาสนสถาน ในกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.

แน่นน้อย ศักดิ์ศรี, มรว.. บ้านเรือนสมัยรัตนโกสินทร์ รัชกาลที่ 1 – รัชกาลที่ 7. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์กรุงเทพ, 2534.

เพ็ญศรี ฉันทวรารงค์. "แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร". วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.

ลือชัย ครุฑน้อย. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวให้มีสิ่งปลูกสร้างประเภททาว์นเฮาส์ และอาคารพาณิชย์ กรณีศึกษา:ฝั่งเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

วีระ ัสจุกุล. "วิวัฒนาการอาคารพาณิชย์ในเมืองไทย". วารสารวิชาการประจำปีการศึกษา 2526: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2535 พร้อมด้วยกฎกระทรวงบางฉบับ. [ม.ป.ท.], 2541.

สันติ ฉันทวิลาสวงศ์. "ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรมห้องแถว". วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2520.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. รายงานการสำรวจเคหะ พ.ศ. 2529. [ม.ป.ท.], 2529.

อนุวิทย์ เจริญศุภกุล และคนอื่นๆ. รายงานการศึกษาประวัติศาสตร์ โบราณคดี และสถาปัตยกรรม. กรุงเทพฯ: กองโบราณคดี กรมศิลปากร, 2520.

อัน นิมมานเหมินท์. "การพักผ่อนหย่อนใจ และปัญหาการพักผ่อนหย่อนใจในนครหลวง". การสัมมนาทางวิชาการเรื่องปัญหาชนครหลวง. [ม.ป.ท.], 2515.

### ภาษาอังกฤษ

Chahim, Shahnaz Timuri. "Chinese Shop-houses in Bangkok: A typology and Assessment of a Ubiquitous Architecture". Master's Thesis, A.I.T., 1981.

Mercer, Charles. Living in Cities: Psychology and the Urban Environment. London: Penguin Books, 1975.

Muth, Richard F.. Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use. 4<sup>th</sup>ed. Chicago: The University of Chicago Press, 1975.

Thanmarom, Chatsiri. "Improve the Design and Siting of the Chinese Shop-House in Bangkok". Master's Thesis, A.I.T., 1982.

Tisco. Property Development Study 1977/78, Vol 2: Shop-houses. Bangkok: Tisco, undated.

Tunphibulwomgs, Suwanee. "Shop-houses in Bangkok's Chinatown: Socio-economic Analysis and Strategies for Improvement". Master's Thesis, A.I.T., 1977.

Whiffen, Marcus, ed.. The Architect and the City. England: The M.I.T. Press, 1966.

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## ภาคผนวก ก.

### แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ของงานวิจัย

(แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า)

วันที่ ...../...../254....

#### เรื่อง ขอความร่วมมือในการให้ข้อมูลประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์

เอกสารประกอบรวบรวมข้อมูลนี้ เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัยหัวข้อ "การศึกษาการใช้งานในอาคารคล้ายตึกแถวของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการปาร์ควิวไฮมออฟฟิศ 2" อันเป็นวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เพื่อเป็นการสนับสนุนงานศึกษาวิจัยถึงรูปแบบหนึ่งของการพาณิชย์พักอาศัย ที่มีลักษณะเป็นอาคารคล้ายตึกแถว มีการออกแบบโครงการที่คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย และส่วนใช้งานต่างๆ ที่หลากหลายมากขึ้นจากตึกแถวแต่เดิมในหลายส่วน ทั้งนี้จากลักษณะอาคารที่แตกต่างไปนั้น ส่งผลกระทบต่อการใช้งานมากน้อยเพียงไร และเป็นการเปลี่ยนแปลงไปในด้านบวก หรือด้านลบ จากการใช้งานจริง ซึ่งคาดหวังว่าข้อมูลการศึกษานี้จะเป็นผลโดยตรงต่อโครงการ เพื่อนำไปปรับปรุงส่วนที่ยังบกพร่องให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ซึ่งประเด็นที่ดีเพื่อสนับสนุนให้นำไปใช้ต่อโครงการที่คล้ายคลึงกันในอนาคต อันถือเป็นฐานข้อมูลที่สำคัญส่วนหนึ่งต่อการศึกษาด้านสถาปัตยกรรมของประเทศไทย

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วย แบบสอบถามสองหน้า และแบบสัมภาษณ์อีกสองหน้า สำหรับถามตอบโดยตรงจากผู้วิจัย

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่ง ต่อความร่วมมือในการให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ของท่าน ทั้งนี้ข้อมูลที่ได้รับจากท่านจะถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์ทางการศึกษา และเสนอต่อคณาจารย์ผู้ตรวจวิทยานิพนธ์ของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เท่านั้น

ธวัช พันธุ์เจริญลักษณ์ รหัส 417 41298 25

[นิสิตปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ปีที่ 2/2542]

