

การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์
:กรณีศึกษา หมู่บ้านสินธร บางกะปิ



นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2543

ISBN 974-13-0638-5

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

EXPANSION AND MODIFICATION OF TOWNHOUSES
: A CASE STUDY OF SINTHORN COMMUNITY , BANGKAPHI

Mr. Chanintr Vishitikamolyotin

สถาบันวิทยบริการ

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2000

ISBN 974-13-0638-5

ชรินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน : การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ : กรณีศึกษา หมู่บ้านสินธร บางกะปิ (EXPANSION AND MODIFICATION OF RESIDENCE IN TOWNHOUSE CATEGORY: A CASE STUDY OF SINTORN VILLAGE, BANGKOK.) อ.ที่ปรึกษา : รศ. ดร. บัณฑิต จุลาลีย์, 96 หน้า. ISBN 974-13-0638-5

การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนั้นพบเห็นได้ทั่วไปในปัจจุบัน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ครอบครองและเพื่อนบ้าน การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ทาวน์เฮาส์ ผลกระทบที่เกิดขึ้น และความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อปัญหาดังกล่าว โดยการวิจัยครั้งนี้เลือกหมู่บ้านสินธรเป็นกรณีศึกษา โดยวิธีการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง และการสำรวจสภาพปัจจุบัน พร้อมถ่ายภาพประกอบ จดบันทึกและจัดทำผัง และการสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย โดยใช้การสัมภาษณ์ประกอบแบบสอบถาม

หมู่บ้านสินธรตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว บางกะปิ ประกอบด้วยทาวน์เฮาส์จำนวน 1056 หลัง เริ่มมีการเข้าอยู่อาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 จนถึงปัจจุบันเป็นเวลา 15 ปี ปัจจุบันมีการครอบครองและการใช้สอยเพียงร้อยละ 74 ในจำนวนดังกล่าวร้อยละ 48 ใช้อาศัยอย่างเดียว ร้อยละ 40 ใช้อาศัยและประกอบกิจการ และร้อยละ 12 ไม่ใช้อาศัยเลย โดยแบ่งเป็นกลุ่มที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้มีมากถึงร้อยละ 52 ในขณะที่ร้อยละ 35 มีการต่อเติมแต่ไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ และร้อยละ 13 ไม่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้

การต่อเติมมีลำดับการต่อเติมจากด้านหลังมายังด้านหน้าและจากชั้นล่างขึ้นชั้นบน การต่อเติมมากที่สุดคือ ด้านหลังชั้นล่างเพื่อใช้เป็นครัว รองลงมาคือด้านหน้าชั้นล่างสำหรับใช้จอดรถ และด้านหลังชั้นบนเพื่อใช้นอน อย่างไรก็ตามจากการศึกษาพบว่า แม้มีการต่อเติมแล้ว แต่หากพื้นที่ยังไม่พอกับความต้องการ ผู้อยู่อาศัยจะแก้ปัญหาโดยการซื้อทาวน์เฮาส์เพิ่ม โดยพิจารณาหลังที่ติดกันและอยู่ใกล้ตามลำดับ นอกจากนี้ผู้ที่ครอบครองทาวน์เฮาส์มากกว่าหนึ่งหลัง จะต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้มากขึ้น ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ในส่วนรับแขก และส่วนรับประทานอาหาร นอกจากนี้ยังพบว่าเปลี่ยนการใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือน สำนักงาน และโกดังเก็บเก็บสินค้า วัสดุ และอุปกรณ์

ผลกระทบจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ต่อผู้อยู่อาศัยคือ การระบายอากาศ ซึ่งจะแก้ไขโดยการใช้เครื่องปรับอากาศ ส่วนผลกระทบต่อเพื่อนบ้าน คือความรู้สึกไม่ปลอดภัยจากคนงานและวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิง แต่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้ เพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย เช่น ร้านค้า และสถานบริการ แม้มีผลกระทบแต่เป็นที่ยอมรับได้

จากการศึกษาพบว่า สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้มาจาก ความเจริญของกรุงเทพฯ ทำให้ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ จะเห็นได้จากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ที่เพิ่มมากขึ้นตามอายุของหมู่บ้าน ทำเลที่ตั้งของทาวน์เฮาส์ที่เหมาะสมกับการให้บริการในหมู่บ้าน ทำให้เกิดการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ในช่วง 2 ปีแรก การรวมกิจการและธุรกิจเข้ากับที่อยู่อาศัยเพื่อลดเวลาในการเดินทาง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ นำไปสู่การต่อเติม โดยเฉพาะผลจากภาวะวิกฤตในช่วงปี 2540 ในกลุ่มที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงเพื่อการพักอาศัยคือ ความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ซึ่งไม่ตรงกับกรออกแบบ ได้แก่ ส่วนครัว เป็นต้น

สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ของครอบครัวเปลี่ยนแปลง จึงมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ เพื่อรองรับการใช้ในสถานภาพใหม่

ข้อเสนอแนะในการออกแบบ การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ในทาวน์เฮาส์ที่มีการประกอบกิจการสิ่งที่ต้องควบคุมคือ ประเภทการใช้ เนื่องจากมีผลต่อผู้อยู่อาศัยอื่นมาก ได้แก่กลุ่มที่มีการใช้ประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือน และโกดังสินค้า ควรมีการควบคุมการใช้ ซึ่งมีผลกระทบรุนแรง จากการจ้างแรงงานภายนอกหมู่บ้าน และสินค้าหรือวัสดุอุปกรณ์ที่เก็บ จึงควรมีการกำหนดพื้นที่ให้ชัดเจนในผัง และมีการควบคุมมิให้เกิดในบริเวณอื่น ส่วนกิจการที่ให้บริการและสินค้าซึ่งก่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน น่าจะมีการออกแบบให้เตรียมเพื่อการใช้นี้โดยเฉพาะ ซึ่งจากการวิจัยพบว่าบริเวณที่น่าจะเป็นที่ตั้งของทาวน์เฮาส์กลุ่มนี้คือ บริเวณของข้างถนนสายหลัก ส่วนที่มีเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงของฐานะทางเศรษฐกิจนั้น ต้องมีการขอเปลี่ยนการใช้อาคาร ต่อสำนักงานเขตให้ถูกต้อง ส่วนกลุ่มที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อการอยู่อาศัยนั้น เนื่องจากทาวน์เฮาส์นั้น มักออกแบบตามมาตรฐานค่าสุดของกฎหมายเรื่องที่ว่า จึงไม่สามารถในการต่อเติมในแนวราบได้ แต่หากต้องการใช้พื้นที่มากขึ้นในการอยู่อาศัย สามารถต่อเติมในแนวตั้งได้ โดยการเพิ่มขนาดโครงสร้างขึ้นอีก สำหรับโครงการใหม่ควรมีการเหลือพื้นที่เพื่อต่อเติม โดยอยู่ในกรอบของกฎหมาย

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

##4074116525:MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: EXPANSION AND MODIFICATION/TOWNHOUSES/SINTHORN COMMUNITY BANGKAPHI
CHANINTR VISHITIKAMOLYOTIN : EXPANSION AND MODIFICATION OF TOWNHOUSES: A CASE
STUDY OF SINTHORN COMMUNITY , BANGKAPHI THESIS ADVISOR : ASSIST . PROF . BUNDIT
CHULASAI,Ph.D.96pp.ISBN974-13-0638-5

This research has as its objectives first, the study of the expansion and modification to townhouses and the problems these cause, and second, the reasons, or thoughts, of the residents about the problems they were facing. The research used Sinthorn Community for this study and examined documents concerning inspections of current conditions including recorded data and photographs. It also examined the thoughts of residents through questionnaires and interviews. Sinthorn housing estate is located adjacent to Lad Phrao Road in Bang Kaphi district. It includes 1056 townhouse units, which were first occupied in 1985. Today, 74% of the total are occupied. 48% of these are used solely as domiciles while 40% are used as domiciles and business locations. The remaining 12% are not used as domiciles at all. 52% of the units have been modified. In this group 35% have been expanded but retain the former uses while 13% have not been expanded or had their uses changed. Expansions have been made at both front and rear as well as from ground level to upper levels. The most popular expansion is at the rear where a kitchen has been added. This is followed by an expansion at the front to provide a garage, or car park, and a rear upper level expansion to provide an additional bedroom. Research found that though families have expanded, they still feel they have insufficient space. To correct this, they will purchase a second townhouse that is either attached or close by. Those residents who do have more than one townhouse with also expand and/or make modifications. The majority will make changes to the area they greet or entertain guests (living room) and. Dine. They will make modifications in order to conduct a small home industry or set up an office, warehouse for products, materials or equipment. Problems these expansions and modifications caused included ventilation. To correct this, residents would install air conditioning units. Problems caused to neighbors included them feeling unsafe because of workers and stored flammable materials. If on the other hand, residents were accepting of enterprises that added convenience and enhanced living in the community such as shops and services.

This research found a major reason for expansion and modification of the townhouse units has been the development of Bangkok, which has placed the community, or housing estate, close to a business center. This can be seen through the types of expansion and modification that have taken place since the community was first built. The townhouse units' locations are ideal to serve the estate. Expansion and modifications can be seen to have taken place during the first two years after occupancy. Activities and business that were established were done so mainly to reduce travel time of residents that led to unit modifications. This continued in the same manner until the economic decline in 1997. Residents who had to expand and make modifications did so because they found their unit designs were not conveniently applicable to serving as a domicile beginning with the kitchen. With changing economic and social conditions of the families, expansions and modifications became even more necessary. The researcher would like to state that the expansions and modifications have been illegal. Townhouse designs must disregard laws as they are not to be expanded. Thus, to gain additional area, they modifications must be made based on the strength of the building's frame or structure. For new projects, sufficient area should allocated if occupants wish to later expand and building structures should be built strong enough to safely handle expansions, or extensions.As far as expansions and modifications to units so they can serve as shops or service centers for the community, occupants should be required to seek permission, or approval, to transfer their registration from a residence to a commercial-residential property and adhere to laws and regulations. In new projects, units should be designed so they can be expanded in accordance with the law and there should be set limits for the usable area such as distance from curbs of community, housing estate main thoroughfares to private structure. Expansion and modification of condominium units can affect residents in a number of ways, and they can be illegal. Thus, the land areas in new projects should be clearly specified as to their legal use, and there should be strong controls to prevent use of land areas that have been allocated for other usage.

DepartmentHousing..... Student's signiation.....
Field of student.....Housing..... Advisor's signature.....
Academic year.....2000..... Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงไปได้ ด้วยความอนุเคราะห์ช่วยเหลืออย่างดียิ่ง
ของรองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำและ
ข้อคิดเห็นต่างๆของการวิจัยด้วยดีมาโดยตลอด

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ประธานกรรมการบริหารหมู่บ้านสินธรบางกะปิ และผู้พักอาศัยภายใน
หมู่บ้าน สินธร ทุกท่าน ที่กรุณาเสียสละเวลาในการตอบแบบสัมภาษณ์ นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ
ผู้ที่เกี่ยวข้องอีกหลายท่านที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือ และให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ให้
ลุล่วงจนสำเร็จการศึกษา

ผู้วิจัย

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน

30 เมษายน 2544

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช-ฅ
สารบัญตาราง.....	ญ-ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมาและสาระสำคัญ.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
ขอบเขตของการศึกษา.....	2
วิธีดำเนินการศึกษา.....	2
คำจำกัดความ.....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิดที่เกี่ยวข้อง.....	6
การใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง	6
การใช้พื้นที่ทาว์นเฮาส์.....	7
กระบวนการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย.....	10
ที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	12
ที่ตั้งของที่ทำงาน.....	14
ความสัมพันธ์ของสถานที่ตั้งที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน.....	16
การต่อเติมที่ดิน.....	19
ผลจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์.....	19
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของโครงการ.....	21
ข้อมูลโครงการ.....	21
ทำเลที่ตั้งของโครงการ.....	23
รูปแบบและลักษณะหมู่บ้าน.....	26

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

การวางผังหมู่บ้าน.....	26
สิ่งอำนวยความสะดวกในหมู่บ้าน.....	26
รูปแบบทาวน์เฮาส์.....	29
การครอบครอง.....	32
การครอบครองที่มีมากกว่าหนึ่งหลัง.....	36
จำนวนสมาชิกในทาวน์เฮาส์.....	38
บทที่ 4 การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้.....	40
การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้.....	40
การต่อเติม.....	43
รูปแบบการต่อเติม.....	44
การต่อเติมในส่วนต่างๆ.....	45
การใช้พื้นที่ส่วนต่อเติม.....	45
ลำดับในการต่อเติมในส่วนต่างๆ.....	51
การเปลี่ยนแปลงการใช้.....	52
รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้.....	52
การเปลี่ยนแปลงการใช้ในส่วนต่างๆ.....	53
การใช้พื้นที่ส่วนเปลี่ยนแปลง.....	54
ผลกระทบจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้.....	57
ผลเสียจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของตนเอง.....	57
ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของตนเอง.....	58
ผลเสียจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของเพื่อนบ้าน.....	58
ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของเพื่อนบ้าน.....	59

สารบัญ(ต่อ)

หน้า

บทที่ 5 การวิเคราะห์ผลการวิจัย.....60

 การใช้ทาว์นเฮาส์หลังจากมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบกิจการ.....60

 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ.....61

 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือน.....61

 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อเป็นสำนักงาน.....63

 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบการค้า.....65

 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อเก็บสินค้าและอุปกรณ์.....67

 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบธุรกิจบริการ.....69

 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อพักอาศัย.....71

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....76

 รายการอ้างอิง.....82

 ภาคผนวก.....84

 ประวัติผู้วิจัย.....96

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1	แสดง ลักษณะการครอบครองมากกว่าหนึ่งหลัง.....	36
ตารางที่ 3.2	แสดง จำนวนที่ครอบครองในกลุ่มที่มากกว่า1หลัง.....	36
ตารางที่ 3.3	แสดง ทาวน์เฮาส์ที่มีสมาชิกเกิน 4 คน.....	38
ตารางที่ 4.1	แสดง จำนวนทาวน์เฮาส์ที่มีการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงการใช้.....	40
ตารางที่ 4.2	แสดง รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์.....	44
ตารางที่ 4.3	แสดง รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์หลังหัวมุม.....	45
ตารางที่ 4.4	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหลังชั้นล่าง.....	46
ตารางที่ 4.5	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหน้าชั้นล่าง.....	46
ตารางที่ 4.6	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหลังชั้นบน.....	47
ตารางที่ 4.7	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหน้าชั้นบน.....	47
ตารางที่ 4.8	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหลังชั้นล่างหลังหัวมุม.....	47
ตารางที่ 4.9	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหน้าชั้นล่างหลังหัวมุม.....	48
ตารางที่ 4.10	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหลังชั้นบนหลังหัวมุม.....	48
ตารางที่ 4.11	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหน้าชั้นบนหลังหัวมุม.....	49
ตารางที่ 4.12	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านข้างและมุมหลังชั้นล่างหลังหัวมุม.....	49
ตารางที่ 4.13	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมมุมหน้าชั้นล่างหลังหัวมุม.....	50
ตารางที่ 4.14	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านข้างและมุมหลังชั้นบนหลังหัวมุม.....	50
ตารางที่ 4.15	แสดง การใช้สอยหลังจากต่อเติมมุมหน้าชั้นบนหลังหัวมุม.....	50
ตารางที่ 4.16	แสดง เวลาในการต่อเติมครั้งแรกในส่วนต่างๆ.....	51
ตารางที่ 4.17	แสดง รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาวน์เฮาส์.....	55
ตารางที่ 4.18	แสดง รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาวน์เฮาส์หลังหัวมุม.....	53
ตารางที่ 4.19	แสดง การใช้หลังเปลี่ยนแปลงส่วนรับแขก.....	54
ตารางที่ 4.20	แสดง การใช้หลังการเปลี่ยนแปลงส่วนทานอาหาร.....	55
ตารางที่ 4.21	แสดง การใช้หลังการเปลี่ยนแปลงส่วนห้องนอนใหญ่.....	55
ตารางที่ 4.22	แสดง การใช้หลังการเปลี่ยนแปลงส่วนห้องนอนเล็ก.....	56
ตารางที่ 4.23	แสดง การใช้หลังเปลี่ยนแปลงส่วนรับแขกหลังหัวมุม.....	56

สารบัญตาราง(ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.24	แสดง การใช้หลังการเปลี่ยนแปลงส่วนทานอาหารหลังหิวมุม.....	57
ตารางที่ 4.25	แสดง ผลเสียจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของตนเอง.....	57
ตารางที่ 4.26	แสดง ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของตนเอง.....	58
ตารางที่ 4.27	แสดง ผลเสียจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของเพื่อนบ้าน.....	58
ตารางที่ 4.28	แสดง ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของเพื่อนบ้าน.....	59
ตารางที่ 5.1	แสดงการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงเพื่อใช้ประกอบการ.....	60
ตารางที่ 5.2	แสดง สาเหตุการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม.....	61
ตารางที่ 5.3	แสดง สาเหตุการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อทำสำนักงาน.....	63
ตารางที่ 5.4	แสดง สาเหตุการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบการค้า.....	65
ตารางที่ 5.5	แสดง สาเหตุการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อเก็บสินค้าและอุปกรณ์.....	67
ตารางที่ 5.6	แสดง สาเหตุการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบธุรกิจบริการ.....	69
ตารางที่ 5.7	แสดง การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อพักอาศัย.....	71
ตารางที่ 5.8	แสดง สาเหตุการใช้ปรุงอาหาร.....	72
ตารางที่ 5.9	แสดง สาเหตุการใช้จอดรถ.....	73
ตารางที่ 5.10	แสดง สาเหตุการใช้นอน.....	73
ตารางที่ 5.11	แสดง สาเหตุการใช้ซักล้าง.....	74
ตารางที่ 5.12	แสดง สาเหตุการใช้รับแขก.....	75

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 3.1	แสดง ทักษณียภาพหน้าโครงการ.....	22
ภาพที่ 3.2	แสดง ทักษณียภาพภายในโครงการ.....	22
ภาพที่ 3.3	แสดง แผนที่กรุงเทพฯแสดงที่ตั้งโครงการ.....	24
ภาพที่ 3.4	แสดง แผนที่ย่านบางกะปิแสดงสภาพแวดล้อมเมื่อเริ่มโครงการ.....	25
ภาพที่ 3.5	แสดง แผนที่ย่านบางกะปิแสดงสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน.....	25
ภาพที่ 3.6	แสดง ฟังบริเวณ หมู่บ้านสินธร.....	27
ภาพที่ 3.7	แสดง ฟังแม่บทหมู่บ้านสินธร.....	28
ภาพที่ 3.8	แสดง แบบทาวน์เฮาส์หน้ากว้าง 4.00 เมตร.....	30
ภาพที่ 3.9	แสดง แบบทาวน์เฮาส์หน้ากว้าง 4.50 เมตร.....	31
ภาพที่ 3.10	แสดง ฟังทาวน์เฮาส์ที่มีการครอบครอง.....	34
ภาพที่ 3.11	แสดง ลักษณะการครอบครองทาวน์เฮาส์.....	35
ภาพที่ 3.12	แสดง ฟังทาวน์เฮาส์ที่มีการครอบครองมากกว่าหนึ่งหลัง.....	37
ภาพที่ 3.13	แสดง ฟังทาวน์เฮาส์ที่มีสมาชิกเกิน4คน.....	39
ภาพที่ 4.1	แสดง ตำแหน่งทาวน์เฮาส์ที่มีการต่อเติม.....	41
ภาพที่ 4.2	แสดง ตำแหน่งที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้.....	42
ภาพที่ 4.3	แสดง ส่วนต่อเติมของทาวน์เฮาส์.....	43
ภาพที่ 4.4	แสดง ลำดับการต่อเติมทาวน์เฮาส์.....	51
ภาพที่ 4.5	แสดง ส่วนเปลี่ยนแปลงการใช้ของทาวน์เฮาส์.....	52
ภาพที่ 5.1	แสดง ตำแหน่งของทาวน์เฮาส์ที่มีการใช้ประกอบอุตสาหกรรม.....	62
ภาพที่ 5.2	แสดง ตำแหน่งของทาวน์เฮาส์ที่มีการใช้ทำสำนักงาน.....	64
ภาพที่ 5.3	แสดง ตำแหน่งของทาวน์เฮาส์ที่มีการใช้ประกอบการค้า.....	66
ภาพที่ 5.4	แสดง ตำแหน่งของทาวน์เฮาส์ที่มีการใช้เก็บสินค้าและอุปกรณ์.....	68
ภาพที่ 5.5	แสดง ตำแหน่งของทาวน์เฮาส์ที่มีการใช้ประกอบธุรกิจบริการ.....	70

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงภาพรวมของการใช้ทาว์นเฮาส์ของหมู่บ้าน.....33



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและสาระสำคัญ

การพัฒนาของกรุงเทพมหานคร ก่อนที่จะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมือง เมื่อปี 2535 กรุงเทพฯ ถูกพัฒนาไปแบบไม่มีขอบเขต ส่งผลทำให้พื้นที่ของเมืองถูกขยายออกไปทุกทิศ การรุกกล้าพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่รอบๆตัวเมืองออกไป ในขณะที่เดียวกัน ย่านที่อยู่อาศัยก็เปลี่ยนแปลงเพิ่มมูลค่าของที่ดินให้เกิดประโยชน์มากขึ้น พื้นที่ๆเป็นที่อยู่อาศัย ถูกผลักดันให้ออกไปอยู่เขตชานเมืองมากขึ้น เพื่อให้ธุรกิจการค้าเข้ามาแทนที่

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาภาคเศรษฐกิจมีการขยายอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ธุรกิจทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ เกิดการขยายตัวตามมาอย่างมาก เกิดความต้องการใช้พื้นที่ใช้สอยประเภทต่างๆ ทั้งพื้นที่ประกอบกิจการสำนักงาน พื้นที่พาณิชยกรรม รวมถึงพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย ย่านพักอาศัยมีการพัฒนามากขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจต่างๆ ทำให้ย่านนี้มีโครงการเกิดขึ้นอย่างหนาแน่น แต่จากความต้องการพื้นที่ที่มีมาก ในขณะที่พื้นที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด จึงส่งผลทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น การพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ จึงเกิดเป็นการพาณิชย์เพิ่มขึ้นเป็นลำดับ

โครงการที่เกิดขึ้นในยุคแรกๆ ส่วนมากเป็นโครงการสำนักงาน เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของภาคธุรกิจที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานมากมาย แต่เนื่องจากความต้องการที่ดินที่มีมากกว่าจำนวนพื้นที่ที่ตอบสนองได้ในขณะนั้น อาคารสำนักงานหรืออาคารที่สามารถประกอบกิจการ มิใช่เพียงพอต่อความต้องการ จึงเป็นสาเหตุให้อาคารที่พักอาศัยในย่านดังกล่าวถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้งาน จากที่อยู่อาศัยไปประกอบกิจการ

จากการสำรวจเบื้องต้นของผู้วิจัยประกอบกับเอกสารของทางราชการ พบว่ามีหมู่บ้านจัดสรรหลายหมู่บ้านที่มีทำเลตั้งอยู่ใกล้ย่านพาณิชยกรรม ถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้ไปประกอบการ

เนื่องจากทาวน์เฮาส์นั้นมีกฎหมายบังคับต่างๆ แตกต่างไปจากอาคารที่ใช้ประกอบกิจการ จากความจำเป็นและความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ ซึ่งผู้ซื้อเพื่อใช้พักอาศัยนั้นไม่สามารถที่จะทราบล่วงหน้าถึงการเปลี่ยนแปลงได้ และจากการเปลี่ยนแปลงการใช้จากการอยู่อาศัยไปเป็นการใช้เพื่อประกอบกิจการ น่าจะทำให้จำนวนผู้ใช้อาคารต่อหน่วยพักอาศัย น่าจะเพิ่มขึ้น มีผลทำให้เกิดความหนาแน่นมากขึ้น สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีการจัดเตรียมไว้อาจไม่เพียงพอ เช่นที่จอดรถ น้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ ไม่พอเพียงต่อการใช้งานและจำนวนขยะที่เพิ่มมากขึ้น ความไม่ปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย จากการที่มีผู้อยู่ภายนอกมากมายเข้ามาในหมู่บ้าน รวมถึงปัญหาอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย

ผู้วิจัยคาดว่าปรากฏการณ์ลักษณะนี้ จะมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งจะทำให้ปัญหาต่างๆ เหล่านี้จะค่อยๆ ทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จึงน่าจะจะได้ทำการศึกษา เพื่อหาแนวทางการป้องกัน มิให้เกิดขึ้นกับโครงการอื่นต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาวิจัยนี้ มีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาวิเคราะห์ถึง การต่อเติม การเปลี่ยนแปลง การใช้สอยพื้นที่ โดยจะทำการศึกษาในเรื่องต่างๆดังนี้

1. ศึกษาการต่อเติม และการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์ ในส่วนต่างๆ จากรูปแบบเดิมที่ได้ออกแบบไว้
2. ศึกษาถึงสาเหตุของการต่อเติมและลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้
3. ศึกษาผลกระทบจากการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์

ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดให้หมู่บ้านสินธรบางกะปิ เป็นหมู่บ้านกรณีศึกษา เนื่องจากเป็นหมู่บ้านที่มีขนาดใหญ่และมีอาคารประเภททาว์นเฮาส์แทบทั้งสิ้น และเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตบางกะปิ บริเวณใกล้เคียงกับเขตพื้นที่สีแดงอันเป็นย่านพาณิชย์กรรม โดยหมู่บ้านนี้ได้เปิดใช้มาแล้วเป็นเวลา 15 ปี มีกรรมการหมู่บ้านคอยดูแลตั้งแต่เริ่มโครงการและจากการสำรวจเบื้องต้นเป็นสถานการณ์ในช่วงเดือนมิถุนายนถึงเดือนตุลาคม 2542 ยังพบว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ไปประกอบธุรกิจเป็นจำนวนมาก แต่การศึกษาครั้งนี้มิได้ครอบคลุมด้านกฎหมาย

วิธีดำเนินการศึกษา

ในงานวิจัยนี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology) และวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Methodology) โดยมีรายละเอียดระเบียบวิธีและขั้นตอนของการศึกษาวิจัยออกเป็นขั้นตอนใหญ่ ดังนี้

1. การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
2. การกำหนดวัตถุประสงค์และประเด็นปัญหา
3. การออกแบบงานวิจัยและกำหนดเครื่องมือวิจัย
4. การเก็บรวบรวมข้อมูล
5. การวิเคราะห์ข้อมูล
6. สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ

จากขั้นตอนการศึกษาวิจัย 6 ขั้นตอน มีรายละเอียด ดังนี้

1. การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น แบ่งออกเป็น

1.1 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ(Secondary Data)เป็นการศึกษาข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้องอันประกอบด้วย

1.1.1 เอกสารที่เกี่ยวกับโครงการได้แก่ แบบก่อสร้างอาคาร เอกสารประกอบการขาย หนังสือพิมพ์ เอกสารจากสำนักงานพัฒนาชุมชนเขตบางกะปิ

1.1.2 รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ หลักการ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กฎหมายจัดสรร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.2 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ(Primary Data)เป็นการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นจากภาคสนาม โดยทำการสำรวจสภาพทั่วไปของโครงการ โดยใช้การสังเกตพร้อมถ่ายภาพบันทึกและเขียนแผนผังประกอบ

2. การกำหนดวัตถุประสงค์และประเด็นปัญหา เป็นการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและข้อมูลที่ได้จากภาคสนาม มาประกอบในการกำหนดแนวทางการศึกษาวิจัย โดยแยกออกเป็นประเด็นที่สำคัญ ดังนี้คือ

2.1 การศึกษาด้านแบบกายภาพของอาคาร ได้แก่ ขนาด รูปร่าง การจัดแบ่งพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปการ

2.2 ลักษณะของการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ส่วนต่างๆหลังจากเข้าอยู่อาศัย

2.3 ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยจากใช้หลังจากการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์

2.4 สาเหตุที่เกิดการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์

2.5 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทาว์นเฮาส์

3. การออกแบบงานวิจัยและกำหนดเครื่องมือวิจัย

3.1 แบบสำรวจภาคสนามเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคาร รูปแบบภายนอกและภายใน ระบบอาคาร การใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และศึกษา ลักษณะต่างๆ ของการใช้พื้นที่ในทาว์นเฮาส์ในปัจจุบันโดยใช้การสังเกตพร้อมถ่ายภาพ จดบันทึกและเขียนแผนผังประกอบ

3.2 การสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในทาว์นเฮาส์ สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และหาสาเหตุในการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ โดยใช้แบบสอบถามซึ่งประกอบด้วยคำถามแบบปลายปิด (Close Questions) เป็นคำถามที่ให้ตอบในกรอบที่กำหนด คำถามปลายปิดที่ใช้มี 2 รูปแบบได้แก่

3.2.1 แบบคำถาม 2 คำตอบ (Dichotomous Questions) เป็นคำถามที่ทำให้เลือกตอบอย่างใดอย่างหนึ่งใน 2 คำตอบ เช่น ใช่ ไม่ใช่ รู้ ไม่รู้ เป็นต้น

3.2.2 แบบคำถามให้เลือกตอบ (Multiple Choice Questions) คำถามจะมีคำตอบให้หลายคำตอบ(ตั้งแต่ 3 คำตอบขึ้นไป) และเลือกตอบ 1 คำตอบ

4. การเก็บรวบรวมข้อมูลแบ่งเป็น สองส่วนคือ

4.1 การรวบรวมข้อมูลภาคสนาม เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านจากการสังเกตและถ่ายภาพ จดบันทึก พร้อมทั้งเขียนแผนผังประกอบ

4.2 การรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อการใช้ทาวน์เฮาส์หลังจากมีการต่อเติมหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ โดยใช้แบบสอบถาม ประชากรที่ศึกษาคือ กลุ่มผู้ใช้อยู่อาศัย กลุ่มผู้ใช้ประกอบกิจการ ซึ่งมีการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ ซึ่งได้รับผลกระทบต่างๆกันไป โดยแบบสอบถามถูกแบ่งออกเป็น 3 ส่วนโดย

ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้ลักษณะการใช้ส่วนเปลี่ยนแปลง เวลาที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

ส่วนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสภาพการต่อเติม ลักษณะการใช้ส่วนต่อเติม เวลาที่เกิดการต่อเติม

โดยทั้ง 2 ส่วนนี้มีการถามเกี่ยวกับผลจากการใช้ส่วนต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ และสาเหตุของการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลง

ส่วนที่ 3 เป็นข้อมูลทั่วไปได้แก่ลักษณะการครอบครอง จำนวนผู้ใช้และความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงและการต่อเติมทาวน์เฮาส์

5. การวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย การวิเคราะห์โดยวิธีบรรยาย และการใช้วิธีทางสถิติประกอบ แยกตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังนี้คือ

5.1 ข้อมูลเกี่ยวกับต้นแบบบ้านและผังแม่บทของโครงการรวมทั้งการใช้ทาวน์เฮาส์ในปัจจุบัน ใช้การวิเคราะห์โดยวิธีบรรยาย ซึ่งสรุปผลจากการสังเกต จดบันทึกพร้อมถ่ายภาพ และจัดทำแผนผังประกอบ รวมถึงบันทึกคำสัมภาษณ์ และการใช้เอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มาประกอบตามหัวข้อดังนี้

5.1.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ ทั้งในส่วนของกายภาพได้แก่ ตัวอาคาร และการใช้พื้นที่ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยนำเสนอในลักษณะเปรียบเทียบจากสภาพเดิมและในปัจจุบัน ประกอบการจัดทำแผนผัง แผนภูมิและภาพถ่าย ประกอบการบรรยาย

5.1.2 สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับอาคารและผู้อยู่อาศัย ใช้การบรรยายประกอบด้วย ภาพประกอบและแผนผัง

5.1.3 ที่มาของสาเหตุและการเปลี่ยนแปลง เป็นการบรรยายประกอบเอกสารอ้างอิง บันทึกคำสัมภาษณ์ รวมถึงแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมาประกอบ

5.2 การวิเคราะห์โดยวิธีทางสถิติ ในส่วนที่เกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาวน์เฮาส์ โดยใช้โปรแกรม (SPSS-PC)มาช่วยในการวิเคราะห์ ซึ่งวิเคราะห์ในเรื่องของอัตราส่วนร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย(Mean) และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (Cross Tab) และนำเสนอในรูปแบบการเขียนพรรณนา

6. สรุปผลและเสนอข้อมูล

การสรุปผล

การนำผลการศึกษาที่ได้ มาวิเคราะห์หาข้อสรุปเป็นประเด็นทางกายภาพมาบรรยายเกี่ยวกับลักษณะที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ลักษณะการใช้พื้นที่ การใช้ประโยชน์ ลักษณะการครอบครอง ปัจจัยที่เป็นสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่มาของการต่อเติม และความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบ เกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง

การนำเสนอผลวิจัย

ผลการวิจัยครั้งนี้ นำเสนอในรูปแบบวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) ของข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ปัญหาการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาวน์เฮาส์ต่อไป

คำจำกัดความ

ทาวน์เฮาส์ (TOWNHOUSE) หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งปลูกสร้างติดกันตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาโดยมีการเว้นที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังด้านละสองเมตร มีพื้นที่เปิดโล่งอย่างน้อย ร้อยละสามสิบ และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

การต่อเติม ในที่นี้หมายถึงการเพิ่มหรือขยายเนื้อที่ ของอาคารซึ่งก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

การเปลี่ยนแปลงการใช้ ในที่นี้หมายถึงการใช้พื้นที่บริเวณต่างๆ ภายในทาวน์เฮาส์ที่ต่างออกไปจากที่ได้มีการออกแบบไว้ สำหรับบริเวณพื้นที่นั้นๆ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงลักษณะทางกายภาพของทาวน์เฮาส์ปัจจุบัน
2. ทราบถึงสาเหตุที่มาของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ทาวน์เฮาส์
3. ทราบถึงปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้
4. ทราบข้อมูลพื้นฐานที่จะนำไปแก้ปัญหาที่จะเกิดขึ้นในโครงการต่อไป

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวคิดที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้มีการศึกษาข้อมูล ทฤษฎี วรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยหัวข้อดังนี้

2.1 การใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง

การใช้ที่ดิน หมายถึงการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทเพื่อประกอบกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งให้เกิดประโยชน์สูงสุด เกิดผลตอบแทนมากที่สุดและเกิดผลกระทบน้อยที่สุด

เนื่องจากที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรธรรมชาติ มีจำนวนจำกัดและเคลื่อนที่ไม่ได้ มีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่จึงทำให้คนเราพยายามใช้ประโยชน์ที่ดินของตนให้เกิดประโยชน์สูงสุด สถานที่ซึ่งมีคนเข้ามาอาศัยอยู่มากเป็นแหล่งที่ได้เปรียบ ทางเศรษฐกิจ,สังคม เพราะประชากรหนาแน่นและค่าใช้จ่ายในการโฆษณาน้อย ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนั้นสูงขึ้น ดังนั้นการใช้ที่ดินย่านชุมชนต้องเป็นกิจการที่คุ้มค่าในการอยู่คือสามารถสร้างผลกำไรสูง จึงมักจัดทำเป็นย่านพาณิชย์ เพราะผลตอบแทนสูงเมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น แสดงว่ายิ่งใกล้เมืองมากขึ้นค่าเช่าที่ดิน(ผลตอบแทน)จะมีค่ามาก และในขณะเดียวกันราคาที่ดินก็สูงขึ้นด้วย ในทางตรงกันข้ามถ้าที่ดินห่างจากศูนย์กลางเมืองมากขึ้นราคาเช่า,ราคาที่จะลดลงด้วย

การใช้ที่ดินเพื่อการค้าหรือย่านการค้า เป็นประเภทหนึ่งของการใช้ที่ดินไม่มากนักแต่มีความสำคัญ การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม มีความคิดว่า ควรอยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรหนาแน่น มีที่ตั้งใกล้ถนนสายประธานที่ผ่านย่านการค้า มีที่จอดรถเพียงพอและมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์รวมทั้งมีร้านอาหาร,สิ่งบันเทิงต่างๆ มีสาขาธุรกิจและบริการทางการเงินเพียงพอสำหรับย่านค้าส่งควรอยู่ในแหล่งเข้าถึงสะดวก โดยควรติดกับถนนสายหลัก

แนวความคิดในเรื่องค่าเช่าที่ดิน

ในทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ กิจกรรมแต่ละประเภทจะมีความต้องการที่ดินแต่ละแปลงแตกต่างกันขึ้นกับคุณภาพที่ตั้ง ดังนั้น(ประพันธ์ เสวตนันท์ 2520: 35)กล่าวโดยสรุปก็คือ

-ค่าตอบแทนที่ให้แก่เจ้าของที่ดินสำหรับผลประโยชน์ เป็นผลจากที่ตั้งของที่ดินนั้น

-การที่ราคาและค่าเช่าที่ดินลดลงเรื่อยๆ เมื่อห่างจากใจกลางเมืองออกมาเราจึงพบรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ในปัจจุบันเป็นไปในลักษณะที่ในบริเวณใจกลางผู้ประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัยจะสร้างอาคารชุด ในบริเวณห่างออกไปเล็กน้อยจะสร้างบ้านแฝดหรือทาวน์เฮาส์ และในบริเวณชานเมืองจะสร้างบ้านที่มีขนาดใหญ่ ทั้งนี้เพราะราคาที่ดินไม่แพงจนเกินไปนั่นเอง

ความสำคัญของแนวคิดการใช้ที่ดินแบบรูปวงกลม

อยู่ที่ว่าเขตด้านในจะสร้างความกดดันให้กับเขตที่อยู่ถัดออกมาตามลำดับ กล่าวคือชุมชนอุตสาหกรรมและธุรกิจเมื่อประสบความสำเร็จและขยายตัวมากขึ้น ก็จะครอบครองพื้นที่ด้านนอกถัดออกมาซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย เป็นผลให้กลุ่มนี้ต้องโยกย้ายออกไปอยู่ในเขตถัดไป โดยที่แต่ละเขตจะขยายตัวมีขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งอธิบายถึงการที่ใช้ที่ดินในลักษณะพลวัต

แม้ว่าจะเป็นการง่ายกว่าที่จะบำรุงรักษาเขตพื้นที่ที่อยู่แยกจากการใช้ใช้อื่นๆ แต่ศูนย์กลางธุรกิจมีแนวโน้มที่จะขยายการใช้ที่ดินออกไปในธุรกิจประเภทอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องมาจากความต้องการของคนในชุมชนเพื่อประกอบธุรกิจการค้าปลีกและบริการ

2.2 การใช้พื้นที่ทอว์นเฮาส์

สภาพแวดล้อมซึ่งผูกพันบุคคล ประกอบด้วยหลายลักษณะ เช่น สภาพแวดล้อมกายภาพ, สังคม, เศรษฐกิจ และอื่นๆ อันเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมตอบสนอง ซึ่งก็เป็นความจริงสำหรับกลุ่มคนหรือองค์กรเช่นกัน โดยเฉพาะทางกายภาพซึ่งขาดเครื่องมือในการวิเคราะห์อย่างเป็นระบบที่ชัดเจน ถ้าหากจำแนกอย่างกว้างๆ จะได้ลักษณะใหญ่ 3 ประการคือ

-สภาพแวดล้อมกายภาพ โดยภูมิศาสตร์(Geographic Environment)

-โดยธรรมชาติของที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโดยเทคโนโลยี(Technophysical Environment) ซึ่งมนุษย์สร้างขึ้น

-ผลสุดท้ายจะปรากฏสภาพแวดล้อมทางสังคม(Social Environment)

Robert Sommer¹ ได้ให้ความหมายในการกำหนดเนื้อที่ภายในอาคารไว้ว่าการจัดห้องนั้น คือการคำนึงถึงการแสดงออกของบรรยากาศห้องนั้นต่อผู้มาเยือน และจะสะท้อนความรู้สึกส่วนตัวของเจ้าของต่อสภาพสังคมภายนอก การออกแบบเนื้อที่ที่ใช้สอยที่สำคัญนอกจากการกำหนดเนื้อที่ที่พอเหมาะ, การกำหนดเฟอร์นิเจอร์ที่พอเพียงแล้ว การจัดวางตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์, หรือแม้การจัดการความสัมพันธ์ต่อเนื้อที่ระหว่างห้องต่าง ๆ นั้น จำเป็นต้องคำนึงถึงที่ว่างระหว่างบุคคล(Personal Space) ทั้งนี้เพื่อสร้างความเป็นสัดส่วนในความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้อาคารนั้น Clare Cooper² ได้ให้ความเห็นที่สอดคล้องกับSommerว่าการออกแบบรูปร่างหน้าตาของบ้านต้องขึ้นกับความรู้สึกของเจ้าของบ้านต่อสภาพความต้องการใช้สอย

¹ Robert Sommer, "Looking Back at Personal Space" *Fundamental Processes of Environmental Behavior*, (Stroudsburg: Dowden Hutchison & Ross, 1974), pp.202—207.

² Ibid., Clare Cooper, "the Housing as Symbol of the Self," p.136.

Baum³ได้กล่าวว่า พื้นที่ของตัวสถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อม จะเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมและการตอบสนองของมนุษย์ต่อสิ่งนั้น และจะเห็นชัดว่ามัน จะเป็นส่วนหนึ่งที่ชี้ให้เห็นถึงประสบการณ์และความประพฤติของคนเราที่มีต่อสถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏอยู่ นั้น และเรียกได้ว่าสถาปัตยกรรมนั้นคือ สิ่งแวดล้อมอย่างที 3 ที่อยู่ระหว่างเรากับสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ

Zeisel⁴ กล่าวว่า พื้นที่ภายในอาคารไม่จำเป็นต้องให้ศักยภาพของการใช้สอยและบรรยากาศของมันตามความคิดของสถาปนิกเสมอไป แต่เมื่อใดที่สถาปนิกและผู้ใช้สอยมีสภาพการรับรู้ที่ประสานกันแล้ว เราก็สามารถออกแบบสภาพแวดล้อมที่สนองตอบลักษณะกิจกรรมและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยได้ดีกว่า ในขณะที่เดียวกันเชื่อว่าการออกแบบเนื้อที่ที่เหมาะสม สัดส่วนและความต้องการเนื้อที่ที่ใช้สอยของมนุษย์จะทำให้มนุษย์มีพฤติกรรมและกิจกรรมต่อกัน ได้ อย่างเต็มที่โดยที่(Chermanoff)⁵ได้กล่าวเสริมว่าถ้ามีการออกแบบให้เนื้อที่ภายในมีความเงียบสงบแล้วก็จะช่วยทำให้เกิดความผ่อนคลาย,การมีสมาธิ,และการเน้นนำทำให้สุขภาพจิตดียิ่งขึ้น

ในเนื้อหาของเนื้อที่ที่ใช้สอยนั้นสำหรับผู้อยู่อาศัยแล้วเขาจะนึกถึงจำนวนและขนาดของห้องมากกว่าจะนึกถึงแต่ขนาดเพียงอย่างเดียว⁶ ถ้าหากเราให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมแล้ว สิ่งแวดล้อมนั้นก็จะอำนวยประโยชน์ให้แก่เราในภายหลัง ดังคำกล่าวของMerton⁷ ว่า”WE SHAPE OUR BUILDING AND AFTERWARDS OUR BUILDING SHAPE US.”

ประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่(Function Dimentions of Space)

Fred I.Steele จำแนกมิตินี้ออกเป็น 6 ลักษณะคือ⁸

1) การปกป้องคุ้มภัย(Security and Shelter) มี 2 ลักษณะคือการปกป้องทางกายภาพ (Physical shelter)เช่นความแข็งแรงของอาคาร,ความสะอาด เป็นต้น และความปลอดภัยทางจิตวิทยา(Psychic security)เช่นความรโหฐาน(Privacy)หรือผนังที่ป้องกันเสียงและสายตาได้ดี เป็นต้น

³ Andrew Baum,Stuart Valing.Architecture&Social Behavior:Psychological Studies of Social Density,(Hillside,New Jersey:Lawlence.Erlbaum Associates Publishers,1977),p.2,9.4.

⁴ J.Zeisel,Sociology and Architectural Design,(New york: Russel Sage,1975),p.3.

⁵ S.I Chermanoff and C.Alexander,Community and Privacy,(Garden City ,New York:Doubleday&Company;Inc,1963),p.70.

⁶ Majorie Branin Keiser,Housing and Environment for Living,(New York:Macmillan Publishing Co.,Inc.1972),p.107.

⁷ Merton,R.,K.Current Trends in Social Psychology:The Social Psychology of Housing. Pittsburgh:University of Pittsburgh Press,1948,pp.204.

⁸ Fred I.Steele. Physical Setting and Organization Development,(Massachuaettes:Addison. Wesley Publishing Company,1973),p.21-94.

2) การสื่อสารสังคม(Social Contact)คือคุณสมบัติในการเอื้อให้เกิดการติดต่อในสังคม เช่น สนามเด็กเล่นของหมู่บ้าน ที่ทำให้บุคคลสามารถมีโอกาสรู้จักกันได้

3) การสื่อความหมายทางสัญลักษณ์ (Symbolic Identification) คือข้อมูลข่าวสารซึ่งแสดงออกจากลักษณะของสภาพแวดล้อมกายภาพ ซึ่งสามารถบอกให้ผู้อื่นทราบได้ว่า บุคคลหรือองค์กรนั้นมีลักษณะอย่างไร โดยแบ่งลักษณะการสื่อความหมายเป็น 3 ลักษณะคือสื่อความหมายทางระบบ(The individual in the system), สื่อความหมายโดยเฉพาะบุคคล(The individual)เช่น รสนิยมทัศนคติของบุคคลนั้น และการสื่อความหมายโดยรวมเช่นความเป็นระเบียบของหมู่บ้าน

4) ความเหมาะสมต่อประสบการณ์ความชำนาญ(task and instrumentarity) หมายถึง ลักษณะของที่วางสามารถรับการใช้สอยได้ดีเพียงใด ทั้งในลักษณะของประสบการณ์และอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ที่นำมาใช้ในที่วางนั้น โดยแก้ไขเพิ่มเติมขึ้นตามประสบการณ์ โดยแบ่งพิจารณาใน 3 ลักษณะ คือกิจกรรมทางวัตถุที่เกิดขึ้นนอกตัวบุคคล(physical activities that take place outside people) กิจกรรมระหว่างบุคคลกับวัตถุหรือบุคคลต่อบุคคลที่เกิดขึ้น(interactional activities that take place outside people) และกิจกรรมที่เกิดขึ้นในบุคคล(mental activities that occur within people) โดยพิจารณา ปัญหาและอุปสรรคอันจะเกิดขึ้นจากการนำเอากิจกรรมเข้าไปสอดแทรกใช้ในที่วางนั้นและผลกระทบต่อกิจกรรมใน 3 ลักษณะดังกล่าว

5) ความพึงพอใจ(Pleasure)หมายถึงความสุขหรือความยินดีที่ผู้ใช้ได้รับจากการใช้ที่วางนั้น ลักษณะที่เป็นปัจจัยต่อความพึงพอใจได้แก่ คุณภาพในการจัดเรียงทางกายภาพ(Qualities of settings)เช่น ความเด่น ความน่าจดจำ ประสบการณ์ในอดีตของบุคคล(a person 's history of past experiences) และสภาพอารมณ์ของบุคคล(the person's internal state) การจัดความพึงพอใจขึ้นอยู่กับระดับของบุคคลในองค์กร

6) ความเจริญเติบโต(Growth)คุณสมบัติในการกระตุ้นความคิดของบุคคลให้แตกฉานเจริญเติบโตมากยิ่งขึ้น โดยการเรียนรู้ประสบการณ์จากการอยู่ในที่วางนั้นๆปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเจริญเติบโตประกอบด้วย 2 ส่วน คือ คุณสมบัติทางกายภาพ(physical qualities) ได้แก่ การกระจายตัวกระตุ้นเร้า ความชัดเจนในการมองเห็น ความสามารถในการเปลี่ยนแปลงหรือคุณสมบัติในการตอบสนองความประสงค์ และความสัมพันธ์ของสังคม(social interaction) ซึ่งเอื้ออำนวยเช่นขอบเขตจำนวนการติดต่อ ความสามารถในการมองเห็นรับรู้ข่าวสารกว้างขวางสำหรับความเป็นไปได้ใหม่ๆ การเติบโตที่เกิดขึ้นแก่บุคคลแตกต่างกันออกไปตามลักษณะบุคคลที่อยู่ในสภาพแวดล้อม

2.3 กระบวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย⁹

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยไม่ว่าขนาดใหญ่หรือขนาดเล็กเกิดขึ้นไม่เว้นแต่ละวัน การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจากบ้านหนึ่งย่อมมีผลกระทบต่อกิจวัตรประจำวัน การศึกษาทำความเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการประเมินผลการตัดสินใจของบุคคลและของส่วนรวมไปในตัว การศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยทำให้เข้าใจสิ่งเหล่านี้

แนวความคิดเกี่ยวกับรายได้ที่มีผลต่อกายภาพของอาคารพักอาศัย

Richard Muth¹⁰ ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยว่า เมื่อประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้นประชากรจะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดอาคารพักอาศัยที่ใหญ่กว่าและเช่นเดียวกับการศึกษาของ Harris¹¹ และ Stepman¹² ที่ให้ความเห็นจากการวิจัยเช่นกันว่าประชากรจะคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากสภาพแวดล้อมนั้น ไม่ว่าสภาพแวดล้อมนั้นจะเป็นอย่างไร

สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

การตัดสินใจเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยขึ้นกับค่านิยมของเราเอง หรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต บ้านที่ต้องการ หรือสภาพแวดล้อมที่ต้องการอาศัย นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับตัวบ้านที่ต้องการ จะใหญ่เล็กเพียงใด มีกี่ห้องเป็นอย่างไร เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่มีมูลเหตุมาจาก

1. เกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ดายหรือหย่าร้างเกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
2. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น
3. เกิดจากย่านที่อยู่อาศัย เกิดการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁹ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ภูมิศาสตร์เมือง กรุงเทพมหานคร ไทยวัฒนาพานิชย์ 2527

¹⁰ Richard F. Muth, *Cities and Housing*, 4th ed. (Chicago : University of Chicago Press , 1974), p.8.