- ลักษณะการครอบครองดูหา  เช่า  ซื้อ
- ประเภทกิจกรรมที่ใช้  ร้านค้า  สำนักงาน  ที่พักอาศัย  
 บริการ  โกดัง  อื่นๆ.....
- 
- ความพอใจในส่วนต่างๆ ของโครงการ
- |                                  | ดีมาก                    | ดี                       | ไม่ดี                    | ไม่ดีเลย                 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ลิฟต์ : อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| : มีจำนวนที่เพียงพอ              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| บันได : อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (บันได- มีจำนวนเพียงพอ           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| เลื่อน) : มีขนาดความกว้างเหมาะสม | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ทางเดิน : มีขนาดความกว้างเหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ที่จอดรถ : อยู่ในตำแหน่งเหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: มีจำนวนเพียงพอ [ของผู้ประกอบการ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: มีจำนวนเพียงพอ [ของผู้มาติดต่อ, ลูกค้า]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ส่วนเปิดโล่ง : มีขนาดเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: สามารถใช้พักผ่อนได้ดี	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ภาพโดยรวม : ความสวยงามของโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความปลอดภัยในโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความเงียบสงบในโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความพอใจโดยรวมต่อโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ส่วนประกอบ หรือพื้นที่อื่นๆ ที่ควรมีในโครงการเพิ่มขึ้น				
1. ....				
2. ....				
3. ....				

#### ■ ความพอใจในตัวอาคาร

	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย
: ขนาดความกว้างคูหาใช้งานเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ขนาดความลึกคูหาใช้งานเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ดัดแปลงต่อเติมอาคารได้สะดวก	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความแข็งแรงของอาคาร	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความประณีตในการก่อสร้าง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ภาพโดยรวม : ความพอใจโดยรวมต่อตัวอาคาร	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### ความพอใจในการดูแลจัดการโครงการ

	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย
: ความสะอาดในโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: การซ่อมบำรุงในโครงการทั่วถึง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ติดต่อขอรับบริการได้สะดวก	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความปลอดภัยในโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ภาพโดยรวม : ความพอใจโดยรวมต่อการดูแลจัดการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ข้อเสนอแนะต่อการดูแลจัดการโครงการ				
1. ....				
2. ....				
3. ....				

SUKHUMVIT PLAZA PROJECT: .....

Interview: K. ....(สถานะภาพ/ตำแหน่ง.....) [สำหรับผู้วิจัย]

ที่ตั้ง

สถานะภาพการครอบครองคฤหา

- .....
- .....

ประเภทการใช้งาน / จำนวนผู้ใช้งาน (เจ้าหน้าที่ หรือพนักงาน) / ช่วงเวลาในการใช้งาน

- .....
- .....
- .....
- .....

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ประกอบการ

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

ปัญหาทั่วไปที่พบจากการใช้งาน โครงการ+อาคาร

- ความสะดวกในการเดินทาง...
- .....
- การปรับเปลี่ยนเพื่อการใช้งานพื้นที่ (..... คฤหา)....
- .....
- ที่จอดรถ....
- .....
- พื้นที่โดยรอบโครงการ...
- .....
- ตัวอาคารที่ใช้งาน....
- .....
- ค่าใช้จ่ายทั่วไป (ไม่เกี่ยวกับค่าดำเนินการด้านพาณิชย์กรรม)...
- .....
- ด้านการจัดการดูแลโครงการ....
- .....

Remarks

ความพอใจ (หรือข้อดี) จากการใช้งานจริง

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

ข้อเสนอแนะทั่วไป

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

<u>ข้อเสนอแนะต่อพื้นที่เปิดโล่งบริเวณกลางโครงการ</u>
.....
.....
.....
.....

ความเปลี่ยนแปลงของโครงการในช่วงเวลาที่เข้าใช้งาน และผลกระทบที่เกิดจากความเปลี่ยนแปลงนั้น

- จำนวนผู้ใช้งาน.....
- .....
- ลักษณะการใช้งาน.....
- .....
- กายภาพของโครงการ.....
- .....

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**เรื่อง ขอความร่วมมือในการให้ข้อมูลประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์**

เอกสารประกอบรวบรวมข้อมูลนี้ เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัยหัวข้อ "การศึกษาการใช้งานในอาคารคล้ายตึกแถวของโครงการสุขุมวิทพลาซ่า และโครงการปาร์คอเวนิวไฮมออฟฟิศ 2 " อันเป็นวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เพื่อเป็นการสนับสนุนงานศึกษาวิจัยถึงรูปแบบหนึ่งของอาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่มีลักษณะเป็นอาคารคล้ายตึกแถว มีการออกแบบโครงการที่คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย และส่วนใช้งานต่างๆ ที่หลากหลายมากขึ้นจากตึกแถวแต่เดิมในหลายส่วน ทั้งนี้จากลักษณะอาคารที่แตกต่างไปนั้น ส่งผลกระทบต่อการใช้งานมากน้อยเพียงไร และเป็นการเปลี่ยนแปลงไปในด้านบวก หรือด้านลบ จากการใช้งานจริง ซึ่งคาดว่าจะข้อมูลการศึกษานี้จะเป็นผลโดยตรงต่อโครงการ เพื่อนำไปปรับปรุงส่วนที่ยังบกพร่องให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ซึ่งประเด็นที่ดีเพื่อสนับสนุนให้นำไปใช้ต่อโครงการที่คล้ายคลึงกันในอนาคต อันถือเป็นฐานข้อมูลที่สำคัญส่วนหนึ่งต่อการศึกษาด้านสถาปัตยกรรมของประเทศไทย

เอกสารฉบับนี้ประกอบด้วย แบบสอบถามสองหน้า และแบบสัมภาษณ์อีกสองหน้า สำหรับถามตอบโดยตรงจากผู้วิจัย

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่ง ต่อความร่วมมือในการให้ข้อมูลที่เป็ประโยชน์ของท่าน ทั้งนี้ข้อมูลที่ได้รับจากท่านจะถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์ทางการศึกษา และเสนอต่อคณาจารย์ผู้ตรวจวิทยานิพนธ์ของคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เท่านั้น

ธวัช พันธุ์เจริญลักษณ์ รหัส 417 41298 25

[นิสิตปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ปีที่ 2/2542]

- ลักษณะการครอบครองดูหา  เช่า  ซื้อ
- ประเภทกิจกรรมที่ใช้  ร้านค้า  สำนักงาน  ที่พักอาศัย  บริการ  โกดัง  อื่นๆ.....

■ ความพอใจในส่วนต่างๆ ของโครงการ

	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย
ลิฟต์ : อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: มีจำนวนที่เพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
บันได : อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: มีจำนวนเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: มีขนาดความกว้างเหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ทางเดิน : มีขนาดความกว้างเหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ตำแหน่งทางเดินเชื่อมเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ที่จอดรถ : อยู่ในตำแหน่งเหมาะสม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: มีจำนวนเพียงพอ [ของผู้ประกอบการ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: มีจำนวนเพียงพอ [ของผู้มาติดต่อ, ลูกค้า]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ส่วนเปิดโล่ง : มีขนาดเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: สามารถใช้พักผ่อนได้ดี	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ภาพโดยรวม : ความสวยงามของโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความปลอดภัยในโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความเงียบสงบในโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความพอใจโดยรวมต่อโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ส่วนประกอบ หรือพื้นที่อื่นๆ ที่ควรมีในโครงการเพิ่มขึ้น				
1. ....				
2. ....				
3. ....				

#### ■ ความพอใจในตัวอาคาร

	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย
: ขนาดความกว้างคูหาใช้งานเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ขนาดความลึกคูหาใช้งานเพียงพอ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ดัดแปลงต่อเติมอาคารได้สะดวก	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความแข็งแรงของอาคาร	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความประณีตในการก่อสร้าง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ภาพโดยรวม : ความพอใจโดยรวมต่อตัวอาคาร	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### ■ ความพอใจในการดูแลจัดการโครงการ

	ดีมาก	ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย
: ความสะอาดในโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: การซ่อมบำรุงในโครงการทั่วถึง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ติดต่อขอรับบริการได้สะดวก	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ความปลอดภัยในโครงการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ภาพโดยรวม : ความพอใจโดยรวมต่อการดูแลจัดการ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
: ข้อเสนอแนะต่อการดูแลจัดการโครงการ				
1. ....				
2. ....				
3. ....				

PARK AVENUE HOME OFFICE 2 PROJECT: .....

Interview: K. .... (สถานะภาพ/ตำแหน่ง.....) [สำหรับผู้วิจัย]

ที่ตั้ง

สถานะภาพการครอบครองคฤหา

- .....
- .....

ประเภทการใช้งาน / จำนวนผู้ใช้งาน (เจ้าหน้าที่ หรือพนักงาน) / ช่วงเวลาในการใช้งาน

- .....
- .....
- .....
- .....

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการเป็นพื้นที่ประกอบการ

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

ปัญหาที่ทั่วไปพบจากการใช้งาน โครงการ+อาคาร

- ความสะดวกในการเดินทาง...
- .....
- การปรับเปลี่ยนเพื่อการใช้งานพื้นที่ (..... คูหา)....
- .....
- ที่จอดรถ....
- .....
- พื้นที่โดยรอบโครงการ...
- .....
- ตัวอาคารที่ใช้งาน....
- .....
- ค่าใช้จ่ายทั่วไป (ไม่เกี่ยวกับค่าดำเนินการด้านพาณิชย์กรรม)...
- .....
- ด้านการจัดการดูแลโครงการ....
- .....