¹¹ Britton Harris, *Quantitative Model of Urban Development Their Role in Metropolitan Policy-Making in Urban Economics*, (Baltimore , Md: The John Hopkins Press, 1968), pp.36-412.

¹² Micheal A. Stepman, "Accessibility Models and Residential Location", *Journal of the American Institute of Planners* 39, (January 1966), pp.22-29.

สำหรับสาเหตุต่างๆ ใน 2 ข้อแรกอาจเรียกว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงที่อยู่แบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (Voluntary moves)

แรงกระตุ้นอันช่วยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ซึ่งประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนาและแรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ประกอบด้วย

1) ขนาดของเคหสถาน ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ทั้งวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวสมาชิกจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราสมาชิกครอบครัวจะน้อยลงอาจต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ แต่ทั้งหมดนี้ก็ขึ้นอยู่กับสัญชาตญาณของเจ้าของบ้านเป็นใหญ่ว่าเขามองพื้นที่ในบ้าน เช่นจำนวนห้องพอเพียงกับสมาชิกครอบครัวเพียงใด

2) ราคาบ้าน คือตัวบ้านรวมทั้งที่ดินอาจเป็นสาเหตุให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะรายที่เช่าบ้านแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจรุนแรงถึงขั้นมีการย้ายที่อยู่ใหม่ ในรายที่มีฐานะดีขึ้นก็อาจขยับขยายไปอยู่เคหสถานที่มีราคาสูงขึ้นก็ได้

3) สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัยในส่วนที่เกี่ยวกับการดูแลรักษาความสะดวกและปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่พึงปรารถนา ก็อยากที่จะหาที่อยู่ใหม่ถ้าหากเป็นไปได้

4) ความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกเรื่องการเดินทางไปทำงาน ทำธุรกิจ ตลอดจนรับบริการต่างๆ ในขณะที่ถ้าที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองเกินไปก็อาจจะไม่เหมาะสมเช่นกันเนื่องจากจะได้รับการรบกวนจากยานพาหนะและกลิ่นเหม็นจากโรงงานอุตสาหกรรมดังนั้นปัญหาการเข้าถึงจึงเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจ หรือพฤติกรรมของแต่ละคน

5) ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่อยู่โดยทั่วไป หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งเปลี่ยนไปในทางใด เช่นโครงสร้างของประชากรในละแวกเปลี่ยนไป อาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะลำบากกว่า พวกที่อยู่เก่าหรืออาชญาปโภคในหมู่บ้านอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อาศัยอยู่ก่อน

แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา

ประกอบด้วยสาเหตุต่างๆ กันตั้งแต่วิถีชีวิตตามที่ผู้นั้นต้องการ หรือไม่มีสภาพแวดล้อมตามที่ผู้นั้นคาดหวัง สาเหตุอื่นๆอาจมีดังนี้

1) ความหวังชื่อเสียงทางสังคม ส่วนมากเกิดจากวิถีชีวิตในอาชีพที่ประกอบและชุมชนที่อาศัยอยู่ โดยทั่วไปในสังคมตะวันตกก็คือ การมีเคหสถานอยู่ชานเมืองเพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป บ้านช่องมีราคาแพง

2.ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเติบโตของเด็กๆ ตัวบ้าน,สนามหญ้า,และอุปกรณ์อื่นๆซึ่งได้รับการตกแต่งเป็นอย่างดีและเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของคนชั้นเดียวกัน เข้าไปอยู่อาศัยในย่านเดียวกัน

3. ความหวังเกี่ยวกับชุมชน เรื่องนี้จัดเป็นวิถีชีวิตซึ่งประสบผลสำเร็จถ้ามีการพบปะติดต่อกับผู้ที่มีฐานะทางสังคมเหมือนกันในสังคมตะวันตกจะเห็นได้ชัดจากกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกันจะอยู่ในระแวกเดียวกันเช่นกลุ่มผู้สูงอายุ,กลุ่มฮิปปีหรือ โบฮีเมียน,และกลุ่มข้าราชการบำนาญ

แรงต้านการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ผนวกเข้ากับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยมีมากก็ตาม ในบางครั้งคนเราก็มีอาจเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยได้ เพราะแรงต้านทานการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุนรอนในการเปลี่ยนแปลงสูงเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ที่ได้รับจากการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องอีกดังนี้

1.ลักษณะการถือครองไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตาม โดยทั่วไปเจ้าของบ้านไม่คิดที่จะเปลี่ยนแปลงบ่อยเหมือนผู้เช่า ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้

2.ระยะเวลาอาศัยการอยู่อาศัยในที่หนึ่งนานๆ จะทำให้ความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยลดลง ทั้งนี้อาจเกิดจากความคุ้นเคยกับที่อยู่เก่าไม่อยากจะปรับตัวเข้ากับที่อยู่ใหม่

2.4ที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ก.รายได้ของผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้แตกต่างกัน จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับรายได้ของเขาเอง

ในผู้มีรายได้สูง จะมีความสามารถอยู่ในทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีตามที่ตนต้องการได้ โดยเฉพาะสามารถอยู่ในทำเลที่อยู่อาศัยที่ดีได้ ตามปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ได้สรุปไว้แล้ว

แต่ในผู้มีรายได้น้อย จะไม่สามารถอยู่อาศัยซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่มีราคาสูง ซึ่งมีบริการทุกด้านครบถ้วน แต่จะต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูก(หรือค่าเช่าถูก)และเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามอยู่ชิดกับแหล่งการค้า หรืออุตสาหกรรมของเมืองอย่างหนาแน่น

ข.ระยะเวลาในช่วงชีวิตแต่ละช่วง มีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยในวัยต่างๆกันจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยต่างกัน กล่าวคือ

วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือเริ่มทำงาน วัยนี้จะมีอิสระในการครอบครองที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาและที่ทำงาน

วัยแต่งงานมีครอบครัวต้องการที่อยู่อาศัย และรูปแบบให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว

วัยมีบุตรต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากขึ้นและเหมาะกับรายได้

วัยสูงอายุอาจต้องการที่อยู่อาศัยที่สงบเงียบกว้างขวางในเขตชานเมือง

ค.วิธีการดำเนินชีวิต มีบทบาทต่อที่อยู่อาศัย ให้มีภาวะแวดล้อมทางสังคมของชุมชนนั้นๆ ในทิศทางที่สอดคล้องกับวิถีทางดำเนินชีวิตของตนได้ดี อาทิเช่น ครอบครัวมุสลิม จะพยายามอยู่อาศัยในละแวกชุมชนมุสลิมด้วยกัน

ด้วยเงื่อนไขต่างๆดังกล่าว ทำให้ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปตาม สภาพฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะของผู้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของครอบครัว

แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ปัญหาเรื่องที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ ปัจจัยแหล่งที่ตั้งเช่นภูมิอากาศ ระดับค่าครองชีพในภูมิภาค และบริการสาธารณูปโภคของชุมชน ปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพลน้อยมากต่อแหล่งที่อยู่อาศัยของเรา ภายในภูมิภาคหนึ่งๆ เพราะที่อยู่อาศัยในเมืองใดเมืองหนึ่งคนเรามักจะพิจารณา 2 ปัจจัยคือ

1)การเข้าถึงแหล่งการทำงานและการติดต่อสัมพันธ์ด้านอื่นๆ ซึ่งวัดได้ด้วยระยะเวลาที่ต้องใช้ในการเดินทาง และต้นทุนที่เสียไปในการเดินทาง จากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานรวมทั้งเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปซื้อของ ซึ่งทำให้ต้องคำนึงถึงแหล่งที่ตั้งร้านค้าปลีก และศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณนั้น การเดินทางไปโรงเรียนของบุตร การเดินทางไปพักผ่อนและอื่นๆ

2)คุณภาพที่ตั้งโดยพิจารณาจากชุมชน เพื่อนบ้าน และสภาพแวดล้อม ซึ่งจะแตกต่างกันออกไปตามรสนิยมของแต่ละคน แต่ส่วนใหญ่แล้วพอใจในความเงียบสงบ เนื้อที่กว้างขวาง มีความเป็นระเบียบ มีบริการสาธารณะที่เพียงพอ และประชาชนในบริเวณนั้นมีรายได้และความเป็นอยู่เหมือนกัน น้อยคนที่จะพอใจอยู่อาศัยในบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่น นอกจากจะมีความได้เปรียบในแง่ที่ง่ายต่อการเดินทางหรือมีบริการอื่น มาชดเชย

D.T.Herbert¹³ กล่าวถึงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่า อิทธิพลภายนอก คือ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นมีผลต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัย K.J.Button¹⁴ ได้เสนอแนวความคิดที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ดีว่า ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่ดี และความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญต่อที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอีกด้วย

Richard F.Muth¹⁵ ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง และรายได้ต่ำว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตชานเมือง

¹³ Harold Carter, The Study of Urban Geography (London:Edward Arnold, 1975), pp.265.

¹⁴ K. J.Button, Urban Economies (London: Mamillan Press, 1976), pp.46-47.

¹⁵ Richard F. Muth, Cities and Housing (Chicago;The University of Chicago Press, 1969), p.11.

เพราะพอใจที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ ไม่มีความแออัด แต่ประชากรที่มีรายได้น้อยจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมือง เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานและกิจการอื่นๆ

W.Lean และ Brian Goodall¹⁶ ได้กล่าวถึงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน (โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม) เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง โดยอาจเสียค่าใช้จ่ายเฉพาะค่าเช่าบ้าน และนอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มต้องการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในบริเวณที่เป็นกลุ่มวัฒนธรรม และสังคมเดียวกับตน

2.5 ที่ตั้งของที่ทำงาน

ซึ่งนักคิดและนักทฤษฎี ได้สร้างแนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ทำงานได้ ดังนี้คือ Goldberg¹⁷ กล่าวถึงที่ตั้งของที่ทำงานว่าต้องเป็นบริเวณที่ให้ผลประโยชน์สูงสุด โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น (output) และการประหยัดเวลาภายนอก (external economies)

W.Lean และ Brian Goodall¹⁸ กล่าวถึงที่ตั้งของแหล่งงานว่า จะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความสามารถเข้าถึงได้ดีที่สุด โดยเฉพาะกิจการประเภทบริษัทหรือองค์กรซึ่งต้องมีการติดต่อกับหน่วยงานอื่นๆ (เช่น บริษัทหรือสถานที่ราชการอื่นๆ) จึงต้องการที่ตั้งที่มีการเข้าถึงได้โดยสะดวก เพื่อให้สามารถพัฒนากิจการได้ดีขึ้นทำให้ได้แรงงานที่มีคุณภาพ และทำให้กิจการมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางอีกด้วย

Creamer¹⁹ ได้ศึกษาอย่างละเอียดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ทำงานทั้งทางด้าน อุตสาหกรรม หัตถกรรม และบริษัทหรือสำนักงานในเมือง พบว่ามีแนวโน้มที่จะกระจายตัวของอุตสาหกรรมและหัตถกรรม ออกจากศูนย์กลางเมืองสู่ชานเมือง ในขณะที่จะมีการรวมตัวของสำนักงานและบริการต่างๆ ในศูนย์กลางหรือย่านกลางของเมือง และความรุนแรงของการกระจุกตัวจะมีมากในเมืองเก่ามากกว่าในเมืองใหม่

Kain และ Williamson²⁰ ได้ศึกษาเช่นเดียวกับ Creamer ก็พบข้อมูลเพิ่มเติม ถึงและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งของแหล่งงาน พบว่ามีแนวโน้มเติบโตในเขตชานเมืองออกไปและ Williamson ได้ศึกษาในรายละเอียดถึงการตัดสินใจย้ายแหล่งงานดังกล่าว ออกสู่ชาน

¹⁶ W. Lean, Aspects of Land Economics (London: The Estate gazette limited, 1974), pp. 169-172.

¹⁷ Micheal A. Goldberg, "an Economic Model of Intrametropolitan Industrial Location," Journal of Regional Science, Vol 10, no. 1 (April 1970), pp. 75-79.

¹⁸ W.Lean, op cit, pp. 169-172.

¹⁹ Greamer, "Manufacturing Employment type of Location," (Washington D.C.: National Industrial Conference Board, 1969), pp. 75-77.

²⁰ W.Lean, op. cit, pp. 169-172.

เมืองของผู้ประกอบการต่างๆพบว่ามียุทธศาสตร์ที่แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด ในระหว่างขนาดของกิจการคือ กิจการขนาดเล็กมีแนวโน้มที่จะย้ายออกเป็นระยะทางไกลกว่ากิจการขนาดใหญ่

Barrie Needham²¹ กล่าวว่า การที่มีสัมพันธ์ของกิจกรรมต่างๆจะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่างๆขึ้นได้

Needham²² ได้กล่าวถึงที่ตั้งของที่ทำงาน ทั้งในกิจการของสำนักงาน และกิจการโรงงานอุตสาหกรรม ว่าในกิจการสำนักงานนั้น จะเกิดการรวมกลุ่มของกิจการสำนักงานด้วย 2สาเหตุ คือ

1) การเข้าถึงสำนักงานที่สะดวก เพื่อให้ลูกค้า คนงานหรือพนักงาน สามารถเดินทางได้สะดวกจากการขนส่งสาธารณะ ดังนั้นกลุ่มที่ตั้งสำนักงานดังกล่าวจึงมักอยู่ย่านกลางของเมือง

2) การประหยัดจากภายนอก สำนักงานต่างๆมักมีการรวมตัวกัน เพื่อจะได้มีการติดต่อข่าวสารระหว่างสำนักงานได้สะดวกรวดเร็ว เป็นประโยชน์ต่อกิจการนั้นๆ

ในกิจการอุตสาหกรรม จะเกิดการรวมกลุ่มในที่ตั้งกิจการด้วย 2 สาเหตุ คือ

1) การเข้าถึงที่สะดวกสบาย กิจการอุตสาหกรรมมักจะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการเข้าถึงที่สะดวกสบาย โดยเฉพาะอยู่ใกล้บริการขนส่งสาธารณะ หรือในกิจการอุตสาหกรรมบางประเภทที่ต้องการการติดต่อกับกิจการอุตสาหกรรมอื่นๆ ด้วยก็อาจต้องการ การรวมกลุ่มของโรงงานอุตสาหกรรมนั้นๆด้วย

2) การประหยัดจากภายนอก เพราะการที่อุตสาหกรรมต่างๆมาตั้งอยู่ใกล้กันจะสามารถใช้สาธารณูปโภคและสาธารณูปการร่วมกันได้

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน

จากนักคิดและนักทฤษฎีต่างๆแล้วพบว่า มีแนวความคิดในที่ตั้งของที่ทำงานคือ

1) มีการเข้าถึงที่ดี(Good Accessibility) เพื่อให้สามารถส่งวัตถุดิบ และผลผลิตต่างๆได้โดยสะดวกเพื่อให้คนงาน หรือพนักงานของตน สามารถเดินทางสู่แหล่งกิจการได้ง่าย รวมทั้งสามารถติดต่อกับหน่วยงานต่างๆได้โดยสะดวก และทำให้กิจการของตนเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น

²¹ Barrie Needham,How Cities Work(London:Pergamon Press,1977),pp.101-106.

²² Needham Barrie,How Cities Works (pergamon Press,1977),p.101-107.

2) เลือกที่ตั้งในบริเวณที่จะเกิดความประหยัดจากภายนอก(External Economy) นั่นคือจะต้องมีการรวมตัวของกิจการต่างๆ ของบรรดาสถาบันต่างๆ บริษัท โรงงานอุตสาหกรรมในกลุ่มเดียวกันไว้ เพื่อให้ประหยัดในการลงทุนทั้งทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่สามารถใช้ร่วมกันได้โดยสะดวก

3) มีที่ตั้งอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัยของคนงาน จะเกิดประโยชน์แก่แหล่งงานและแก่คนงาน แต่ในความเป็นจริงจะเกิดขึ้นได้เฉพาะในกิจการ หรือ โรงงานอุตสาหกรรมที่มีทุนสูงหรือเป็นกิจการขนาดใหญ่เท่านั้น จึงจะคุ้มในการลงทุนที่ต้องจัดสร้างที่อยู่อาศัยคนงาน หรือการลงทุนก่อสร้างกิจการในที่ดินที่มีราคาสูงในย่านชุมชนดังกล่าว

4) และมีแนวโน้มที่กิจการแหล่งงานขนาดใหญ่ โดยเฉพาะกิจการอุตสาหกรรมหรือสถานที่ราชการบางประเภท ซึ่งใช้พื้นที่มาก จะพยายามขยายตัวออกสู่ชานเมืองเพื่อให้การลงทุนด้านที่ดินในกิจการของตนไม่สูงมากนัก จากการเดินทางระหว่างที่สถานอาศัยและสถานประกอบการ

2.6 ความสัมพันธ์ของสถานที่ตั้งที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

รูปแบบการใช้ที่ดิน ในเมืองหรือมหานครใดๆก็ตาม จะสามารถพิจารณาเฉพาะที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีพ หรือการอยู่อาศัยของมนุษย์ได้เป็น 5 ลักษณะ²³ คือการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม ที่ทำงาน สถานศึกษา และเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โดยรูปแบบของการใช้ที่ดินทั้งหลายนั้น จะต้องพึ่งพาระบบคมนาคม เชื่อมโยงให้เกิดความสัมพันธ์ในการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งความสัมพันธ์ในระหว่างการใช้ที่ดินแต่ละประเภท กับระบบการคมนาคมขนส่งจะมีขนาดหรือหรือปริมาณ ดังนี้คือโดยเริ่มจากที่อยู่อาศัยจะเป็นจุดเริ่มต้นของการคมนาคมหรือการเดินทางที่สำคัญยิ่งของเมือง โดยเฉพาะการเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงาน ซึ่งมีความสัมพันธ์ต่อกันอย่างมากที่สุด เพราะกิจกรรมการเดินทางดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นอย่างเป็นประจำสม่ำเสมอ รองลงไปคือ การเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังสถานศึกษา แหล่งพาณิชยกรรมและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ตามลำดับ

นิพนธ์ บุญยรัตพันธุ์²⁴ ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัย และสถานที่ทำงาน จากผลการศึกษาวิจัย การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ 5 แห่ง

²³ จารุวรรณ ลิ้มปเสนีย์, "ความสัมพันธ์ของกิจกรรมของเมืองต่อระบบการขนส่ง," คำบรรยายประกอบการศึกษาวิชาการขนส่ง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 13 มิถุนายน 2528.

²⁴ นิพนธ์ บุญยรัตพันธุ์, "การเดินทางที่เกิดจากบริเวณเคหะชุมชน," แผนกวิชาวิศวกรรมโยธา บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2519.

กรุงเทพมหานครพบว่า การเดินทางที่เกิดจากเคหะชุมชนส่วนใหญ่จะเป็นการเดินทางเพื่อไปยังสถานที่ทำงานมากที่สุด และเดินทางไปยังสถานศึกษาเป็นอันดับรองลงไป เป็นปริมาณร้อยละ 2 ของการเดินทางที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยพบว่าจำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัวมีผลต่อการเดินทางมากที่สุด

นอกจากนี้ นักทฤษฎีบางท่านได้พิจารณาถึงความสัมพันธ์ ของระยะห่างระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน โดยให้ความเห็นว่า เพื่อให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง จะพยายามเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับแหล่งงาน โดยนักทฤษฎีที่ได้ให้แนวความคิดดังกล่าวนี้มีอาทิ เช่น

William Alonso²⁵ ได้เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับการเลือกบริเวณที่พักอาศัย ว่าควรพิจารณา ปัจจัยทั้งทางด้านสภาพแวดล้อม และระยะทางระหว่างที่พักอาศัยและที่ทำงาน

William H.Claire²⁶ ได้อธิบายถึงการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่าที่อยู่อาศัยนั้น ควรเป็นสิ่งแวดล้อมที่ตัดปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงระหว่าง บ้าน แหล่งงาน และแหล่งธุรกิจ

Wingo²⁷ ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และได้ให้ข้อสรุปจากผลการศึกษาของเขาว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ราคาที่ดินจะยิ่งสูงขึ้นขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนจะย้ายเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้นเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ตั้งที่ค่าเดินทางลดลงคุ้มกับค่าเช่าที่ต้องเพิ่มขึ้น

Brain²⁸ Goodall ได้กล่าวถึง แนวความคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ว่าที่ตังนั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน และยังมีการกระจายตัวของแหล่งงาน ก็จะมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายได้ และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็จะต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งมีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกลนัก

Needham²⁹ ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัย และที่ทำงานประเภทสำคัญๆว่า

²⁵ Raymond Murphy, The American City: An Urban Geography (New York: Mc Gray-Hill, 1966), pp. 436.

²⁶ William H. Claire, Handbook on Urban Planning (Canada: Van Nostrand Reinhold, 1973), pp. 59-62.

²⁷ Lowdow Wingo, Jr., Transportation and Urban Land (Washington D.C.: Resource for the future, 1961).

²⁸ Harold Carter, op cit, p. 265.

²⁹ Needham, op cit, p. 101-107

ในระหว่างที่อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมนั้น บรรดาโรงงานต้องการที่ตั้งในบริเวณใกล้กับกลุ่มที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถดึงดูดคนงานเข้าสู่โรงงานอุตสาหกรรมได้โดยสะดวก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการคนงานหญิง ส่วนในระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน จะพบว่าบรรดาพนักงาน ซึ่งมักจะมีฐานะความเป็นอยู่ในระดับที่ดี บางกลุ่มอาจอยู่อาศัยแยกออกจากบุคคลในระดับสังคมที่ต่ำกว่า และไม่สนใจว่าที่อยู่กับสำนักงานต้องอยู่ใกล้กัน หรือสัมพันธ์ต่อกันในเชิงระยะทางเท่ากับโรงงานอุตสาหกรรม ในบางกรณีสำนักงานมักจะย้ายที่ตั้งเข้าไปใกล้ที่อยู่อาศัยของพนักงานของตน ซึ่งอย่างไรก็ตามการเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทสำนักงานดังกล่าว จะเป็นการเคลื่อนย้ายออกจากเขตเมือง หรือย่านการค้าสู่บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัยของพนักงานด้วยระยะทางที่สั้นกว่า การเคลื่อนย้ายของกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมเข้าสู่บริเวณที่อยู่อาศัย เพราะกิจการประเภทสำนักงานต้องการความสะดวกในการเข้าถึง และสะดวกในการดำเนินกิจการมากกว่าในกิจการประเภทอุตสาหกรรม

วัลลภ เทอดเกียรติสกุล³⁰ ได้ศึกษาพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอก อาคารชุมชนบ้านพักอาศัยหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างศึกษาชุมชนมักกะสัน ผลการวิจัยได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ในระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงานว่า แม้ว่าสภาพที่อยู่อาศัยจะเป็นอย่างไรก็ตามแต่ผู้อยู่อาศัยจะพอใจในที่อยู่อาศัยของตนนั้น หากที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน หรืออยู่ในเขตกลางเมืองโดยต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้ดีกว่าที่จะย้ายออกไป

Prayag Mehta³¹ ได้ศึกษาที่อยู่อาศัยของพนักงานในกิจการโรงงานอุตสาหกรรม พบว่าการจัดสร้างที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับแหล่งงาน จะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษ จากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

จากบทความของมานพ พงศทัต³² กล่าวไว้ว่า ปัญหาเรื่องที่ตั้งของที่อยู่อาศัยนี้มักควบคู่ไปกับ”ปัญหาการเดินทาง” โดยที่ว่าจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือ จะต้องมี”Work Place”and “Live Place” และจะต้องเดินทางติดต่อรหว่างพื้นที่ 2 แห่งนี้ ในเมืองที่มีการกระจายตัวในแนวราบ เช่น กรุงเทพมหานคร เช่นนี้ก็เท่ากับเป็นการแยกที่อยู่อาศัยออกไปอยู่ชานเมือง

³⁰ วัลลภ เทอดเกียรติสกุล, ” การศึกษาพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกอาคารของชุมชนบ้านพักอาศัยหนาแน่นในเมือง”: ตัวอย่างการศึกษาชุมชนมักกะสัน, ” สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2542.