Remarks

ความพอใจ (หรือข้อดี) จากการใช้งานจริง

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

ข้อเสนอแนะทั่วไป

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

ข้อเสนอแนะต่อพื้นที่ว่างบริเวณด้านหลังโครงการ

.....
.....
.....
.....
.....

ความเปลี่ยนแปลงของโครงการในช่วงเวลาที่เข้าใช้งาน และผลกระทบที่เกิดจากความเปลี่ยนแปลงนั้น

- จำนวนผู้ใช้งาน.....
- .....
- ลักษณะการใช้งาน.....
- .....
- กายภาพของโครงการ.....
- .....

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

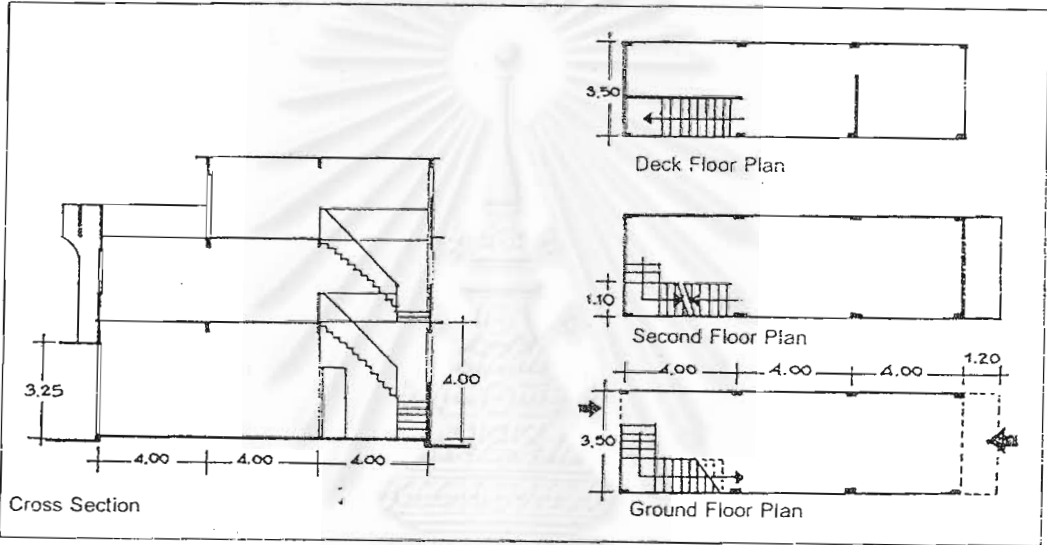


## ภาคผนวก ข.

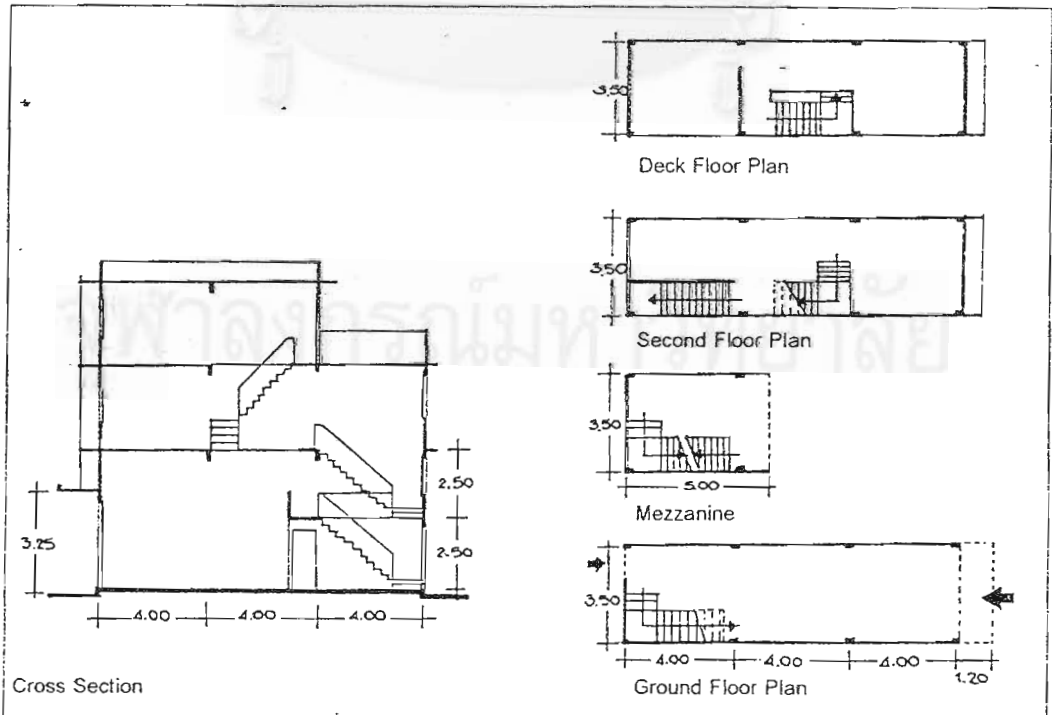
### ลักษณะของตึกแถวยุคเปลี่ยนแปลง

ลักษณะการออกแบบวางผังตึกแถวที่พบเห็นทั่วไป ในตึกแถวยุคเปลี่ยนแปลง ซึ่งมีการประกาศใช้ พรบ. ควบคุมการก่อสร้างอาคารขึ้น และเป็นต้นแบบของตึกแถวที่แพร่กระจายออกไปอย่างกว้างขวาง โดยหนังสือ "คู่มือตึกแถว" [2522] ได้เสนอลักษณะตึกแถวที่มีขนาดมาตรฐาน ซึ่งแตกต่างกันไปตามความสูงของคูหาไว้ดังนี้

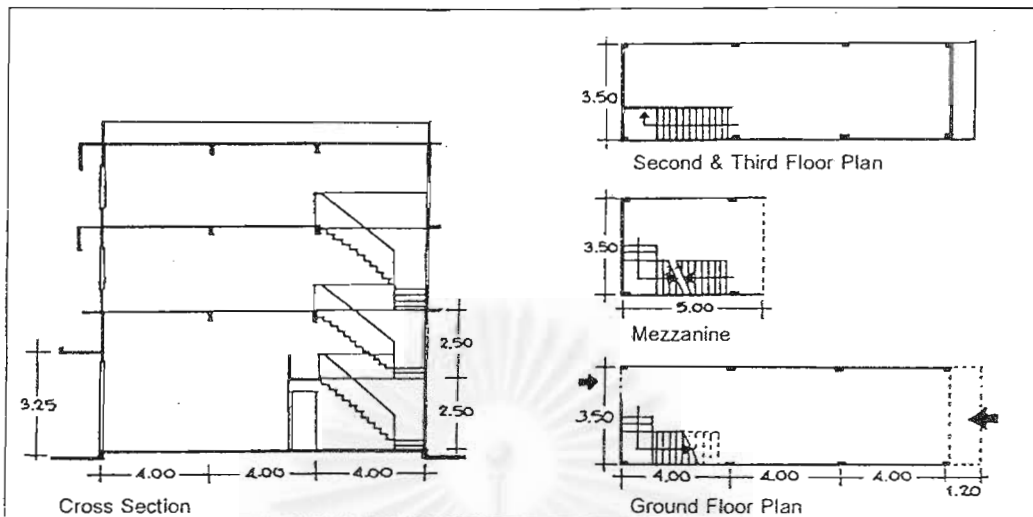
- ตึกแถว 2.75 ชั้น, ไม่มีชั้นลอย



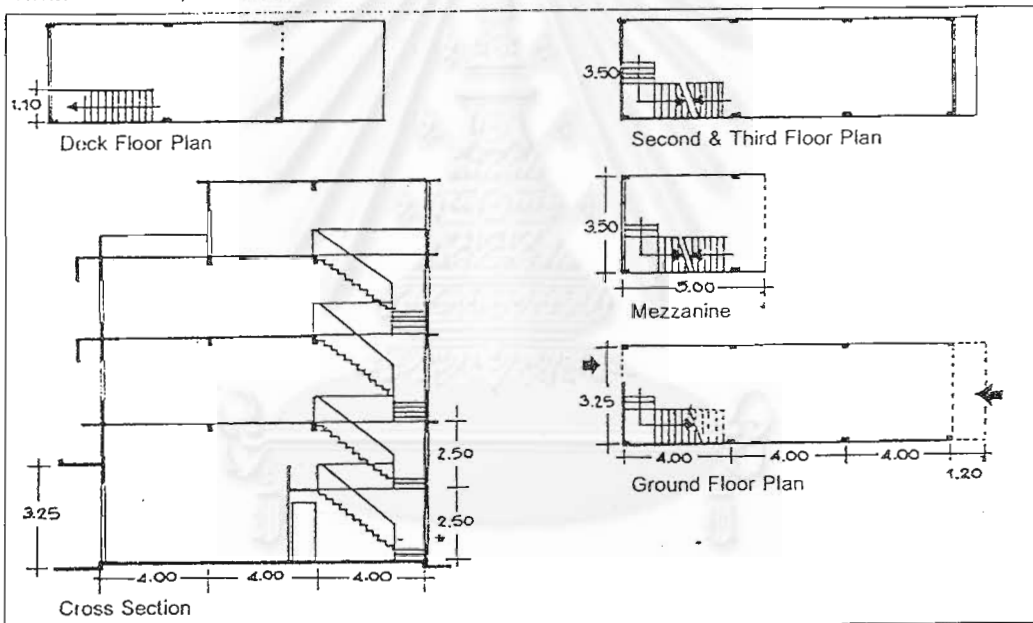
- ตึกแถว 2.75 ชั้น, มีชั้นลอย



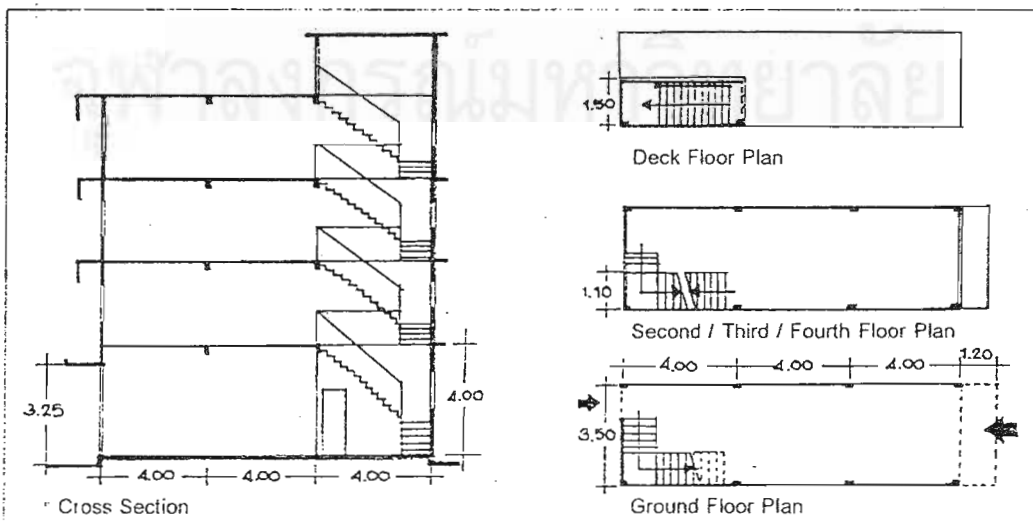