³¹ Prayag Mehta, ”Condition of Work and Problems of Work Organization in Textile Industry,”National Labour Institute Bulletin5(May 1978):p.188.

³² มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย.จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2527 หน้า 2-3.

และนอกเมืองออกไปไกลจากแหล่งทำงานที่อยู่ในเมือง ทำให้เกิดปัญหาของที่ตั้งระหว่างพื้นที่ๆสำคัญ 2 แห่งนี้ โดยที่มึนักผังเมืองบางท่านได้กล่าวไว้ว่า LIVE WHERE YOU WORK OR WORK WHERE YOU LIVE นั่นคือเราจะต้องอยู่ติดหรือใกล้ที่ทำงาน ที่ตั้งสองแห่งนี้จะต้องติดกัน หรือใกล้กันมากที่สุดที่จะทำได้

2.7 การต่อเติมที่ดิน

กิตติ เวียงเพิ่ม³³ ซึ่งได้ศึกษาการใช้พื้นที่ และการต่อเติมที่ดินรายแปลง สำหรับที่พักอาศัย ของผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง :กรณีศึกษาเขตเทศบาล เมืองนนทบุรี กล่าวว่าที่อยู่อาศัยนั้น เมื่อมีการเปรียบเทียบพื้นที่เปิดโล่งระหว่าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ จะพบว่าที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากกว่า จะมีร้อยละของพื้นที่เปิดโล่งที่ เหลือจากการต่อเติมที่ดินมากกว่า จึงพบว่าพื้นที่เปิดโล่งหลังการต่อเติมที่เหลือน้อยที่สุดคือ ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยวตามลำดับ

ส่วนเวลาที่มีการต่อเติมมากที่สุดคือช่วง 2ปีแรกของการเข้าอยู่อาศัยซึ่งเร็วกว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

สภาพการต่อเติมของทาวน์เฮาส์นั้นมีการต่อเติมสูงสุด มีขนาดที่ดินเปิดโล่งคิดเป็นร้อยละ5เท่านั้น ซึ่งนับว่าน้อยที่สุด เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ประเภททาวน์เฮาส์ ที่มีการต่อเติมมากที่สุด คือ ขนาด 17-20ปี โดยต่อเติมแต่แรกเข้าอยู่อาศัยมากที่สุด และทั้งหมดไม่ได้ขออนุญาตจากเทศบาล สาเหตุที่มีได้มีการขออนุญาต เนื่องจากเห็นว่าเป็นการต่อเติมเล็กน้อย การใช้ส่วนต่อเติมมากที่สุดคือ คริว โรงรถ และซีกกลางตามลำดับ หลังการต่อเติมนั้นส่วนใหญ่ยังคงมีพื้นที่ไม่พอใช้

2.8 ผลจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ทาวน์เฮาส์

ผลงานของ สมชัย เจริญวรเกียรติ³⁴ ในเรื่องผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร กรณีศึกษา หมู่บ้านลานทอง จังหวัดนนทบุรี พบว่า

³³ กิตติ เวียงเพิ่ม.การใช้พื้นที่และการต่อเติมของที่ดินรายแปลงสำหรับที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง:กรณีศึกษาเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี.วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชา- เคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2537,หน้า 15.

³⁴ สมชัย เจริญวรเกียรติ. ผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรกรณีศึกษา หมู่บ้านลานทอง จังหวัดนนทบุรี.วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชา- เคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2537,หน้า 125.

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ คือ เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย รองลงมาคือกรณีสมาชิกเพิ่ม และเพื่อความปลอดภัยของชีวิต ตามลำดับ

ส่วนที่มีการต่อเติมมากที่สุด คือครัว แต่ไม่มีปัญหาต่อการอยู่อาศัย รองลงมาคือห้องนอน แต่ส่วนนี้มีปัญหาต่อการอยู่อาศัยมากที่สุด

ปัญหาหลังการต่อเติม คือ การขาดแคลนน้ำประปา ปัญหาเสียงรบกวน และปัญหาเรื่องขยะมูลฝอย แต่ไม่ส่งผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัย

ผลกระทบที่มาจาก การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงการใช้มี แนวโน้มรุนแรงขึ้นตามวัฒนธรรม และ สังคมที่เปลี่ยนไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

สภาพทั่วไป

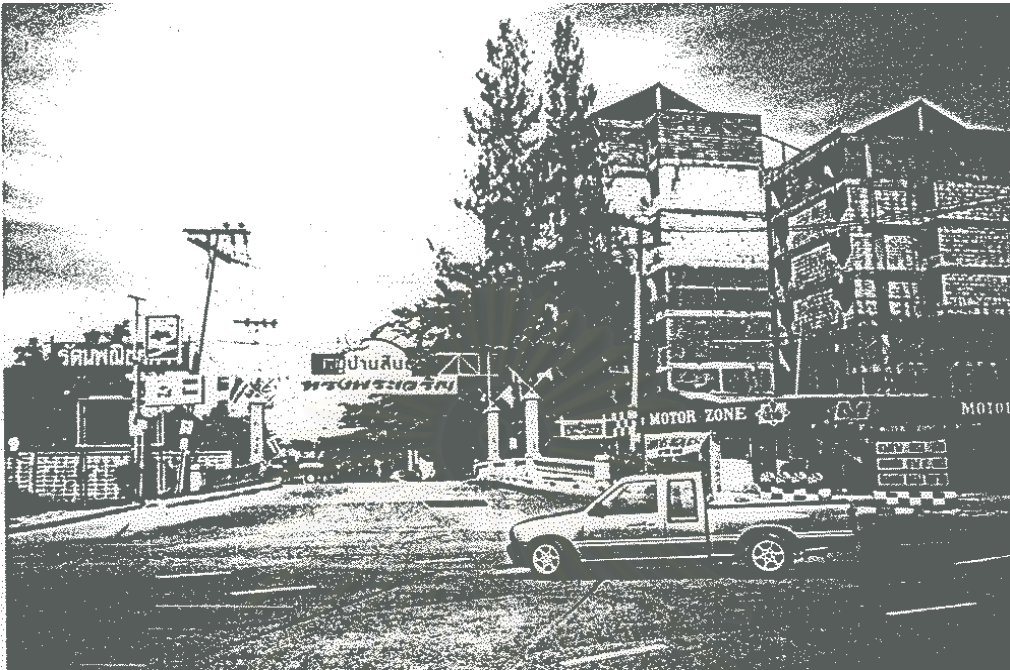
การศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดให้โครงการ หมู่บ้านสินธร บางกะปิ เป็นหมู่บ้านกรณีศึกษา เนื่องจากเป็นหมู่บ้าน มีการอยู่อาศัยหนาแน่น ที่มีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์อยู่เป็นจำนวนมาก และยังเป็นประเภทที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของหมู่บ้าน โดยที่ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว บริเวณตลาด บางกะปิ ซึ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยสำคัญในอดีต หมู่บ้านนี้ได้เปิดและมีผู้เข้าอยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2528 รวมแล้วเป็นเวลา 15 ปี จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าได้มีการต่อเติมแทบทุกหลัง

ข้อมูลโครงการ

ชื่อโครงการ	: บ้านสินธร
ตำแหน่งที่ตั้ง	: ตำบลคลองจั่น อำเภอบางกะปิ กรุงเทพฯ
เจ้าของโครงการ	: รัตนการเคหะ โดย คุณหญิงพัชรี ว่องไพฑูริย์
ขนาดที่ดิน	: 36 ไร่
ปีก่อตั้ง	: กรกฎาคม 2528
โครงการประกอบด้วย	: ทาวน์เฮาส์, อาคารพาณิชย์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด ตามลำดับมาก-น้อย
ราคาขาย	: 350,000-800,000 บาท
ขนาดโครงการ	: 1,180 หลัง

ทาวน์เฮาส์ที่มีในโครงการนั้นมีขนาด 16 - 24 ตารางวา พื้นที่ 4x16 และ 6x16 โดยมีพื้นที่
โล่งไม่มีหลังคาคลุม 7-10.5 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ประมาณ 43.75%

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.1 ทัดนียภาพหน้าโครงการ



ภาพที่ 3.2 ทัดนียภาพภายในโครงการ

รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 3.1 3.2 ทัดนียภาพโครงการ

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

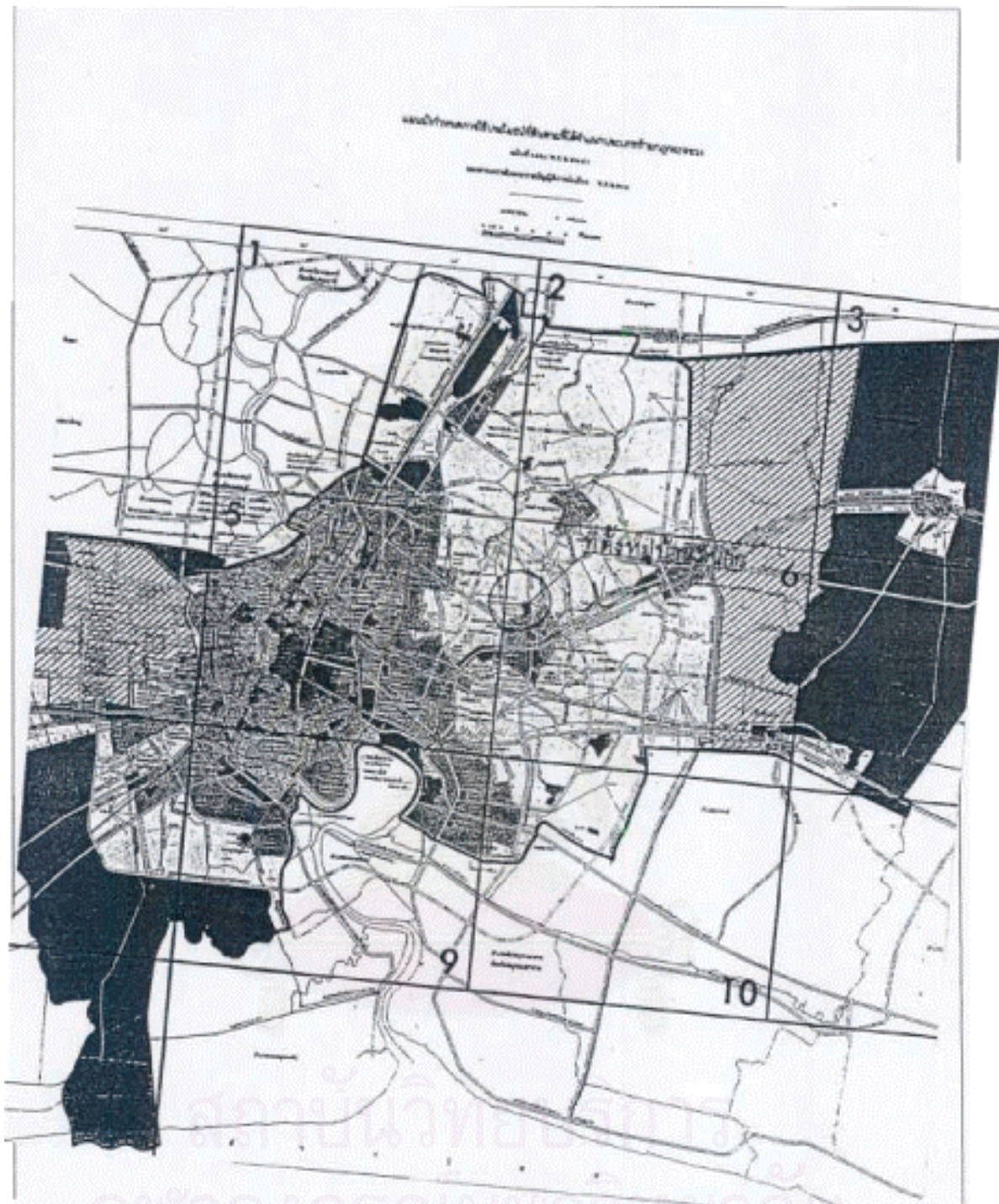
ในอดีตที่ผ่านมาเมื่อพ.ศ. 2528 บริเวณบางกะปิซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของโครงการ เป็นย่านพักอาศัยที่สำคัญของกรุงเทพฯ ตะวันออก (ดูภาพที่ 3.3 ประกอบ) แต่บริเวณตลาดบางกะปิซึ่งอยู่ติดกับโครงการเป็นแหล่งที่รวมของธุรกิจมากมาย แต่ในบริเวณที่เป็นที่ตั้งของหมู่บ้าน คือถนนแฮปปี้แลนด์สาย 1 มีที่อยู่อาศัยเป็นหมู่บ้านในลักษณะเดียวกัน 3 แห่ง

การเข้าถึงโครงการ มีท่ารถประจำทางสาย 8 เพียง 1 สาย และมีรถประจำทางผ่านเพียง 5 สาย ที่สามารถนำมาสู่บริเวณหมู่บ้าน ทั้งทางปากซอยด้านถนนลาดพร้าวและถนนสุขาภิบาล 1 จากนั้นการเข้าถึงหมู่บ้านสามารถเข้าถึงโดย รถสองแถวภายในหมู่บ้าน

ในปัจจุบันปี พ.ศ. 2544 มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ในปัจจุบันจะสังเกตได้ว่าในย่านนี้ประกอบไปด้วยธุรกิจหลายประเภท (ดูภาพที่ 3.4 ประกอบ) มีแหล่งผลิตและร้านค้ามากมายทั้งค้าส่งและค้าปลีก ทำให้เกิดธุรกิจต่อเนื่องตามมา จะสังเกตได้จากย่านนี้มีอาคารร้านค้าเกิดขึ้นอย่างหนาแน่น ทั้งสินค้าอุปโภคและสินค้าบริโภค มีสถานที่ราชการ , ที่ทำการเขต, สถานีตำรวจ, ศูนย์การค้าขนาดใหญ่, ท่าเรือ, สถานศึกษา, สถานเริงรมย์, บริษัท, โรงแรม ที่จำหน่ายสินค้าและให้บริการแก่กลุ่มลูกค้า โดยมีพื้นที่ให้บริการครอบคลุมเป็นบริเวณกว้างตลอดถนนสุขาภิบาล 1, ถนนสุขาภิบาล 2, ถนนสุขาภิบาล 3 , ถนนลาดพร้าวตอนปลายและถนนรามคำแหงบางส่วนด้วย ซึ่งจะเห็นการเปลี่ยนแปลงจากย่านอยู่อาศัยเป็นแหล่งการค้าและเขตนี้เป็นย่านการค้าตามผังการใช้พื้นที่ของกรุงเทพมหานครอีกด้วย ในปัจจุบันไม่มีที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านขึ้นมาใหม่เลย เพื่อความคุ้มค่าในการลงทุนเนื่องจากราคาที่ดินในปัจจุบันสูงขึ้นมาก ที่อยู่ที่เกิดขึ้นมาใหม่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ซึ่งเกิดขึ้นมา 13 โครงการ นอกจากนั้นโดยมากเป็นอาคารพาณิชย์และอาคารขนาดใหญ่เพื่อประกอบการ ส่วนที่เป็นบ้านพักอาศัยที่เป็นหมู่บ้านพบว่าเป็นโครงการเก่าที่มีอายุมากกว่า 10 ปี

การเข้าถึงโครงการในปัจจุบันมีท่ารถประจำทาง 5 สายได้แก่สาย 44, 95, 150, ปอ. 95, ปอ. 150 และสายที่ผ่าน 25 สาย มีท่าเรือโดยสารในระยะที่ไม่ห่างจากโครงการ

เหตุผลในการเลือกกรณีศึกษา เนื่องจากเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดใหญ่ มีหน่วยการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่น ส่วนการใช้นั้นมีการเปลี่ยนแปลงการใช้อยู่มาก อายุของหมู่บ้านที่เป็นกรณีศึกษาคือ 15 ปี เนื่องจากการศึกษาของ กิตติ เวียงเพิ่ม พบว่าที่อยู่อาศัยจะมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพิ่มมากขึ้นเมื่อ ผู้ครอบครองพิจารณาการผ่อนชำระ หมู่บ้านจัดสรรในบริเวณบางกะปิ ที่มีลักษณะเดียวกันนี้มีหลายโครงการ แต่จากการเปรียบเทียบหมู่บ้านสินธรมีขนาดของโครงการใหญ่ที่สุด , เป็นโครงการประสบผลสำเร็จทางการดูแลบริการหมู่บ้านหลังการขายมากที่สุด



ภาพที่ 3.3 แผนที่กรุงเทพมหานคร แสดงตำแหน่งที่ตั้งของหมู่บ้าน



รูปแบบการต่อเติมทาวนเฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ	
แสดง ภาพที่ 3.3 แผนที่กรุงเทพมหานคร แสดงตำแหน่งที่ตั้งของหมู่บ้าน	ที่มาแผนที่ท้ายกฎกระทรวง 4414
นายชนินทร์ วิถีทัศนธอิน	ภาควิชาสถาปัตย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.4 แผนที่ย่านบางกะปิแสดงการใช้พื้นที่เมื่อเริ่มโครงการ



ภาพที่ 3.5 แผนที่ย่านบางกะปิแสดงการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน

ทิศเหนือ



รูปแผนการต่อเติมทาวนเฮาส์ กรณีศึกษากหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 3. 4 แผนที่ย่านบางกะปิแสดงการใช้พื้นที่เมื่อเริ่มโครงการ

ทีมฯ การสำรวจ

ภาพที่ 3. 5 แผนที่ย่านบางกะปิแสดงการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน

นายชนินทร์ วิสิทธิ์ภักดี

ภาควิชาสถาปัตย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปแบบและลักษณะหมู่บ้าน

หมู่บ้านสินธร ตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว ในซอยแฮปปี้แลนด์ เป็นโครงการบ้านพักอาศัย และอาคารพาณิชย์กรรม โครงสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยอาคารพาณิชย์เป็นอาคาร 4 ชั้น ส่วนบ้านพักอาศัยเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝดชั้นเดียว มีบ้านในหมู่บ้านทั้งหมด 1180 หลัง ในจำนวนนี้เป็นทาวน์เฮาส์ทั้งหมด 1056 หลัง(ดูภาพที่ 3.5)

การวางผังในหมู่บ้าน

ตามผังการจัดพื้นที่แบ่งเป็น 2 ส่วนคือพื้นที่ขายและพื้นที่บริการ ส่วนพาณิชย์กรรมด้านหน้าของโครงการ 77 หลัง พื้นที่ขายแบ่งออกเป็นสวนพักอาศัยเป็นทาวน์เฮาส์ตลอด เกือบทั้งโครงการ ยกเว้นหลังหมู่บ้านที่เป็นบ้านเดี่ยว 47 หลัง มีถนนหลัก 1 สายแบ่งทาวน์เฮาส์ออกเป็น 2 ฟัง และมีซอยย่อยทั้ง 2 ซ้าง ซอยย่อยฝั่งตะวันออกเป็นซอยตันซึ่งมีความลึกไม่เกิน 100 เมตร ส่วนซอยฝั่งตะวันตกเป็นซอยทะลุได้โดยมีถนนรองขนานกับถนนสายหลักทางด้านตะวันตก และอีกส่วนเป็นทาวน์เฮาส์ที่เรียงแถวตามขอบเขตของโครงการด้านตะวันตก

พื้นที่ส่วนกลางมีสาธารณูปการ คือสนามเด็กเล่นกระจายอยู่กลางซอยฝั่งตะวันตกของถนนหลัก และสนามใหญ่ที่ท้ายหมู่บ้าน, โรงเรียนอนุบาล, บ่อน้ำบาดน้ำเสียและสโมสร(ดูภาพที่ 3.6)

สิ่งอำนวยความสะดวกในหมู่บ้าน

แบ่งออกเป็น 2 ส่วนได้แก่ 1.สาธารณูปการ

2. สาธารณูปโภค

สาธารณูปการประกอบด้วย

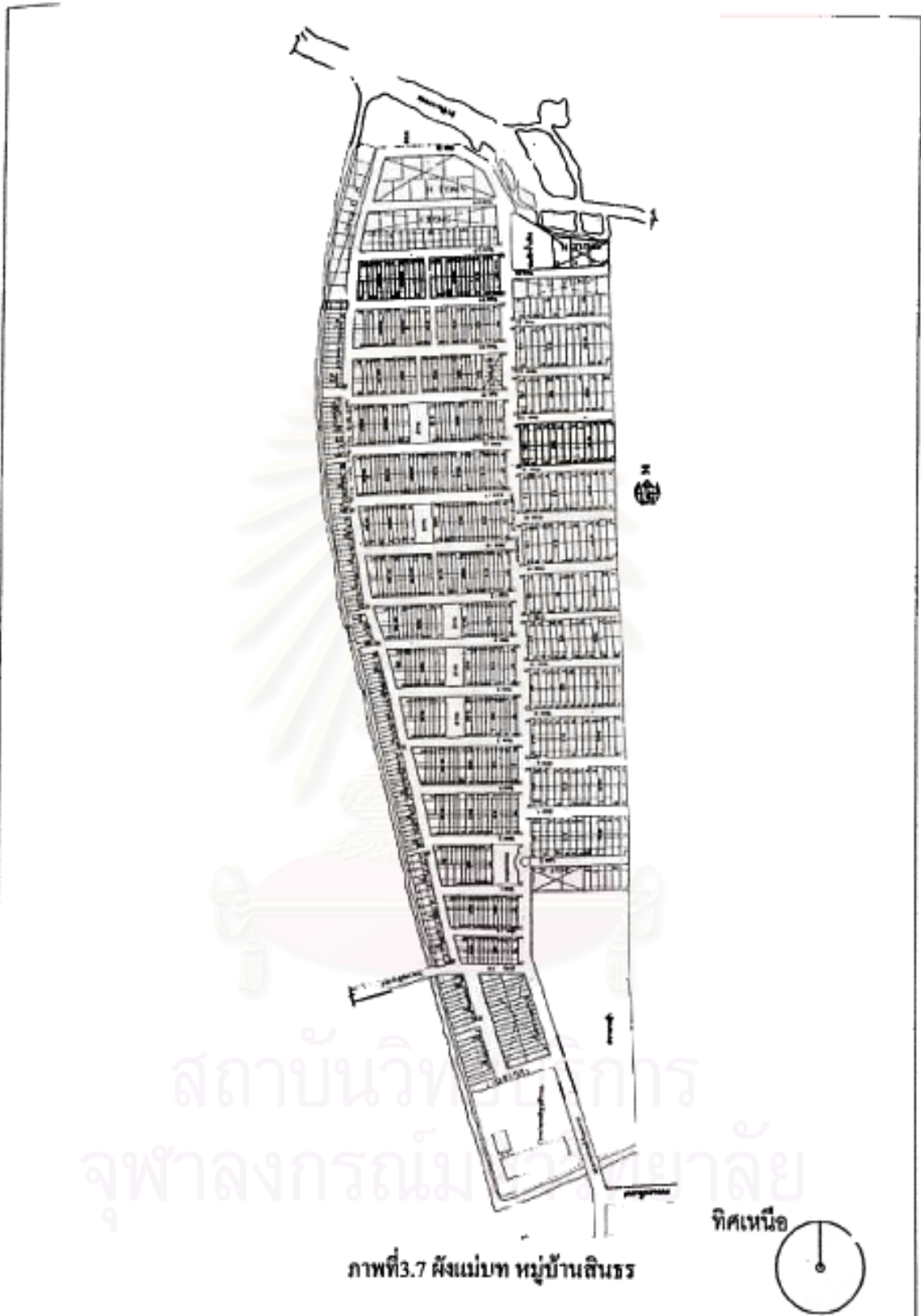
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| 1.1 ที่อ่านหนังสือของหมู่บ้าน | 1.2 สนามกีฬา |
| 1.3 ศูนย์สุขภาพ | 1.4 สนามเด็กเล่น |
| 1.5 สโมสรหมู่บ้าน | |

สาธารณูปโภค ได้แก่

- 2.1 ระบบไฟฟ้า 5-30 แอมป์
- 2.2 ระบบสุขาภิบาล-มีระบบประปา-บ่อน้ำบาดน้ำเสีย
- 2.3 ระบบโทรศัพท์
- 2.4 ที่ทิ้งขยะ จัดไว้บริเวณหน้าโครงการ
- 2.5 ระบบป้องกันอัคคีภัยมีท่อและสายฉีดดับเพลิงกระจายตามแนวถนนเป็นระยะ
- 2.6 ระบบรักษาความปลอดภัย ยามรักษาการณ์ตลอด 24 ชั่วโมง และการตรวจ

บัตรผ่านเข้า-ออก ทั้งบุคคลและรถที่เข้ามาในโครงการ





ภาพที่ 3.7 แผนผัง หมู่บ้านสินธร

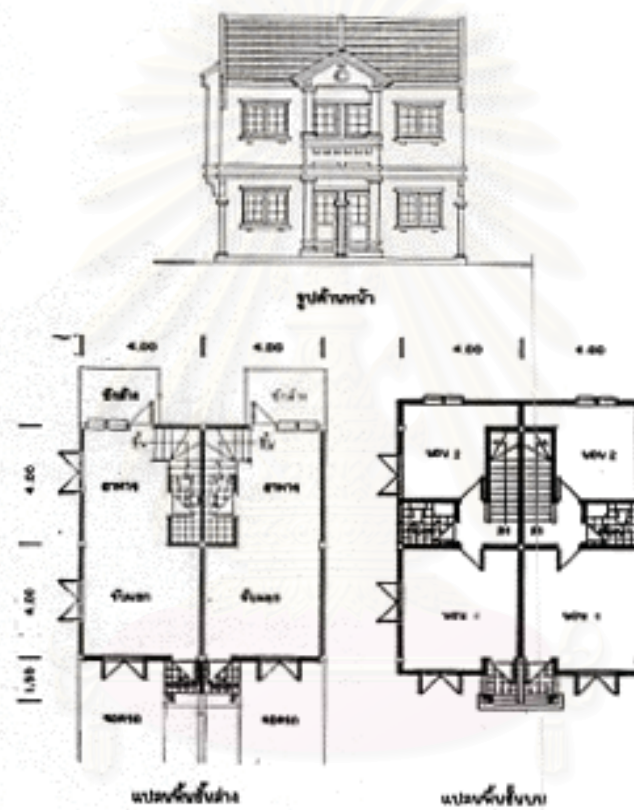
รูปแบบการต่อเติมทาว์นเฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ	
แสดง ภาพที่ 3.7 แผนผัง หมู่บ้านสินธร	ที่มา การสำรวจ
นาชนินทร์ วิสิทธิ์กมลไธจีน	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปแบบทาว์นเฮาส์

ทาว์นเฮาส์ในหมู่บ้านสินธร เป็นบ้านแถวบนที่ดิน 16-24 ตารางวา มีพื้นที่กว้าง,ยาว 4x16 ตารางเมตรและ4.5x16 ตารางเมตร โดยมีที่ว่างไม่มีหลังคาปกคลุม 7-10.5 ตารางวา คิดเป็น 43.75 เปอร์เซ็นต์ สำหรับห้องหัวมุมมีพื้นที่ด้านข้างเพิ่มออกไปประมาณ 2 เมตร(ดังแสดงในภาพที่ 3.7และ3.8)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.8 แบบบ้านหน้ากว้าง 4.00 เมตร

รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 3. 8แบบบ้านหน้ากว้าง 4.00 เมตร

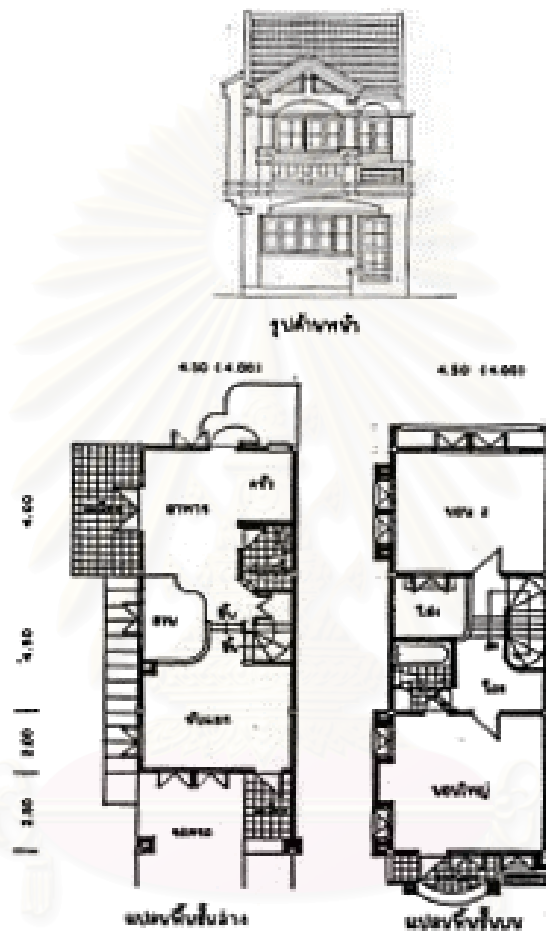
ที่มา ชุมชนหมู่บ้านสินธร

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.9 แบบบ้านหน้ากว้าง 4.50 เมตร

รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 3.8 แบบบ้านหน้ากว้าง 4.50 เมตร

ที่มา ชุมชนหมู่บ้านสินธร

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชธิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การครอบครอง

ผลจากการศึกษาพบว่า ทาวน์เฮาส์ทั้งหมดได้มีการครอบครองมาแล้ว แต่ในปัจจุบัน ทาวน์เฮาส์ที่มีการเข้าอยู่อาศัยหรือใช้งาน มิใช่ทั้งหมดดังแสดงใน แผนภูมิที่ 3.1 โดยลักษณะการครอบครองมีทั้งการเช่าและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

โดยทาวน์เฮาส์กลุ่มที่ไม่มีการครอบครองนั้น กระจายอยู่ทั่วไปทั่วทั้งโครงการ แต่ที่มีอยู่มากได้แก่ฝั่งตะวันออก ซึ่งหันหลังให้กับรั้วโครงการยาวตลอดแนว และบริเวณทิศเหนือซึ่งเป็นส่วนท้ายโครงการ ดังแสดงรายละเอียดในภาพที่ 3.9

ในทาวน์เฮาส์ที่มีการใช้นั้นจะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มที่เป็นเจ้าของและผู้เช่า กลุ่มทาวน์เฮาส์ที่มีการเช่านั้นกระจายอยู่ทั่วไปในหมู่บ้าน โดยแต่ละกลุ่มที่อยู่ในบริเวณต่างกันนั้นมีกิจกรรมต่างกัน ดังแสดงในภาพที่ 3.10

การใช้ทาวน์เฮาส์

การใช้พื้นที่บริเวณโครงการ พ.ศ. 2528 มีการใช้เพื่อกิจกรรมต่างๆทั้งการอยู่อาศัย และ การใช้เพื่อการพาณิชย์ ซึ่งมีปริมาณไม่มาก ต่างจากปัจจุบันในปี พ.ศ. 2543 ดังแสดงในภาพที่ 3.3 และ 3.4

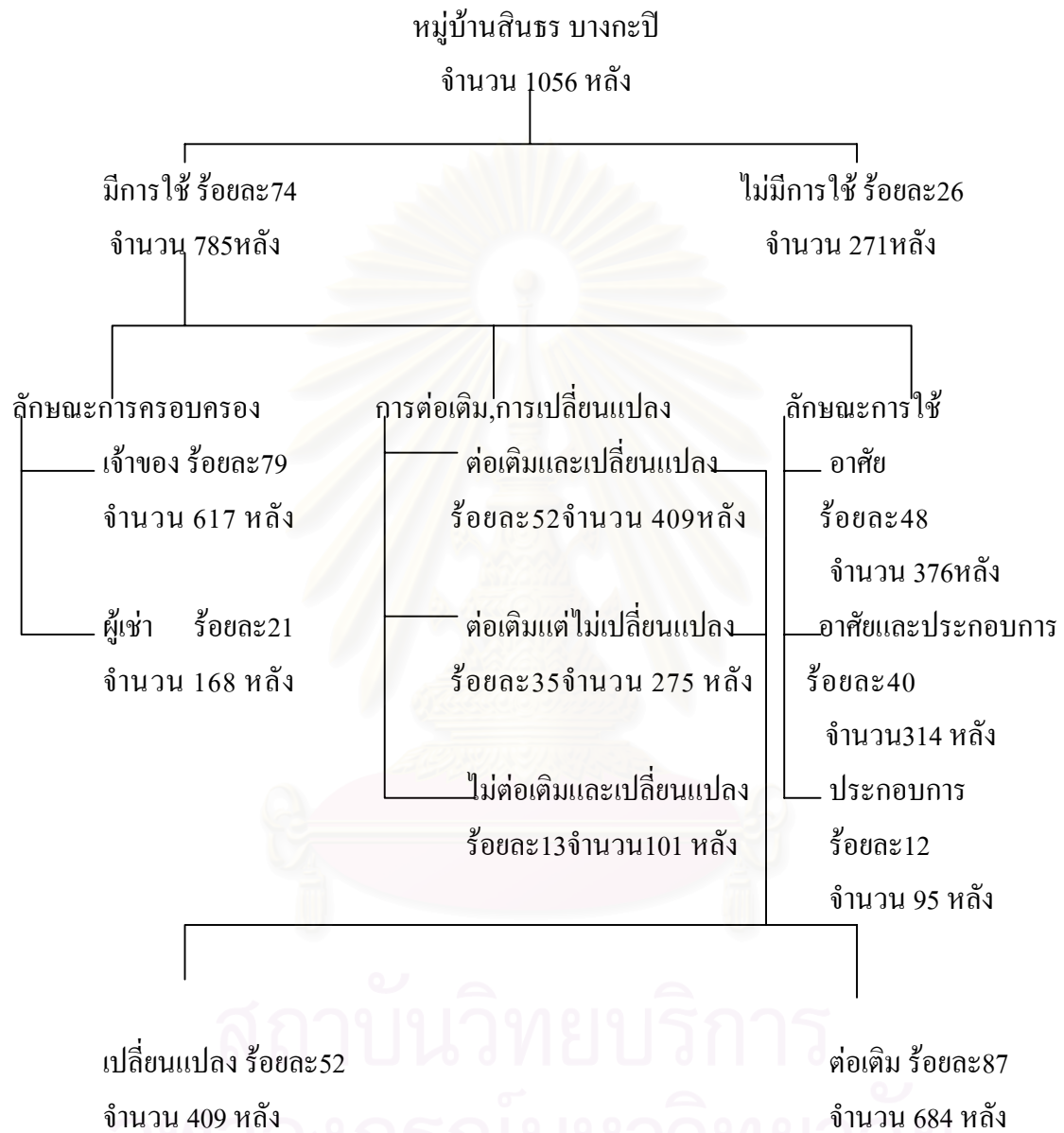
ซึ่งมีผลต่อการใช้ทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านสินธร ซึ่งในปัจจุบันมิได้ใช้เพื่ออยู่อาศัยทั้งหมด แต่มีการใช้ประกอบการอย่างอื่นปะปนอยู่ด้วย โดยแบ่งออกเป็นอยู่อาศัยอย่างเดียวร้อยละ 48 มีการอยู่อาศัยและประกอบกิจการต่างๆร่วมด้วยร้อยละ 40 และใช้เป็นสถานประกอบการอย่างเดียวร้อยละ 12

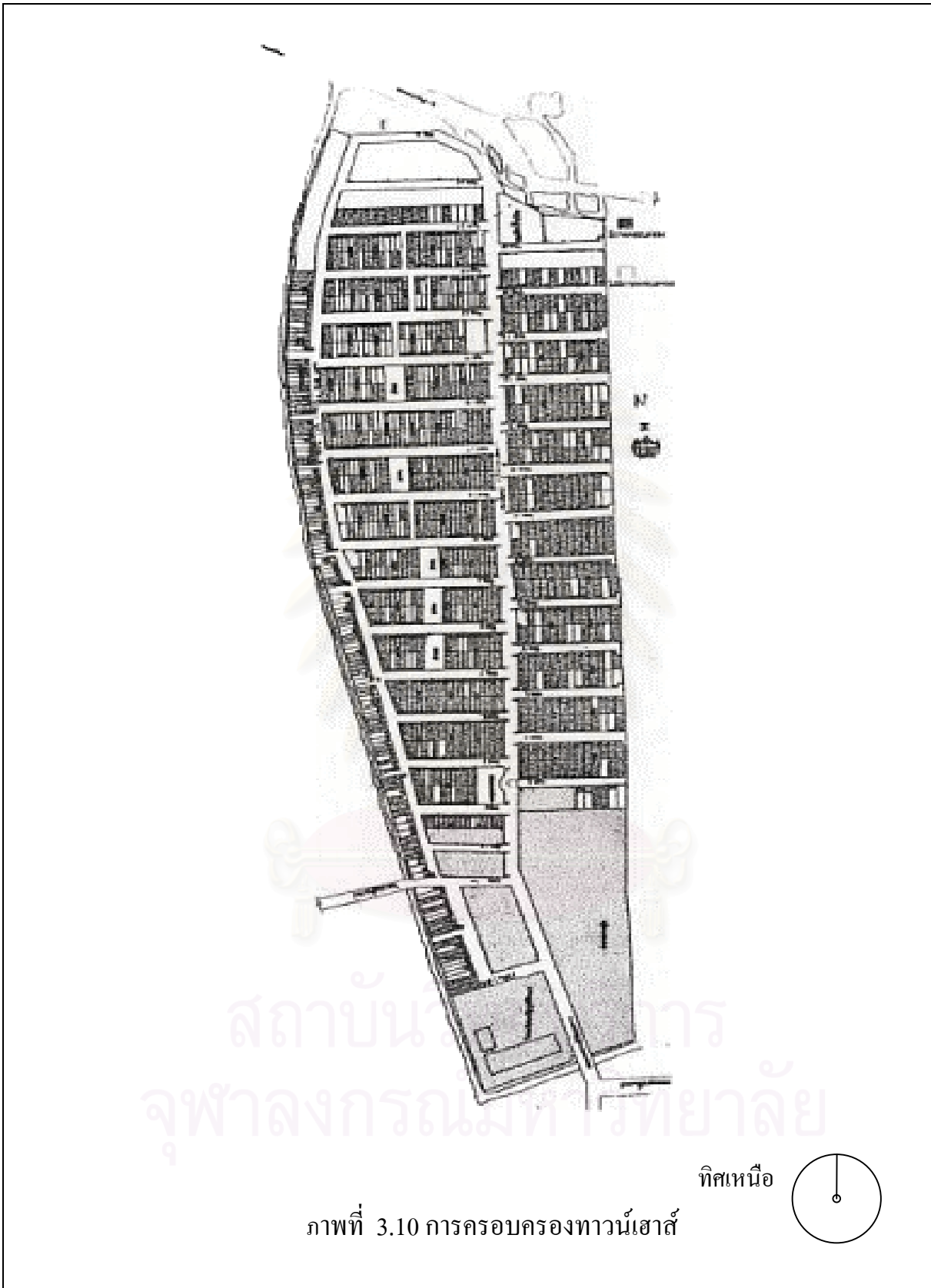
การต่อเติมและเปลี่ยนแปลง

การใช้ทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านสินธร ในปัจจุบันนั้นจากการสำรวจเบื้องต้นพบว่ามี การต่อเติม และเปลี่ยนแปลงการใช้เกิดมากขึ้นตามลำดับ

โดยสรุปแล้วการใช้ทาวน์เฮาส์ มีการใช้ในลักษณะต่างๆ ซึ่งจะได้แสดงให้เห็นเป็นภาพรวม โดยแสดงในเรื่อง ทาวน์เฮาส์ที่มีการครอบครอง ลักษณะการครอบครอง การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ และลักษณะการใช้ หลังจากมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลง (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 3.1)

แผนภูมิที่ 3.1
แสดงภาพรวมของการใช้ทาว์นเฮาส์ในหมู่บ้านสินธร





รูปแบบการต่อเติมทาว์นเฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 3.10 การครอบครองทาว์นเฮาส์

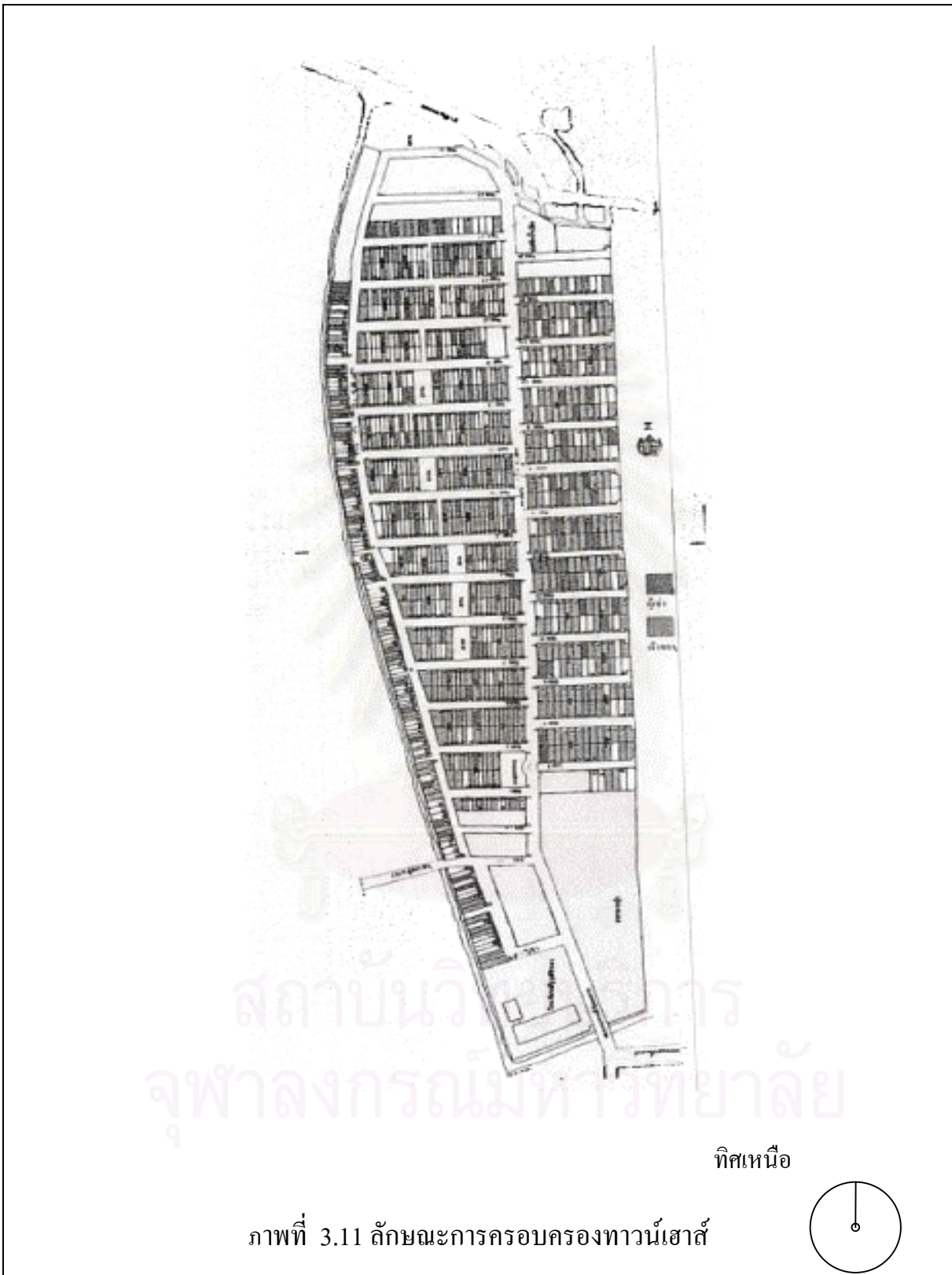
ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปแบบการต่อเติมทาว์นเฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 3.11 ลักษณะ การครอบครองทาว์นเฮาส์

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การครอบครองที่มีมากกว่าหนึ่งหลัง

การครอบครองทาวน์เฮาส์มากกว่าหนึ่งหลังนั้น เกิดจากความต้องการพื้นที่เพื่อการใช้ทำกิจกรรมต่างๆเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการต่อเติมไม่สามารถตอบสนองความต้องการได้ ทำให้มีการซื้อหรือเช่าทาวน์เฮาส์เพิ่มเติม กลุ่มนี้จะมีการกระจายตัวอยู่ตามส่วนต่างๆของหมู่บ้าน โดยมีความนิยมในการครอบครองทาวน์เฮาส์เพิ่มในหลังที่อยู่ติดกัน,หลังตรงกันข้าม,และหลังที่อยู่ใกล้ที่สุดตามลำดับ การครอบครองที่มีมากกว่าหนึ่งหลังแสดงในตารางที่ 3.3 และ ภาพที่ 3.11

ตารางที่ 3.1 แสดงการครอบครองมากกว่าหนึ่งหลัง

การครอบครองมากกว่า 1 หลัง	จำนวน ตัวอย่าง	ร้อยละ
1 หลัง	684	87
มากกว่า 1 หลัง	101	13
รวม	785	100

จำนวนการครอบครองของกลุ่มที่มีการครอบครองมากกว่า 1 หลัง

ในกลุ่มนี้มีการครอบครองอยู่ระหว่าง 2-7 หลัง โดยมีจำนวนการครอบครองมากที่สุดคือ กลุ่มที่มีการครอบครอง 2 หลัง

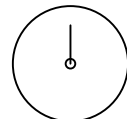
ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนที่ครอบครองในกลุ่มที่มากกว่าหนึ่งหลัง

การครอบครองมากกว่าหนึ่งหลัง	จำนวน ตัวอย่าง	ร้อยละ
2 หลัง	46	45
3 หลัง	30	30
4 หลัง	12	12
5 หลัง	0	0
6 หลัง	6	6
7 หลัง	7	7
รวม	101	100



สถาบันบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ



ภาพที่ 3.12 การครอบครองมากกว่าหนึ่งหลัง

รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 3.12 การครอบครองมากกว่าหนึ่งหลัง

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จำนวนสมาชิกในทาวน์เฮาส์

ในเรื่องจำนวนสมาชิกในทาวน์เฮาส์นั้นมีการแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม โดยแบ่งตามค่าเฉลี่ยสมาชิกที่อยู่อาศัยในแต่ละหลังของหมู่บ้านสินธร และตรงกับจำนวนสมาชิกที่กำหนดในจุดประสงค์ของการออกแบบตั้งแต่ต้นซึ่งเท่ากับ 4 คน

การใช้ทาวน์เฮาส์เพื่อการอยู่อาศัยของหมู่บ้านสินธรนั้น มีอยู่ประมาณครึ่งหนึ่งของจำนวนที่มีการครอบครองอยู่ในปัจจุบัน

การใช้เพื่อการอยู่อาศัยที่มีสมาชิกเกิน 4 คน นั้นมีมากในส่วน

- 1) บริเวณซอยต่างๆของหมู่บ้าน กลุ่มนี้มีการอยู่อาศัยอย่างหอพัก ซึ่งบริเวณนี้มีความสะดวกในการอยู่อาศัย เนื่องจากการเข้าถึงสะดวกและมีร้านค้าให้บริการอยู่มา
- 2) ทาวน์เฮาส์ที่เรียงตามแนวถนนรอง ของหมู่บ้านซึ่งมีด้านหลังเป็นรั้วโครงการ เนื่องจากทาวน์เฮาส์กลุ่มนี้ มีค่าเช่าต่ำเนื่องจากมีทาวน์เฮาส์ว่างอยู่มาก อันเกิดจากการย้ายออก
- 3) ทาวน์ด้านหลังที่อยู่ลึกเข้าไป ในทิศเหนือบริเวณส่วนท้ายของหมู่บ้าน (ดังแสดงในตารางที่ 3.5 และ ภาพที่ 3.12)

ตารางที่ 3.3 แสดงการอยู่อาศัยเกิน 4 คน

จำนวนสมาชิก	จำนวน ตัวอย่าง	ร้อยละ
ไม่เกิน 4 คน	369	86.0
เกิน 4 คน	60	14.0
รวม	429	100.0

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บทที่ 4

การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้

จากการศึกษาในเรื่องการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้นั้น ในเรื่องการต่อเติมศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบ ของพื้นที่ที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติมออกไปนอกอาคารเดิม รวมทั้งการใช้ใหม่ ในส่วนต่อเติมนั้น ส่วนในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ ภายในอาคาร และการใช้ใหม่ ไม่ว่าจะมีการตกแต่งปรับปรุงในส่วนนั้นหรือไม่ รวมทั้งเวลาที่เกิด และผลจากการใช้หลังจาก ต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ดังมีรายละเอียดดังนี้

การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้

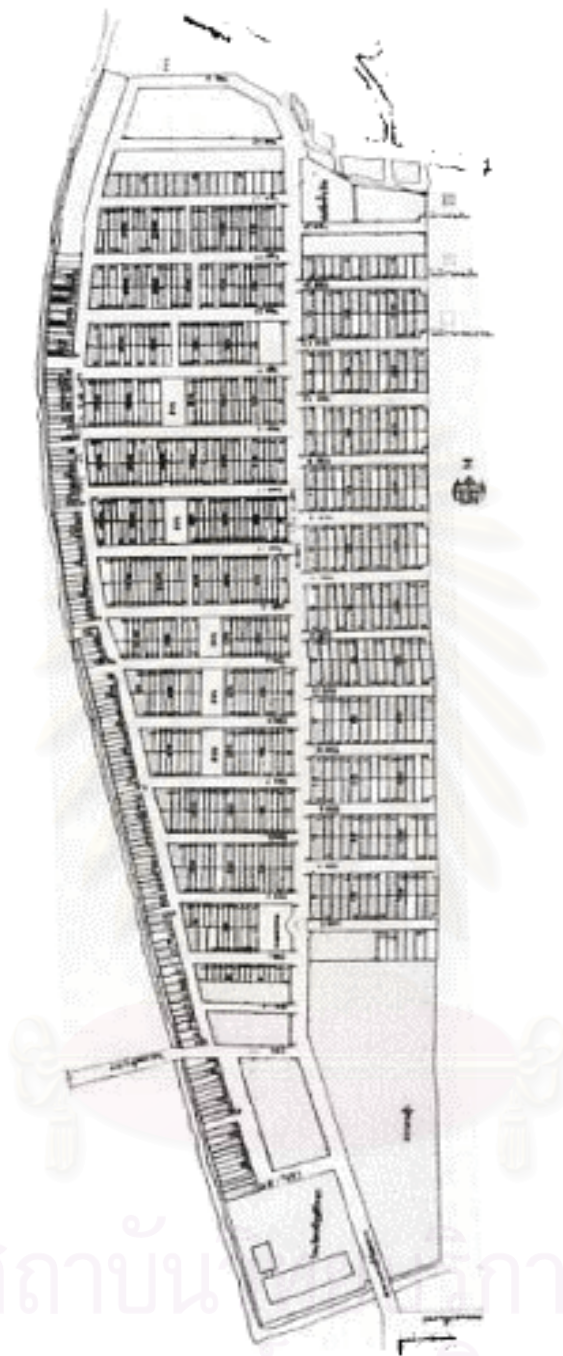
สภาพการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ ในหมู่บ้านสินธร พบว่ามีทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงการใช้ อยู่เป็นจำนวนมาก โดยทาว์นเฮาส์เหล่านี้กระจายอยู่ทั่วโครงการ(ดังแสดงในภาพที่ 4.1และ4.2) เมื่อจำแนกเป็นกลุ่มต่างๆ จะแบ่งได้เป็น

- ทาว์นเฮาส์ที่ไม่มีการต่อเติมภายนอก และไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ภายในอาคาร มีร้อยละ 13
- ทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติมภายนอก แต่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ภายในอาคาร มีร้อยละ 35
- ทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติมภายนอก และมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ภายในอาคาร มีร้อยละ 52
- ทาว์นเฮาส์ที่ไม่มีการต่อเติมภายนอก แต่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ภายในอาคาร พบว่าไม่มีทาว์นเฮาส์อยู่ในกลุ่มนี้เลย

เมื่อทำการเปรียบเทียบ จำนวนทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติม กับจำนวนทาว์นเฮาส์ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ พบว่าจำนวนทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติมนั้นมีจำนวนร้อยละ 87 ซึ่งมากกว่าจำนวนทาว์นเฮาส์ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ซึ่งมีร้อยละ 52 ดังแสดงในตารางที่ 4.1

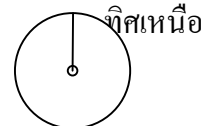
ตารางที่ 4.1แสดงจำนวนทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงการใช้

	เปลี่ยนแปลง จำนวน(ร้อยละ)	ไม่เปลี่ยนแปลง จำนวน(ร้อยละ)	รวม จำนวน(ร้อยละ)
ต่อเติม	409(52)	275(35)	684(87)
ไม่ต่อเติม	-	101(13)	101(13)
รวม	409(52)	376(48)	785(100)



สถาบันวิชาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.1 แสดงตำแหน่งทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติม



รูปแบบการต่อเติมทาว์นเฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 4.1 แสดงตำแหน่งทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติม

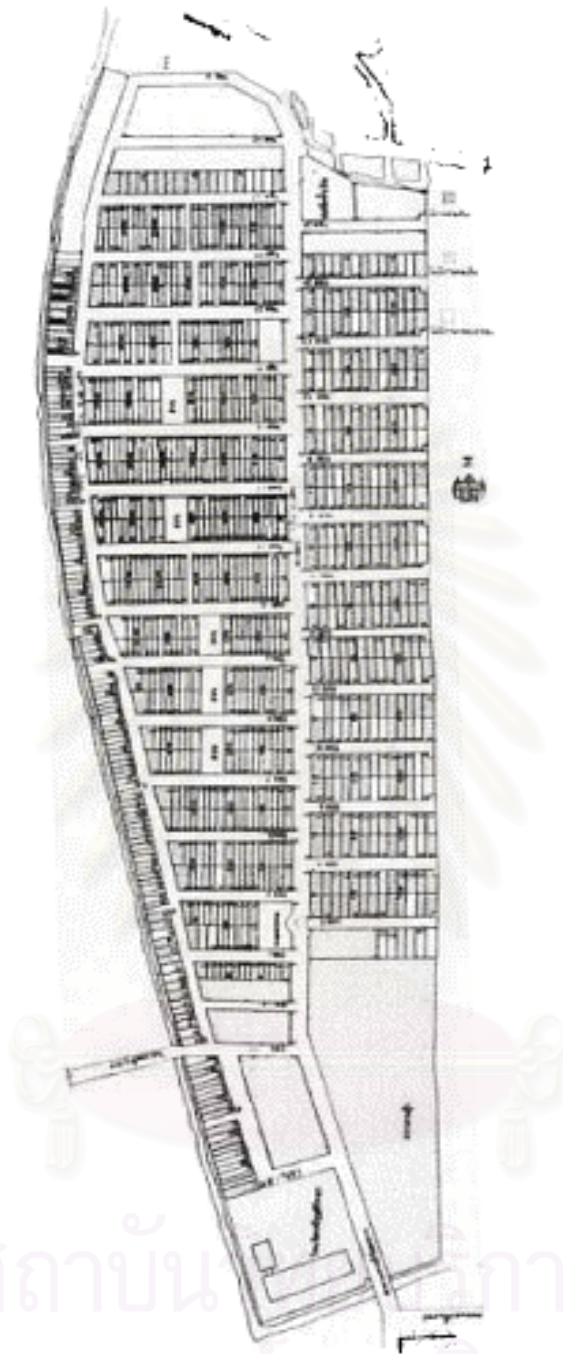
ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเลกการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

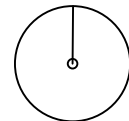
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิชาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทิศเหนือ

ภาพที่ 4.2 แสดงตำแหน่งทาว์นเฮาส์ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้



รูปแบบการต่อเติมทาว์นเฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 4.2 แสดงตำแหน่งทาว์นเฮาส์ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

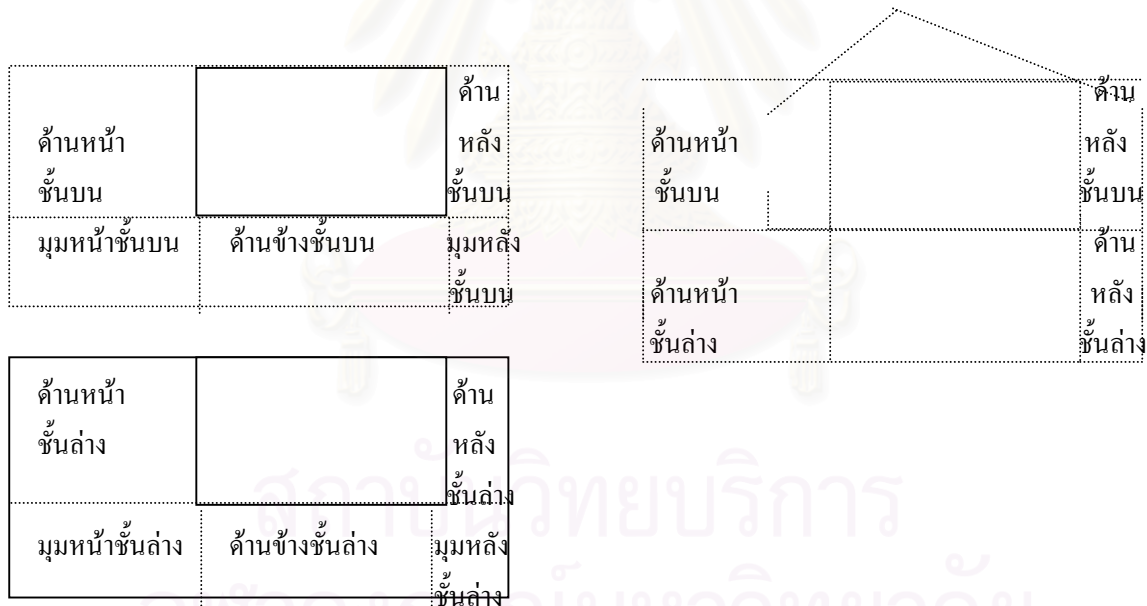
การต่อเติม

รูปแบบการต่อเติม

การต่อเติมเป็นไปเพื่อการใช้ใหม่ ตามความต้องการของผู้ครอบครองทาว์นเฮาส์หลังนั้นๆ เกิดเป็นรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป เพื่อความเข้าใจตรงกัน การศึกษาครั้งนี้ได้ทำการแบ่งพื้นที่ ออกเป็นส่วนต่างๆ และเนื่องจากหลังหัวมมมีพื้นที่เพิ่มจากหลังธรรมดาในส่วนด้านข้าง จึงขอ แสดงผังของหลังหัวมม ดังจะให้เห็นในภาพที่ 4.3

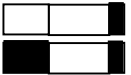




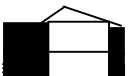

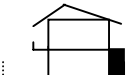
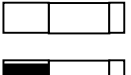



การต่อเติมทาว์นเฮาส์ในแต่ละหลังจะมีความแตกต่างกัน เมื่อมองในภาพรวมทั้งหลังจะมีการต่อเติมทั้งส่วนเดียวและหลายส่วน อีกทั้งในการต่อเติมหลายส่วนนั้น ก็มีการเลือกส่วนที่จะต่อเติมต่างกันออกไป ซึ่งผู้ศึกษาได้รวบรวมเป็นกลุ่มรูปแบบต่างๆของการต่อเติมทาว์นเฮาส์ ในหมู่บ้านสินธรนี้ ดังแสดงในตารางที่ 4.2

ภาพที่ 4.3 แสดงส่วนต่อเติมของทาว์นเฮาส์



รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านสินธร จากการศึกษาพบว่าในปัจจุบันหลังจากทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านนี้มีอายุ 15 ปี มีรูปแบบการต่อเติมที่หลากหลาย ดังแสดงในตารางที่ 4.2 และรูปแบบที่พบมากที่สุดคือ การต่อเติมส่วนด้านหลังทั้ง 2 ชั้นและด้านหน้าชั้นล่าง ซึ่งมีทาวน์เฮาส์ที่ต่อเติมในรูปแบบนี้มีจำนวนถึงร้อยละ 29 จากจำนวนหลังที่มีการต่อเติมทั้งหมด 618 หลัง (ไม่รวมห้องหัวมุม)

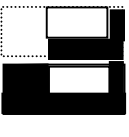

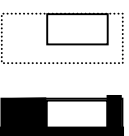

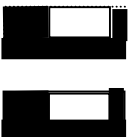

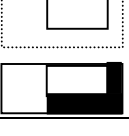

ตารางที่ 4.2 แสดงรูปแบบการต่อเติมของทาวน์เฮาส์

พื้นที่ซึ่งมีการต่อเติม		จำนวนหลัง	ร้อยละ	ลำดับ
ผังพื้น	รูปตัด			
		180	29	1
		146	24	2
		128	21	3
		109	18	4
		46	7	5
		9	1	9
รวม		618	100	

ทาวน์เฮาส์หลังหัวมุมในหมู่บ้านสินธรนั้น มีพื้นที่ด้านข้างเพิ่มขึ้นมาจากพื้นที่ปกติกของแบบที่มีไซ้หลังหัวมุม สำหรับพื้นที่บริเวณนี้ ส่วนที่มีการต่อเติมมากที่สุด คือชั้นล่างบริเวณด้านข้างส่วนหลัง และส่วนกลาง ซึ่งพบว่ามี การต่อเติมส่วนนี้ทั้งหมดร้อยละ 100

รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์หลังหัวมุม พบว่าจากจำนวนทาวน์เฮาส์ในกลุ่มนี้ทั้งหมด 75 หลัง ปัจจุบันมีการใช้ 66 หลัง และรูปแบบที่นิยมต่อเติมมากที่สุดคือ การต่อเติมชั้นล่างเต็มพื้นที่ส่วนชั้นบนต่อเติมด้านหลังและด้านข้าง ดังแสดงในตารางที่ 4.3 ซึ่งในกลุ่มนี้มีจำนวนทั้งสิ้น ร้อยละ 39

ตารางที่ 4.3 แสดงรูปแบบการต่อเติมของทาว์นเฮาส์หลังห้วมุม

พื้นที่ซึ่งมีการต่อเติม		จำนวนหลัง	ร้อยละ	ลำดับ
ผังพื้น	รูปตัด			
		26	39	1
		23	35	2
		11	17	3
		6	9	4
รวม		66	100	

การต่อเติมในส่วนต่างๆ

การต่อเติมทาว์นเฮาส์เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละส่วน ดังแสดงในตารางที่ 4.3 พบว่าการต่อเติมที่มากที่สุด เกิดในส่วนด้านหลังชั้นล่างซึ่งมีถึง ร้อยละ 93

การใช้พื้นที่ส่วนต่อเติม

การต่อเติมทาว์นเฮาส์นั้น เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้งานของผู้ครอบครอง ซึ่งแตกต่างจากที่ได้ออกแบบไว้ ในการเปลี่ยนแปลงการใช้ส่วนต่อเติมเกิดในบริเวณต่างกัน และในระยะเวลาที่ต่างกัน จากการศึกษาพบว่า มีประเภทการใช้ใหม่ที่แตกต่างกัน ซึ่งจะได้นำเสนอข้อมูลเรื่องการใช้ใหม่นี้ โดยแบ่งออกเป็นการใช้ส่วนต่อเติม ที่เกิดขึ้นในแต่ละส่วนของทาว์นเฮาส์

การใช้ส่วนต่อเติมบริเวณด้านหลังชั้นล่าง ปรากฏว่ามีการใช้ปรุงอาหารมากที่สุดซึ่งมีถึงร้อยละ 87 ซึ่งในส่วนนี้มีการต่อเติมอยู่ทุกช่วงเวลา เนื่องจากมิได้ต่อเติมเพียงครั้งเดียวแต่จะมีการต่อเติมปรับปรุงใหม่หลังจากที่ต่อเติมและใช้งานไปแล้วระยะหนึ่ง ช่วงเวลาที่มีการต่อเติมมากที่สุดถึงร้อยละ 45 คือต่อมาแล้ว 2 ถึง 13 ปี ซึ่งมีการเริ่มต่อเติมเป็นครั้งแรกในกลุ่มหนึ่ง และอีกกลุ่มหนึ่งเกิดจากการต่อเติมปรับปรุงซ้ำ เพื่อความพอใจของผู้ครอบครองในช่วงเวลานั้นๆ

ตารางที่ 4.4 แสดงการใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหลังชั้นล่าง

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้ปรุงอาหาร	189(33)	211(37)	97(17)	497(87)
ใช้นอน	-	22(4)	9(2)	31(5)
ใช้เก็บของ	-	12(2)	11(2)	23(4)
ใช้ซักล้าง	12(2)	9(2)	-	21(4)
รวม	201(35)	254(45)	117(20)	572(100)

การใช้หลังการต่อเติมในส่วนด้านหลังชั้นล่าง ที่มีจำนวนมากที่สุดคือ การใช้เพื่อจอดรถ ซึ่งมีถึงร้อยละ 28 ของทาวนเฮาส์ที่มีการต่อเติมในส่วนนี้คือ 509 หลัง ซึ่งช่วงเวลาที่มีการต่อเติมพื้นที่ส่วนนี้มีมากที่สุดคือช่วง 2 ถึง 13 ปีมาแล้ว รองลงมาคือไม่เกิน 2 ปี

ตารางที่ 4.5 แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมด้านหน้าชั้นล่าง

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้จอดรถ	13(2)	121(24)	6(1)	140(28)
ใช้ประกอบอุตสาหกรรม ในครัวเรือน	5(1)	40(8)	46(9)	91(17)
ใช้ทำสำนักงาน	2(0.5)	47(9)	26(5)	75(14.5)
ใช้เก็บของ	5(1)	38(7)	25(5)	68(13)
ใช้พักผ่อน	5(1)	38(7)	12(2)	55(11)
ใช้ประกอบการค้า	3(1)	36(7)	8(2)	47(9)
ใช้ซักล้าง	4(1)	16(3)	-	20(4)
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	1(0.5)	9(2)	3(1)	13(3.5)
รวม	38(8)	345(67)	126(25)	509(100)

การต่อเติมส่วนด้านหลังชั้นบน พบว่ามีการต่อเติมเพื่อใช้ในการนอนและซักล้าง โดยใช้นอนร้อยละ 75 ซึ่งมีมากกว่าการใช้เพื่อซักล้างซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25 และการใช้เพื่อนอนนั้นมีมากที่สุดในช่วง 2-13 ปีที่ผ่านมา ส่วนการใช้เพื่อการซักล้างนั้นมีมากในช่วง ไม่เกิน 2 ปี ดังแสดงตารางที่ 4.6 แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมด้านหลังชั้นบน

ตารางที่ 4.6แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมด้านหลังชั้นบน

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้นอน	3	175	54	232(75)
ใช้ซักล้าง	8	30	38	76(25)
รวม	11(4)	205(66)	92(30)	308(100)


การต่อเติมในส่วนด้านหน้าชั้นบน พบว่าใช้เพื่อนอนร้อยละ 59 ซึ่งมากที่สุด และช่วงเวลาที่เกิดขึ้นมีมากในช่วง 2-13 ปีที่ผ่านมา และมีเพิ่มเติมในช่วงน้อยกว่า 2ปีที่ผ่านมา

ตารางที่ 4.7แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมด้านหน้าชั้นบน

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้นอน	-	33(24)	48(35)	81(59)
ใช้ซักล้าง	6(4)	15(11)	20(15)	41(30)
ใช้พักผ่อน	-	5(4)	10(7)	15(11)
รวม	6(4)	53(39)	78(57)	137(100)

การต่อเติมของด้านหลังชั้นล่างในหลังหัวมุม นั้นมีการใช้ส่วนต่อเติมส่วนใหญ่เหมือนกับหลังปกติคือใช้ปรุงอาหารมากที่สุด แต่จะต่างกันในเรื่องของระยะเวลาที่มีการต่อเติม ซึ่งทาวน์เฮาส์กลุ่มนี้มีการต่อเติมมากที่สุดในช่วงมากกว่า 13ปี และหลังจากนั้นมีการต่อเติมใน สัดส่วนน้อยกว่าหลังปกติ ซึ่งเห็นได้ว่าไม่นิยมต่อเติมซ้ำ เพื่อปรับปรุงใหม่เหมือนทาวน์เฮาส์หลังปกติ

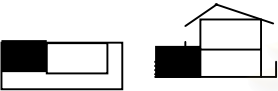
ตารางที่ 4.8แสดงการใช้สอยหลังจากต่อเติมด้านหลังชั้นล่างในหลังหัวมุม

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13 จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้ปรุงอาหาร	9(13)	9(13)	5(8)	23(35)
ใช้ประกอบการค้า	7(26)	3(5)	2(3)	22(33)
ใช้ซักล้าง	11(17)	9(13)	1(2)	21(32)
รวม	37(56)	21(31)	8(13)	66(100)

การต่อเติมในพื้นที่ส่วนด้านหน้าชั้นล่างหลังห้วมุม มีการใช้เพื่อประกอบกิจการค้าขายมากที่สุด คือร้อยละ 45 จากจำนวนห้องห้วมุมที่มีการต่อเติมในพื้นที่ส่วนนี้คือ60 ห้อง

ในเรื่องเวลาในการต่อเติมนั้น มีจำนวนใกล้เคียงกันระหว่างกลุ่ม2ถึง13ปีและกลุ่มมากกว่า13ปี

ตารางที่ 4.9แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมด้านหน้าชั้นล่างหลังห้วมุม

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้ประกอบการค้า	17(28)	8(13)	2(3)	27(45)
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	4(7)	11(18)	3(5)	18(30)
ใช้พักผ่อน	-	7(12)	3(5)	10(16)
ใช้จอดรถ	3(5)	1(2)	-	4(7)
ใช้เก็บของ	-	-	1(2)	1(2)
รวม	24(40)	27(45)	9(15)	60(100)

การต่อเติมในส่วนด้านหลังชั้นบนของทาวน์เฮาส์หลังห้วมุม นั้นพบว่าร้อยละ 62 มีการใช้เพื่อการพักผ่อน และร้อยละ 38 ใช้นอน โดยเวลาในการเกิดนั้น เริ่มมีการต่อเติมในช่วงมากกว่า 13ปีที่ผ่านไปแล้ว จากนั้นในช่วง2-13ปีที่ผ่านมามีการต่อเติมเพิ่มเติมอีกกลุ่มหนึ่ง

ตารางที่ 4.10แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมด้านหลังชั้นบนหลังห้วมุม

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้พักผ่อน	5(14)	18(48)	-	23(62)
ใช้นอน	3(8)	11(30)	-	14(38)
รวม	8(22)	29(78)	-	37(100)

การต่อเติมในส่วนด้านหน้าชั้นบนในส่วนที่เป็นห้องหัวมุมนั้น มีการต่อเติมเพื่อใช้นอน ร้อยละ 72 ซึ่งมีมากที่สุดเช่นเดียวกับห้องปกติ แต่เวลาที่เกิดขึ้นนั้นกลับเป็น ช่วงย้อนกลับไป มากกว่า 13ปี

ตารางที่ 4.11แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมด้านหน้าชั้นบนหลังหัวมุม

การใช้	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้นอน	6(55)	2(18)	-	8(72)
ใช้พักผ่อน	-	2(18)	-	2(18)
ใช้ประกอบการค้า	-	1(10)	-	1(10)
รวม	6(54)	5(46)	-	11(100)

การต่อเติมในส่วนด้านข้างมุมหลังชั้นล่างหลังหัวมุม ซึ่งเป็นส่วนต่อเนื่องออกมาทาง ด้านข้าง ของพื้นที่เปิดโล่งด้านหลังทาวน์เฮาส์นั้น พบว่ามีการใช้ส่วนต่อเติมเพื่อการค้ามากที่สุด ถึงร้อยละ 38 โดยมีการต่อเติมเพื่อการใช้มากที่สุดคือช่วงมากกว่า13ปีผ่านมาแล้ว

ส่วนเวลาที่เกิดการต่อเติมมากที่สุดคือช่วงระหว่าง2ถึง13ปีมาแล้วดังแสดงในตารางที่4.12


ตารางที่ 4.12แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมด้านข้างและมุมหลังชั้นล่าง

การใช้	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้ประกอบการค้า	10(15)	8(12)	7(11)	25(38)
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	10(15)	5(8)	-	15(23)
ใช้ปรุงอาหาร	8(12)	6(9)	-	14(21)
ใช้พักผ่อน	-	8(12)	-	8(12)
ใช้เก็บของ	-	4(6)	-	4(6)
รวม	28(42)	31(47)	7(11)	66(100)

การต่อเติมในส่วนมุมหน้าชั้นล่างหลังหัวมุม นั้นมีการใช้เพื่อการค้ามากที่สุดคือร้อยละ45 แต่ในกลุ่มผู้ประกอบการในระยะแรก ยังไม่มีการต่อเติมมากเท่าด้านหลังดังแสดงในตารางที่ 4.13

ในเรื่องเวลาที่ต่อเติมนั้น มีการต่อเติมในส่วนนี้มากที่สุดในช่วงที่ผ่านมาแล้ว2ถึง13ปี

ตารางที่ 4.13 แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมมุมหน้าชั้นล่าง

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้ประกอบการค้า	2(3)	8(13)	17(28)	27(45)
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	4(7)	11(18)	3(5)	18(30)
ใช้พักผ่อน	3(5)	7(12)	-	10(16)
ใช้จอดรถ	-	1(2)	3(5)	4(7)
ใช้เก็บของ	-	-	1(2)	1(2)
รวม	9(15)	27(45)	24(40)	60(100)

การใช้ส่วนต่อเติมในส่วนชั้นบนบริเวณมุมด้านหลัง นั้นมีการใช้เพื่อการนอนมากที่สุด ส่วนเวลานั้นมีการต่อเติมมากตั้งแต่13ปีผ่านมาแล้ว

ตารางที่ 4.14 แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมมุมหลังและด้านข้างชั้นบน

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้นอน	12(32)	15(41)	-	27(73)
ใช้ประกอบการค้า	8(22)	2(5)	-	10(27)
รวม	20(54)	17(46)	-	37(100)

การต่อเติมมุมด้านหน้าชั้นบนหลังหัวมุม มีการใช้นอนร้อยละ91 โดยเกิดมาแล้ว 2 ปี

ตารางที่ 4.15 แสดงการใช้สอยส่วนต่อเติมมุมหน้าชั้นบน

การใช้ 	ต่อเติมมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้นอน	-	4(36)	6(55)	10(91)
ใช้ซักล้าง	-	1(9)	-	1(9)
รวม	-	5(45)	6(55)	11(100)

ลำดับในการต่อเติมในส่วนต่างๆ

การต่อเติมนั้นไม่ได้มีการต่อเติมในครั้งเดียวทั้งหมด แต่เป็นการทยอยต่อเติม โดยในช่วงมากกว่า 13 ปีมาแล้วนั้น มีการต่อเติมในส่วนด้านหลังชั้นล่างมาก ช่วงผ่านมา 2-13 ปี มีการต่อเติมส่วนด้านหน้าชั้นล่าง และด้านหลังชั้นบนมาก ส่วนช่วงน้อยกว่า 2 ปีนั้น มีการต่อเติมส่วนด้านหน้าชั้นล่างมากที่สุด(ดังแสดงในตารางที่ 4.16)

ตารางที่ 4.16 แสดงเวลาในการต่อเติมครั้งแรกในส่วน ต่างๆ

พื้นที่ซึ่งมีการต่อเติม		จำนวนหลัง	ร้อยละ	ลำดับ
ผังพื้น	รูปตัด			
		572	93	1
		509	83	2
		308	50	3
		137	22	4

เมื่อได้มีการพิจารณา พบว่ารูปแบบของการต่อเติมทาวน์เฮาส์นั้น มีการต่อเติมจากด้านหลังมายังด้านหน้า และต่อเติมจากชั้นล่างขึ้นสู่ชั้นบน(ภาพที่ 4.4) ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

ต่อเติมส่วนด้านหลังชั้นล่าง ไปสู่ด้านหน้าชั้นล่าง

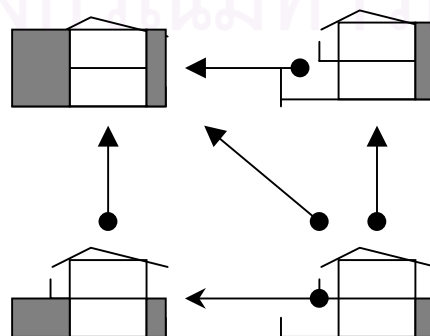
ต่อเติมส่วนด้านหลังชั้นล่าง ด้านหลังชั้นบน

ต่อเติมส่วนด้านหลังชั้นล่าง ต่อเติมเต็มทั้งหลัง

ต่อเติมจากชั้นล่างทั้งชั้น ไปสู่การต่อเติมเต็มทั้งหลัง

ต่อเติมจากด้านหลังทั้งสองชั้น ไปสู่การต่อเติมทั้งทั้งหลัง

ภาพที่ 4.4 แสดงลำดับการต่อเติมทาวน์เฮาส์

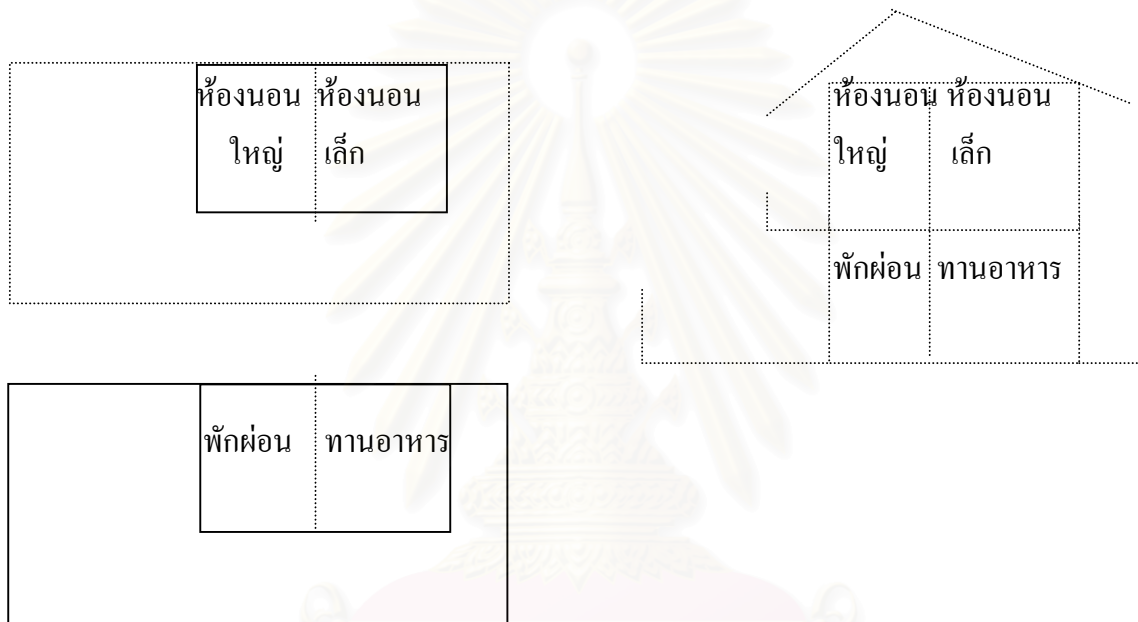


การเปลี่ยนแปลงการใช้

รูปแบบของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงการใช้นั้นเกิดในส่วนต่างๆภายในทาวน์เฮาส์ ตามความต้องการของผู้ครอบครองทาวน์เฮาส์หลังนั้นๆ เกิดเป็นรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป เพื่อความเข้าใจตรงกันการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการแบ่งพื้นที่ส่วนต่างๆดังจะได้แสดงในภาพที่ 4.5

ภาพที่4.5แสดงส่วนต่างๆในการเปลี่ยนแปลงการใช้













การเปลี่ยนแปลงการใช้ของทาวน์เฮาส์ในแต่ละหลัง จะมีความแตกต่างกัน เมื่อมองในภาพรวมทั้งหลังจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ ทั้งส่วนเดียวและหลายส่วน อีกทั้งในการเปลี่ยนแปลงการใช้หลายส่วนนั้น ก็มีการเลือกส่วนที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ต่างกันออกไป ซึ่งผู้ศึกษาได้รวบรวมเป็นกลุ่มรูปแบบต่างๆ ของการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาวน์เฮาส์ ในหมู่บ้านสินธรนี้ ดังแสดงในตารางที่4.18

รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้

การเปลี่ยนแปลงการใช้ เป็นไปเพื่อการใช้ใหม่ที่ผู้ครอบครองต้องการ ซึ่งต่างกันไป มีทั้งเปลี่ยนแปลงส่วนเดียว และหลายส่วน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงการใช้หลายส่วน มีการเลือกเปลี่ยนต่างบริเวณกัน ทำให้เกิดรูปแบบการเปลี่ยนแปลงที่ต่างกันออกไป





การเปลี่ยนแปลงการใช้ภายในทาวน์เฮาส์ พบว่ารูปแบบที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ การเปลี่ยนแปลงส่วนรับแขกและทานอาหาร ซึ่งพบถึงร้อยละ 51

ตารางที่ 4.17 แสดงรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์

พื้นที่ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลง		จำนวนหลัง	ร้อยละ
ผังพื้นที่	รูปตัด		
		174	51
		90	26
		30	9
		27	8
		22	6
รวม		343	100

การเปลี่ยนแปลงการใช้หลังห้วมุม พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงส่วน รับแขกและทานอาหารมากที่สุด คือร้อยละ 85

ตารางที่ 4.18 แสดงรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์หลังห้วมุม

พื้นที่ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลง		จำนวนหลัง	ร้อยละ
ผังพื้นที่	รูปตัด		
		56	85
		10	15
รวม		66	100

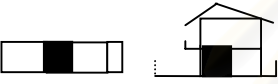
การเปลี่ยนแปลงการใช้ในส่วนต่างๆ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ภายในทาว์นเฮาส์ มีรายละเอียดในเรื่องพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ที่ได้รับการเปลี่ยนแปลง ซึ่งได้จัดอันดับตามจำนวนหลังคาเรือน ที่มีการเปลี่ยนแปลงซึ่งแต่ละส่วนที่เกิดขึ้น พบว่าที่มีมากที่สุดได้แก่กลุ่มที่เปลี่ยนแปลงส่วนรับแขก คิดเป็นร้อยละ 52 รองลงมาได้แก่ส่วนทานอาหารคิดเป็นร้อยละ 47 และอันดับ 3 คือส่วนห้องนอนใหญ่คิดเป็นร้อยละ 15 ดังแสดงในตารางที่ 4.19-22

การใช้พื้นที่ส่วนเปลี่ยนแปลง


การเปลี่ยนแปลงการใช้ในส่วนต่างๆของทาวน์เฮาส์นั้น หลังจากเปลี่ยนแปลงส่วนรับแขกมีการใช้ประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือนมากที่สุด คือร้อยละ91ของจำนวนที่มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนนี้ และเกิดในช่วง 2 ปีที่ผ่านมามากที่สุด เวลาที่เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ในส่วนรับแขกมากที่สุดคือช่วง 2 ปีล่าสุด ดังแสดงในตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19แสดงการใช้หลังแปลงส่วนรับแขก

การใช้ 	เปลี่ยนแปลงมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้ประกอบอุตสาหกรรม ในครัวเรือน	5(1)	40(12)	46(13)	91(26)
ใช้ทำสำนักงาน	2(1)	47(14)	26(8)	75(23)
ใช้เก็บของ	5(1)	38(11)	25(7)	68(19)
ใช้นอน	-	40(12)	9(3)	49(15)
ใช้ประกอบการค้า	3(1)	36(11)	8(2)	47(14)
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	1(1)	9(1)	3(1)	13(3)
รวม	16(5)	210(46)	117(34)	343(100)

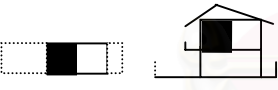
การเปลี่ยนแปลงการใช้ส่วนทานอาหาร มีการใช้ใหม่เพื่อประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือนมากที่สุด ถึงร้อยละ 27 และช่วงเวลาซึ่งเกิดขึ้นคือ 2ถึง13ปีที่ผ่านมา ส่วนช่วงเวลาที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้มากที่สุดคือช่วง2ถึง13ปีนั่นเอง

ตารางที่ 4.20 แสดงการใช้หลังเปลี่ยนแปลงส่วนทานอาหาร

การใช้ 	เปลี่ยนแปลงมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้ประกอบอุตสาหกรรม ในครัวเรือน	5(2)	40(13)	36(12)	81(27)
ใช้เป็นสำนักงาน	2(0.3)	42(13)	21(7)	65(20.3)
ใช้เก็บของ	5(2)	28(9)	25(8)	58(19)
ใช้นอน	-	40(13)	9(3)	49(16)
ใช้ประกอบการค้า	3(0.5)	36(12)	8(2.5)	47(15)
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	1(0.2)	9(3)	3(0.5)	13(3.7)
รวม	16(5)	195(62)	102(33)	313(100)


การเปลี่ยนแปลงการใช้ห้องนอนใหญ่ที่พบมากที่สุด คือเปลี่ยนไปใช้เป็นที่เก็บ
สินค้า โดยมีถึงร้อยละ43 ซึ่งการใช้ที่มีการเริ่มใช้มากในช่วง2ถึง13ปีผ่านมาแล้ว
ส่วนเวลาที่เกิดการเปลี่ยนแปลงเพื่อการใช้ในส่วนนี้มากที่สุดคือช่วง2ถึง13ปีที่ผ่านมา

ตารางที่ 4.21 แสดงการใช้หลังเปลี่ยนแปลงห้องนอนใหญ่

การใช้ 	เปลี่ยนแปลงมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้เก็บของ	-	29(24)	22(19)	51(43)
ใช้ประกอบอุตสาหกรรม ในครัวเรือน	-	10(9)	17(14)	27(23)
ใช้พักผ่อน	-	7(6)	10(9)	20(18)
ใช้เป็นสำนักงาน	3(2)	8(7)	7(6)	18(15)
ใช้ประกอบการค้า	-	1(1)	-	1(1)
รวม	3(2)	58(50)	56(48)	117(100)

การเปลี่ยนแปลงการใช้ห้องนอนเล็กนั้น เป็นไปเพื่อการใช้ เก็บสินค้ามากที่สุด โดยเกิด
มากในช่วง2ถึง13ปีมาแล้ว และเมื่อพิจารณาเวลาที่เปลี่ยนแปลงพบว่าช่วง2-13ปีและช่วง<2ปีนั้นมี
การเปลี่ยนแปลงในจำนวนใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 4.22แสดงการใช้หลังเปลี่ยนแปลงห้องนอนเล็ก

การใช้ 	เปลี่ยนแปลงมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้เก็บของ	-	29(26)	22(20)	51(46)
ใช้ประกอบอุตสาหกรรม ในครัวเรือน	-	10(9)	22(20)	32(29)
ใช้ทำสำนักงาน	3(3)	8(7)	5(4)	16(14)
ใช้พักผ่อน	-	7(6)	5(4)	12(10)
ใช้ประกอบการค้า	-	1(1)	-	1(1)
รวม	3(3)	55(49)	54(48)	112(100)

การเปลี่ยนแปลงการใช้ในทาวน์เฮาส์หลังห้วมุม นั้น การเปลี่ยนแปลงในส่วนรับแขกมี ร้อยละ 52 มากกว่าส่วนทานอาหารซึ่งมีร้อยละ 47 ในส่วนของทาวน์เฮาส์หลังห้วมุมนั้น การเปลี่ยนแปลงเพื่อทำการค้ามากที่สุดคือร้อยละ 40 และ จะเกิดในช่วงแรกคือมากกว่า13ปีมาแล้ว

ตารางที่ 4.23แสดงการใช้หลังแปลงส่วนรับแขกหลังห้วมุม

การใช้ 	เปลี่ยนแปลงมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้ประกอบการค้า	17(25)	8(12)	2(3)	27(40)
ใช้นอน	-	15(23)	5(7)	20(30)
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	4(6)	11(17)	3(5)	18(28)
ใช้เก็บของ	-	-	1(2)	1(2)
รวม	21(31)	34(52)	11(17)	66(100)

ส่วนที่เป็นพื้นที่รับประทานอาหารนั้น มีการใช้เพื่อนอนมากที่สุด คือร้อยละ36 โดยเกิดในช่วง 2 ถึง 13ปีที่ผ่านมามากที่สุด

ตารางที่ 4.24แสดงการใช้หลังเปลี่ยนแปลงส่วนทานอาหารหลังห้วมุม

การใช้ 	เปลี่ยนแปลงมาแล้วเป็นเวลา			รวม จำนวน(ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2ถึง13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ใช้นอน	-	15(27)	5(9)	20(36)
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	4(7)	11(20)	3(5)	18(32)
ใช้ประกอบการค้า	7(13)	8(14)	2(3)	17(30)
ใช้เก็บของ	-	-	1(2)	1(2)
รวม	11(20)	34(61)	11(19)	56(100)

ผลกระทบจากการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้

การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ ก่อให้เกิดผลต่อทั้งผู้ครอบครองและเพื่อนบ้าน ต่างกัน ซึ่งมีผลดังนี้

ผลเสียจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ต่อตนเอง

ผลเสียที่ผู้ต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ได้รับนั้น ที่มีมากที่สุดคือการระบายอากาศ รongลงมาคือ ไม่สามารถสร้างความปลอดภัย และไม่สามารถสร้างความเป็นส่วนตัวได้ตามระดับ

ตารางที่ 4.25 ผลเสียจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของตนเอง

ผลเสียในเรื่อง	จำนวน	ร้อยละ
การระบายอากาศ	27	47
ความปลอดภัย	15	26
ความเป็นส่วนตัว	5	8
ความเหมาะสมของพื้นที่กับการใช้	4	7
ความเพียงพอของพื้นที่กับการใช้	4	7
ความน่าอยู่ลดลง	2	3
การใช้ไม่คุ้มค่างบกับศักยภาพที่ตั้ง	1	2
รวม	58	100

ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ต่อตนเอง

ผลดีที่ผู้ต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ได้รับนั้น ที่มีมากที่สุดคือลดเวลาในการรวมสถานที่ทำงานเข้ากับที่อยู่อาศัย รองลงมาคือ การใช้หลังจากต่อเติมและเปลี่ยนแปลงนั้นทำให้ผู้ครอบครองมีรายได้เพิ่มมากขึ้น และสามารถแก้ปัญหาความต้องการพื้นที่มากขึ้น ตามระดับ

ตารางที่ 4.26 ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของตนเอง

ผลดีในเรื่อง	จำนวน	ร้อยละ
ลดเวลาเดินทางไปทำงาน	115	35
มีรายได้เพิ่ม	112	35
แก้ปัญหาพื้นที่ไม่พอ	33	10
แก้ปัญหาพื้นที่ไม่เหมาะสม	21	7
การใช้ประโยชน์คุ้มศักยภาพที่ตั้ง	19	6
เพิ่มความปลอดภัย	14	4
เพิ่มความน่าอยู่	11	3
รวม	325	100

ผลเสียจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ต่อเพื่อนบ้าน

ผลเสียต่อเพื่อนบ้านนั้น ที่มีมากที่สุดคือขาดความปลอดภัย เนื่องจากแรงงานจากภายนอกที่เป็นอันตรายต่อทรัพย์สินและการโจรกรรม และสินค้าที่มีผลต่ออันตรายจากอัคคีภัย รองลงมาคือไม่สามารถสร้างความเป็นส่วนตัวได้ อันดับสามคือระบายอากาศ ตามระดับ

ตารางที่ 4.27 ผลเสียจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของเพื่อนบ้าน

ผลเสียในเรื่อง	จำนวน	ร้อยละ
ความปลอดภัย	76	40
ความเป็นส่วนตัว	46	24
การระบายอากาศ	37	19
กลิ่นควัน	18	9
ความน่าอยู่	10	5
การรุกรานพื้นที่ส่วนกลาง	4	2
เสียงรบกวน	3	1
รวม	194	100

ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ต่อเพื่อนบ้าน

ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ที่เพื่อนบ้านได้รับนั้น ที่มีมากที่สุดคือ ความสะดวกที่ได้รับจากร้านค้าและบริการ รองลงมาคือ การได้รับประโยชน์จากการใช้หลังจากต่อเติมและเปลี่ยนแปลงเอื้อประโยชน์ต่อการใช้ของเพื่อนบ้าน อันดับสามคือ ทำให้เพื่อนบ้านที่ต้องการต่อเติมสะดวกในการต่อเติมพร้อมกัน ตามลำดับ

ตารางที่ 4.28 ผลดีจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ของเพื่อนบ้าน

ผลดีในเรื่อง	จำนวน	ร้อยละ
ความสะดวกจากการรับบริการ	47	51
เอื้อประโยชน์ต่อการใช้ของตน	23	25
สะดวกในการต่อเติมของตน	21	24
รวม	91	100

ความคิดเห็นต่อผลจากการครอบครองทาวน์เฮาส์ในบริเวณที่มีทาวน์เฮาส์ว่าง

การครอบครองทาวน์เฮาส์ที่ไม่มีการครอบครองมีอยู่มากใน 2 บริเวณคือ

1. ส่วนที่เป็นแนวตามถนนรองด้านทิศตะวันตก ซึ่งด้านหลังเป็นลำราง โดยที่ทาวน์เฮาส์ชุดนี้ถูกออกแบบให้มีกำแพงด้านหลังเป็นกำแพงของโครงการในตัว เมื่อเปรียบเทียบกับผังแสดงทาวน์เฮาส์ที่มีการต่อเติมนั้น พบว่าทาวน์เฮาส์ชุดนี้ในหลังที่มีการครอบครอง จะมีการต่อเติมเกือบทั้งหมดโดยสาเหตุของการต่อเติมทาวน์เฮาส์ชุดนี้ คือเพิ่มความปลอดภัยจากบุคคลภายนอกเป็นสำคัญ ดังนั้นสาเหตุของการเกิดทาวน์เฮาส์ที่ไม่มีการครอบครอง น่าจะมาจากอันตรายเนื่องจากการบุกรุกของบุคคลภายนอก อันเป็นผลมาจากการวางผัง

2. ส่วนหลังหมู่บ้าน ซึ่งอยู่ทางด้านทิศเหนือ จะเห็นว่ามีทาวน์เฮาส์ที่ไม่มีการครอบครองอยู่เป็นกลุ่ม เมื่อเปรียบเทียบกับผังแสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อการอุตสาหกรรมจะพบว่าทาวน์เฮาส์ที่เปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อเป็นสถานประกอบการอุตสาหกรรมกระจายอยู่มาก และสาเหตุของการต่อเติมทาวน์เฮาส์หลังอื่นๆในบริเวณนี้ เป็นไปเพื่อความปลอดภัย,และป้องกันเสียง,กลิ่น,ควัน,และฝุ่นจากการอุตสาหกรรม จึงอาจเป็นสาเหตุของกลุ่มที่ไม่ได้มีการครอบครองอีกด้วยซึ่งต่างก็เป็นผลของการเปลี่ยนแปลงและการต่อเติมเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม

บทที่ 5

การวิเคราะห์ผลการวิจัย

สาเหตุของการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์

การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ส่วนต่างๆของทาว์นเฮาส์ จะมีการใช้ประโยชน์จากส่วนต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ที่เกิดขึ้น ซึ่งการใช้ประโยชน์แต่ละประเภทมีสาเหตุต่างกันไป โดยจะพิจารณาความสัมพันธ์ของการใช้ใหม่, เวลาในการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติม รวมทั้งสาเหตุที่ทำให้เกิด การเปลี่ยนแปลงและต่อเติม

การใช้ทาว์นเฮาส์หลังจากต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้

หลังจากต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์นั้น การใช้ที่ปรากฏมีใช้เพียงเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว ยังมีกลุ่มที่ต่อเติมและเปลี่ยนแปลงเพื่อประกอบกิจการ และกลุ่มที่ใช้อุบัติอย่างหนาแน่นในลักษณะหอพัก

การใช้ทาว์นเฮาส์หลังจากต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อประกอบกิจการ

หลังจากการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์ ในส่วนต่าง ๆ นั้น ปรากฏว่ามีการใช้ที่ต่างกันไป โดยส่วนที่ใช้เพื่อประกอบกิจการมี 356 หลัง ในจำนวนนี้มีการใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรมมากที่สุดถึงร้อยละ 27.5 (ดังแสดงในตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 แสดงการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงเพื่อใช้ประกอบการ

การใช้	จำนวน ตัวอย่าง	ร้อยละ
ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือน	98	28
ใช้เป็นสำนักงาน	82	23
ใช้ประกอบการค้า	76	21
ใช้เก็บสินค้าและอุปกรณ์	69	19
ใช้ประกอบธุรกิจบริการ	31	9
รวม	356	100

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบกิจการต่างๆ

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม

การใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรมนั้น ในช่วงแรกคือมากกว่า 13ปีมาแล้วนั้น มีจำนวนเพียงร้อยละ 8 โดยมีที่ตั้งอยู่ในบริเวณกลางหมู่บ้าน และทั้งหมดเป็นอุตสาหกรรมอาหาร ที่ผลิตป้อนพื้นที่บริเวณตลาดบางกะปิ ดังแสดงในภาพที่ 3.3 ซึ่งอยู่ในระยะไม่เกิน 5กิโลเมตร

การใช้ในช่วงกลางคือช่วง 2ถึง13ปีที่ผ่านมา 1)สาเหตุที่มีมากที่สุดคือความต้องการรายได้เพิ่มเป็น(DOUBLE INCOME) กลุ่มนี้เกิดกระจกระบายในหมู่บ้านเนื่องจากการใช้ที่อยู่อาศัยเดิมเป็นสถานประกอบการ กลุ่มนี้มีทั้งงานหัตถกรรม แปรรูปอาหาร และเสื้อผ้า สาเหตุรองลงมาคือ 2)ที่ตั้งหมู่บ้านซึ่งช่วงเวลาดังกล่าวย่านบางกะปิเจริญขึ้น (ดังแสดงในภาพที่ 3.3 และ3.4)ทำให้เหมาะกับการประกอบกิจการ และ3)ลดการใช้เวลาเนื่องจากช่วงเวลานี้ การจราจรจึงติดขัดมากขึ้น เกิดความต้องการตั้งสถานที่ทำงานมาผนวกกับที่อยู่อาศัย ซึ่งทั้ง 2 เหตุผลประจวบกับผู้ครอบครองทาวน์เฮาส์เหล่านี้ในช่วงที่มีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น จึงต้องการเป็นผู้ประกอบการกรณีครอบครองโดยการเช่า กลุ่มนี้มีที่ตั้งอยู่ในส่วนท้ายหมู่บ้านส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น จะตั้งกระจายอยู่ทั่วไป 4)กลุ่มที่มีสาเหตุมาจากที่ตั้งทาวน์เฮาส์นั้นเป็นการประกอบการโดยเลือกทาวน์เฮาส์ที่ใกล้กับที่อยู่อาศัยของตน โดยมีทั้งการซื้อและการเช่าเพื่อทำสถานประกอบการ (ซึ่งแสดงอยู่ในภาพที่3.11) ซึ่งแสดงการครอบครองทาวน์เฮาส์มากกว่า 1 หลัง

ส่วนการใช้ในช่วงไม่เกิน 2 ปีหลังมานี้ แบ่งได้เป็น 2 สาเหตุคือ 1)กลุ่มที่คำนึงถึงที่ตั้งทาวน์เฮาส์ จะมีการกำหนดประเภทกิจการที่เหมาะสมกับสภาพที่ตั้งทาวน์เฮาส์ก่อนการลงทุน และอีกกลุ่มเป็นการขยายกิจการที่ทำอยู่ในหมู่บ้านสินธรอยู่แล้ว ซึ่งธุรกิจเหล่านี้ไม่ได้รับผลจากภาวะเศรษฐกิจ เช่นซ่อมรถ แบตเตอรี่ แปรรูปอาหาร 2)กลุ่มที่ต้องการรายได้เพิ่มเนื่องจากภาวะทางเศรษฐกิจ ทำให้มีผู้ต้องออกจากงานนำเงินทุนมาทำธุรกิจ และประกอบการที่บ้าน เนื่องจากความจำเป็นและต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายเรื่องสถานที่ ทำให้ที่ตั้งกระจกระบาย

ตารางที่ 5.2 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า 2 ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ที่ตั้งหมู่บ้าน	8(8)	10(10)	22(23)	40(41)
ที่ตั้งทาวน์เฮาส์	-	5(5)	3(3)	8(8)
หารรายได้เพิ่ม	-	12(12)	28(39)	40(41)
ลดการใช้เวลา	-	10(10)	-	10(10)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	8(8)	37(37)	53(55)	98(100)



สถาบันบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ทิศเหนือ

ภาพที่ 5.1 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลง
เพื่อประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือน

รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 5.1 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือน

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นสำนักงาน

การใช้ในช่วงมากกว่า 13ปีผ่านไปแล้วนั้น การใช้เป็นอาชีพเดิมของผู้ครอบครอง ได้แก่ สำนักงานบัญชีและทนายความ สำนักงานสถาปนิก ชิปปิ้ง และอื่นๆ

การใช้ในช่วงที่ผ่านมาแล้ว 2-13 ปี ในช่วงนี้มีสำนักงานจำนวนมากและหลากหลายขึ้น
1)กลุ่มที่มีสาเหตุจากที่ตั้งหมู่บ้านมีทั้งกลุ่มที่เป็นเจ้าของและผู้เช่าซึ่งเป็นสมาชิกใหม่ของหมู่บ้าน ซึ่งกลุ่มนี้ให้ความสำคัญในการใช้ศักยภาพที่ตั้งหมู่บ้าน

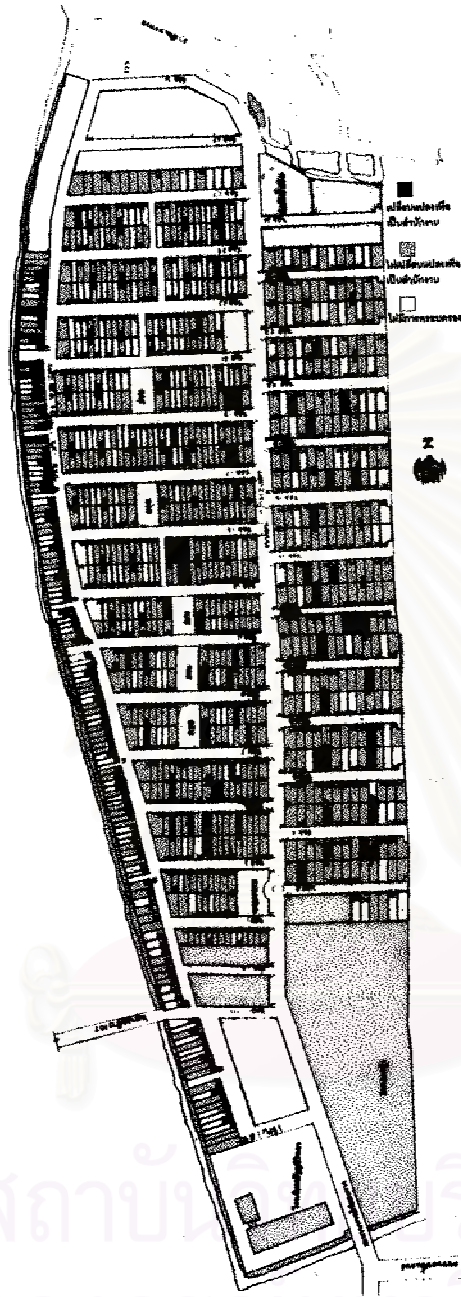
2)สาเหตุจากการลดเวลาเดินทาง โดยต้องการใช้เวลากับครอบครัวเพื่อดูแลบุตร จึงเกิดจากความต้องการเปลี่ยนจากมนุษย์เงินเดือนเป็นผู้ประกอบการ 3)ต้องการรายได้เพิ่มขึ้น โดยมากเป็นการประกอบอาชีพที่เกี่ยวข้องกับงานประจำ สำนักงานในยุคนี้ได้แก่ สำนักงานประเภทเดียวกับในยุคแรก นอกจากนั้นยังมี สำนักพิมพ์ สำนักงานนายหน้าขายแบบนางแบบ งานโฆษณา สำนักงานของสถานประกอบการอุตสาหกรรม ที่ปรึกษาประกันภัย ฯลฯ

ส่วนการใช้ในช่วงไม่เกิน 2 ปี เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ 1)เหตุผลของการลดเวลานั้น ก็เพื่อการลดค่าใช้จ่ายในเรื่องการเดินทาง และสถานที่อีกด้วย กลุ่มนี้ได้แก่สำนักงานบริษัทค้าส่ง งานหัตถกรรมในชนบท 2)การหารายได้เนื่องจากการออกจากงาน จึงเลือกทำกิจการที่ตนมีความสนใจ มีความชอบ และมีพื้นฐานเดิมอยู่ เช่นผู้รับเหมา 3)เนื่องจากการตั้งหมู่บ้าน ซึ่งมีการเลือกทำธุรกิจจากความเหมาะสมของพื้นที่ก่อน จึงคิดถึงประเภทธุรกิจ ส่วนมากเป็นไปเพื่อการจัดจำหน่ายสินค้า ซึ่งมีแหล่งผลิตและตลาดนอกหมู่บ้าน เช่น ธุรกิจโฆษณา ซึ่งในย่านลาดพร้าวมีสถานประกอบการประเภทนี้ และประเภทที่เกี่ยวข้องอย่างครบวงจร

ที่ตั้งของทาวน์เฮาส์ที่มีการใช้เหล่านี้ พบกระจายอยู่ทั่วทั้งโครงการ โดยไม่มีลักษณะที่เด่นชัด เนื่องจากการใช้ทาวน์เฮาส์ของตนเองที่มีการอาศัยอยู่เดิม

ตารางที่ 5.3 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อเป็นสำนักงาน

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า 2 ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ที่ตั้งหมู่บ้าน	9(11)	20(24)	3(4)	32(39)
หารายได้เพิ่ม	-	10(12)	10(12)	20(24)
ลดการใช้เวลา	-	20(25)	10(12)	30(37)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	9(11)	50(61)	23(28)	82(100)



ภาพที่ 5.2 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อเป็นสำนักงาน



รูปแบบการต่อเติมทาว์นเฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 5.2 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อเป็นสำนักงาน

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบการค้า

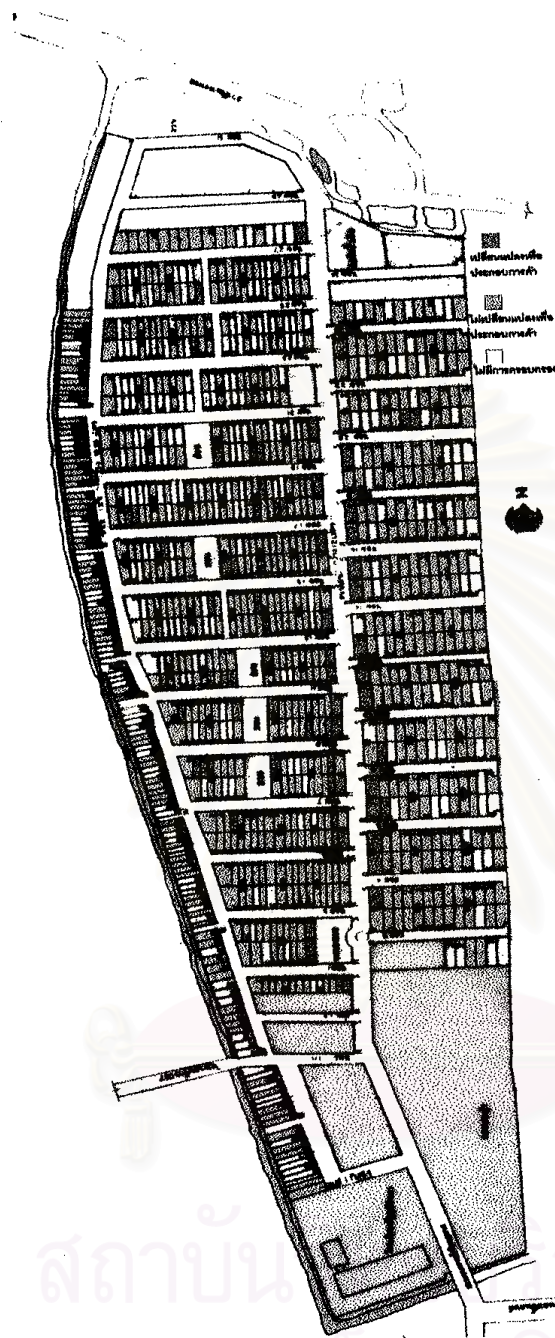
ในช่วงมากกว่า13ปีมาแล้ว การใช้เพื่อทำการค้ำนั้นมามากที่สุด ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม กลุ่มที่มีสาเหตุจาก 1)ที่ตั้งของทาวน์เฮาส์นั้น มีการเจาะจงก่อนที่จะมีการเลือก ทาวน์เฮาส์ที่จะซื้อ กลุ่มนี้มีที่ตั้งอยู่ตามริมถนนสายหลักของหมู่บ้าน และมีอีกเล็กน้อยที่กระจายไปยังซอยแยกฝั่ง ที่เป็นซอยเชื่อมระหว่างถนนสายหลักกับถนนสายรอง 2)อีกสาเหตุหนึ่งของการใช้คือเพื่อเพิ่มรายได้ กลุ่มนี้เจ้าของต้องการค้าขายภายหลังจากเข้าอยู่อาศัยแล้ว เพื่อจะได้รับรายได้จากกลุ่มที่ตั้งอยู่ตามซอยย่อยที่เชื่อมระหว่างถนนสายหลัก และถนนสายรอง

การใช้ในช่วง2ถึง13ปีที่ผ่านมานี้มีผลมาจาก 1)ความต้องการรายได้เพิ่มเป็นความต้องการรายได้ นอกเหนือจากรายได้ประจำ เนื่องจากรายจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น กลุ่มนี้กระจายอยู่ตามซอยเชื่อมถนนสายหลัก และถนนสายรอง

การใช้ในช่วงไม่เกิน 2 ปีที่ผ่านมา มีสาเหตุ เช่นเดียวกับการใช้เพื่อประกอบการประเภทอื่นเช่นกัน คือมาจากภาวะเศรษฐกิจ เนื่องจากการถูกให้ออกจากงาน ซึ่งคำตอบแบ่งเป็น 2กลุ่ม นั้นชัดเจนคือสาเหตุจาก 1)ต้องการรายได้เพิ่ม 2)ส่วนกลุ่มที่มีการใช้เนื่องจาก ที่ตั้งทาวน์เฮาส์นั้น ปรากฏว่าเป็นทาวน์เฮาส์ ที่มีการครอบครองโดยการเช่า จากผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านสินธรนั่นเอง

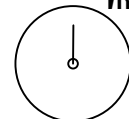
ตารางที่ 5.4 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อทำการค้า

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ที่ตั้งทาวน์เฮาส์	36(47)	-	5(7)	41(54)
หารายได้เพิ่ม	6(8)	14(18)	15(20)	35(46)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	42(55)	14(18)	20(27)	76(100)



ภาพที่ 5.3 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อประกอบการค้า

ทิศเหนือ



รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 5.3 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อประกอบการค้า

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อเก็บสินค้า และอุปกรณ์

การใช้ทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านสินธร เก็บสินค้าและอุปกรณ์ต่างๆในการประกอบอาชีพนั้น เริ่มมีขึ้นในช่วง 2 ถึง 13 ปีที่ผ่านมาแล้ว

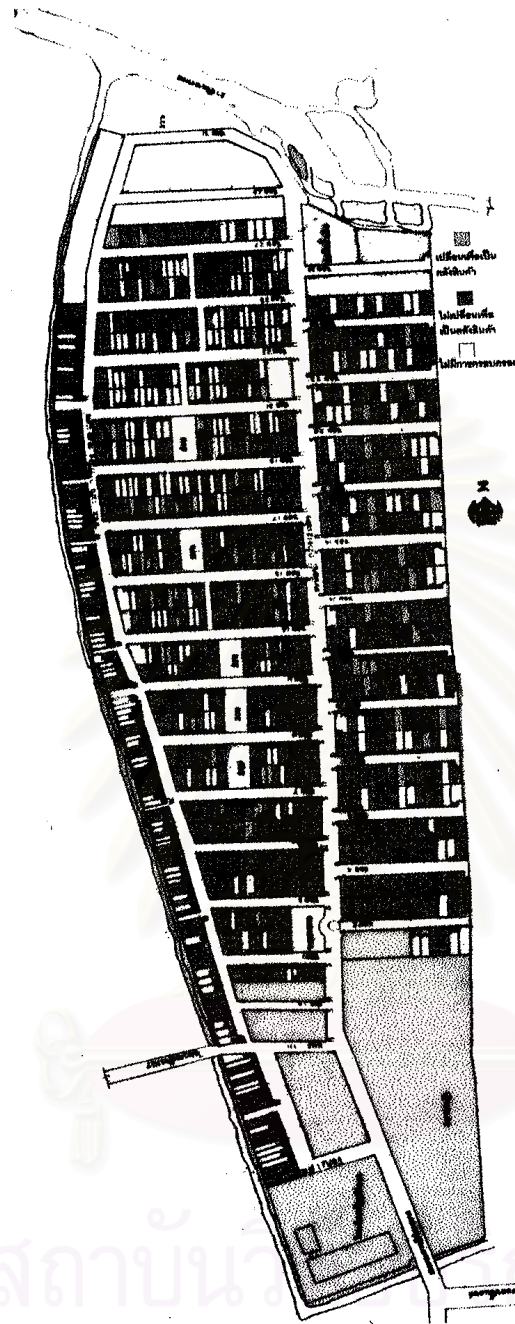
โดยสาเหตุของที่ตั้งทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้าน ที่อยู่ใกล้กับทาวน์เฮาส์ที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือสำนักงานของผู้ประกอบการ ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าว ธุรกิจกลุ่มนี้ได้มีการขยายกิจการจึงมีความต้องการใช้พื้นที่มากขึ้น จึงได้มีการซื้อหรือเช่าเพื่อเป็นสถานที่เก็บสินค้าและอุปกรณ์ โดยบางส่วนมีการใช้เป็นที่พักคนงานร่วมด้วย เพื่อเผื่อสินค้า สถานที่ตั้งของทาวน์เฮาส์กลุ่มนี้ ส่วนมาก อยู่บริเวณท้ายหมู่บ้าน

การใช้ในช่วงไม่เกิน 2 ปีนั้น 1) มีสาเหตุจากที่ตั้งของทาวน์เฮาส์ อยู่ใกล้ที่พักของผู้ประกอบการซึ่งมีการลดขนาดกิจการและประหยัดค่าเช่าสถานที่ โดยการทำการในที่พักของตนเองจึงต้องการที่กองเก็บวัสดุ กลุ่มนี้ได้แก่ธุรกิจก่อสร้าง ซึ่งกระจายอยู่ทั่วในหมู่บ้าน 2) ส่วนการเพิ่มรายได้นั้นเป็นผู้ประกอบการใหม่ที่มีการออกจากงาน โดยใช้ทาวน์เฮาส์ของตนเองเป็นที่พักและที่เก็บสินค้าซึ่งมีการผลิตจากที่อื่น กลุ่มนี้โดยมากเป็นงานศิลปหัตถกรรมที่มีการจ้างแรงงานในท้องถิ่นชนบทในการผลิต จากนั้นจึงรวบรวมไว้เพื่อรอการจัดส่งต่อไป

ตารางที่ 5.5 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อเก็บสินค้าและอุปกรณ์

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ที่ตั้งทาวน์เฮาส์	-	31(45)	22(32)	53(77)
หารายได้เพิ่ม	-	-	16(23)	16(23)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	-	31(45)	38(55)	69(100)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5.4 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อใช้เก็บสินค้าและอุปกรณ์



รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 5.4 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อใช้เก็บสินค้าและอุปกรณ์

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบธุรกิจบริการ

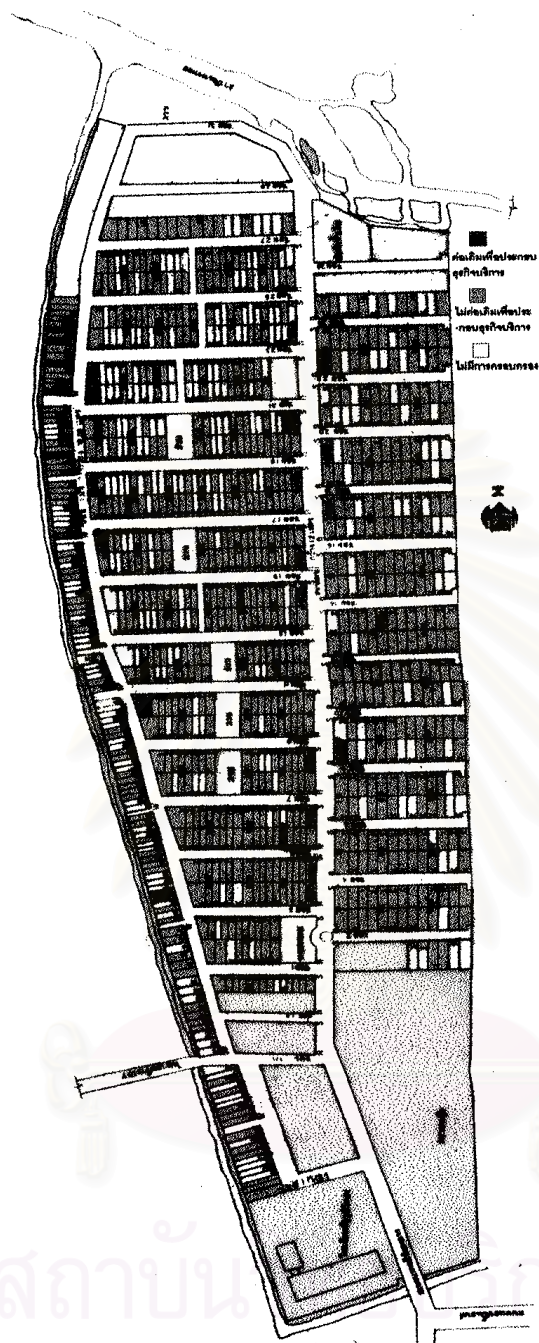
ช่วงแรกคือมากกว่า 13ปีมาแล้วนั้น มีสาเหตุมาจาก 1)ที่ตั้งของทาวน์เฮาส์ซึ่งทาวน์เฮาส์กลุ่มนี้ตั้งอยู่สองข้างถนนสายหลักของหมู่บ้าน ซึ่งการเลือกทาวน์เฮาส์นั้น มีสาเหตุมาจากที่ตั้งนั่นเอง 2)ส่วนที่ใช้เนื่องจากต้องการรายได้นั้น เป็นการหารายได้เพิ่มจากรายได้ปกติอีกทางหนึ่ง ซึ่งเกิดหลังจากการเข้าอยู่แล้วจึงตัดสินใจในการใช้ กิจการที่มีในช่วงนี้ได้แก่ ซักรีด ทำผม ตัดเย็บเสื้อผ้า ซักล้าง เป็นต้น

ส่วนการใช้ในช่วงที่ผ่านมาถึง13ปีนั้น มีทั้ง 1)การหารายได้เพิ่ม เนื่องจากรายจ่ายที่เพิ่มขึ้นในช่วงนี้ เนื่องจากสมาชิกของครอบครัวมีการใช้จ่ายในการศึกษามากขึ้น กลุ่มนี้การใช้ที่น่าสนใจได้แก่การให้บริการทางการศึกษาโดยเปิดเป็นสถานที่กวดวิชา นอกจากนั้นก็เป็นที่ธุรกิจประเภทเดียวกับกลุ่มที่ผ่านมา 2)สาเหตุจากการลดการใช้เวลาเพื่อดูแลครอบครัว และเป็นการใช้ทักษะหรือความสนใจมาประกอบธุรกิจ เพื่อผันตัวเองจากการเป็นลูกจ้าง มาเป็นผู้ประกอบกิจการเอง

การใช้ในช่วงไม่เกิน 2 ปีนั้น เช่นเดียวกับการประกอบการอื่นๆในช่วงเวลานี้ คือภาวะเศรษฐกิจนั่นเอง ซึ่งการใช้เพื่อทำธุรกิจบริการในช่วงนี้ ไม่ได้ใช้ทักษะเฉพาะมากนัก เช่นร้านเช่าแผ่น วี.ดี.โอ.ซีดี ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านเช่าหนังสือ เป็นต้น กลุ่มนี้ตั้งอยู่บน 2 ข้างถนน ทั้ง 2 สายของหมู่บ้าน(ดูภาพ 5.6ประกอบ)

ตารางที่ 5.6 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อประกอบธุรกิจบริการ

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ที่ตั้งทาวน์เฮาส์	11(36)	-	-	11(36)
หารายได้เพิ่ม	4(13)	6(19)	5(16)	15(48)
ลดการใช้เวลา	-	5(16)	-	5(16)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	15(49)	11(35)	5(16)	31(100)



ภาพที่ 5.5 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อประกอบธุรกิจบริการ



รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ

แสดง ภาพที่ 5.5 การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อประกอบธุรกิจบริการ

ที่มา การสำรวจ

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโชชิน

ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อพักอาศัย

การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้นั้น นอกจากการทำเพื่อการใช้ประกอบการแล้ว