- ตึกแถว 3.00 ชั้น, มีชั้นลอย



- ตึกแถว 3.75 ชั้น, มีชั้นลอย



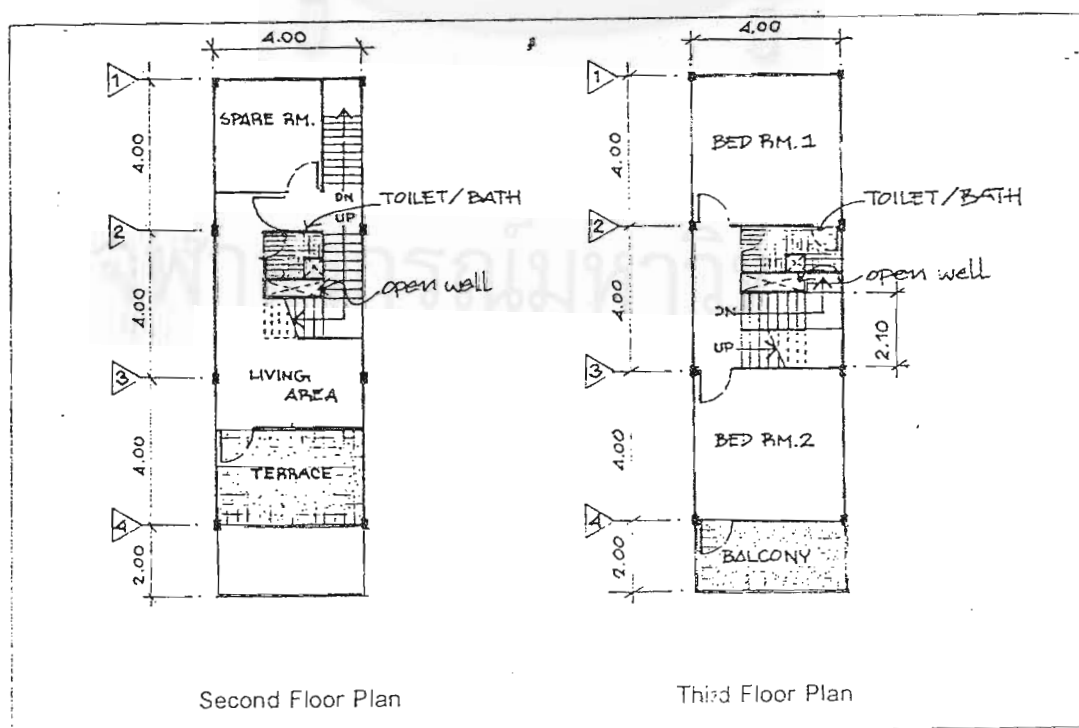
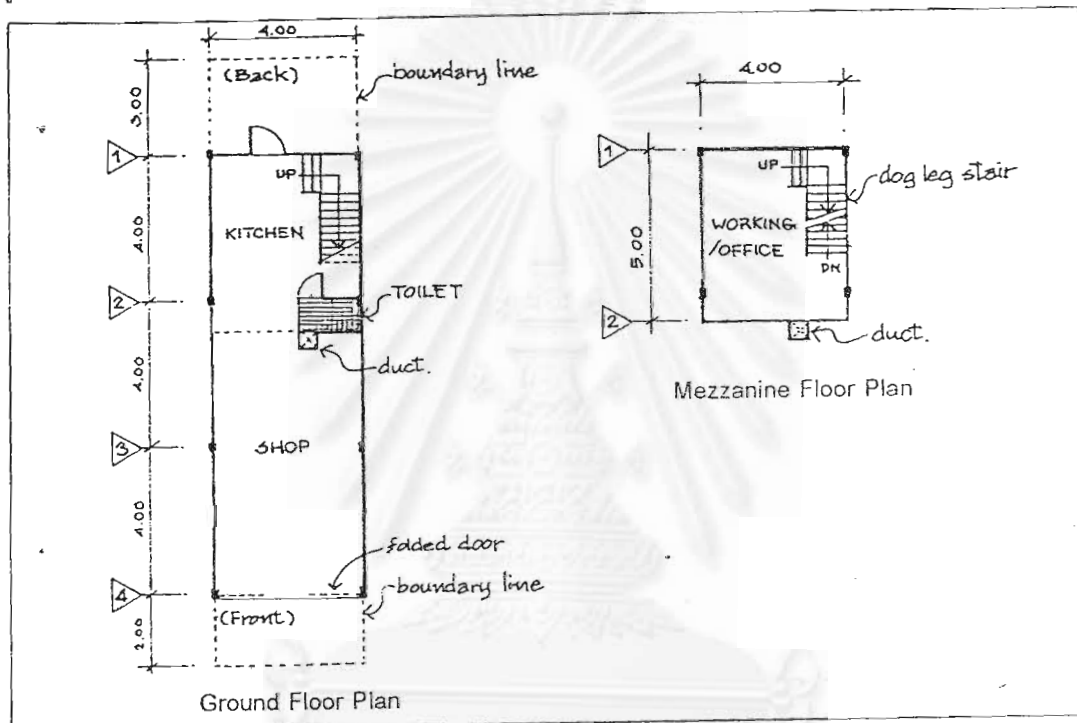
- ตึกแถว 4.00 ชั้น, ไม่มีชั้นลอย

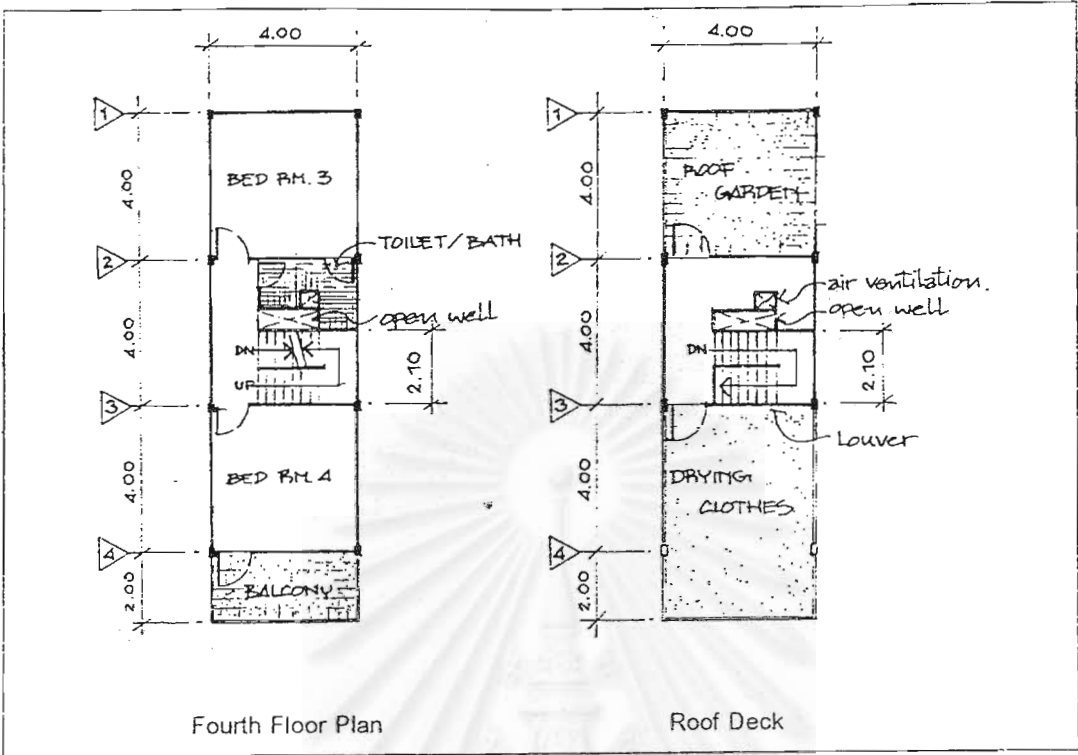


## ภาคผนวก ค.

### ต้นแบบตึกแถวของ จัตรีศิริ-Chatsiri Thanmarom

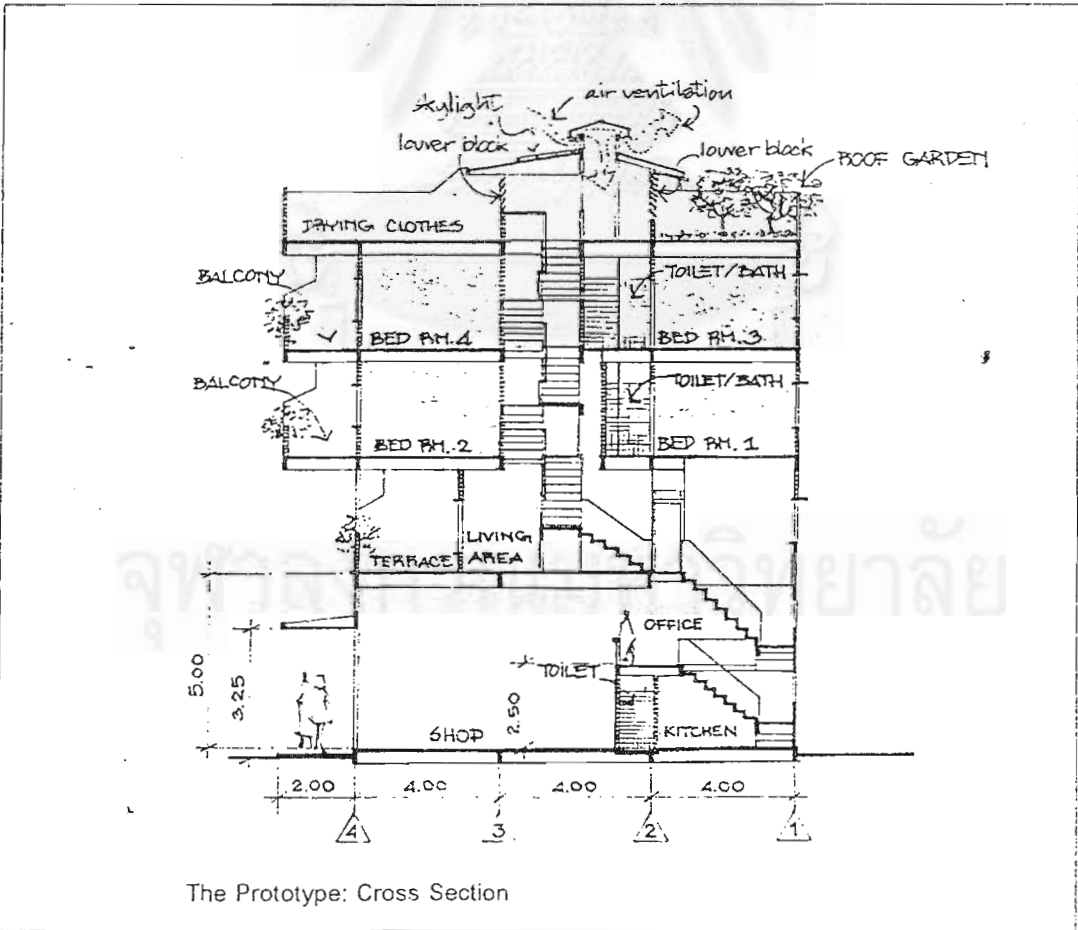
อาคารตึกแถวต้นแบบที่ จัตรีศิริ-Chatsiri Thanmarom [1982] เสนอไว้ โดยตัวอาคารยังคงมีขนาดใกล้เคียงตึกแถวทั่วไป และใช้ระบบโครงสร้างเสาคานเป็นหลัก เพื่อคุมงบประมาณการก่อสร้างอาคารไม่ให้แตกต่างจากตึกแถวเดิมเกินกว่า 50 เปอร์เซ็นต์ แนวทางการปรับปรุงอาคารเน้นการจัดพื้นที่ภายในคูหาเป็นสำคัญ โดยคูหาประกอบไปด้วยพื้นที่ 4 ชั้น [ไม่รวมหลังคา] และชั้นลอยอีกหนึ่งชั้น อันมีรายละเอียดดังนี้





Fourth Floor Plan

Roof Deck



The Prototype: Cross Section

ภาพหุ่นจำลองตึกแถวต้นแบบของ ฉัตรศิริ-Chatsiri Thanmarom



ภาพด้านหน้าของหุ่นจำลอง

ภาพด้านหลังของหุ่นจำลอง



ภาพด้านข้างของหุ่นจำลอง

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายอวัช พันธุ์เจริญลักษณ์ เกิดวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2515 ที่เขตวัฒนา จังหวัด กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จากมหาวิทยาลัยศิลปากร ในปีการศึกษา 2537 เข้าทำงานเป็นสถาปนิกออกแบบของบริษัท ดีไซน์ ดีเวลลอป เป็นเวลา 3 ปี ก่อนเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2541



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย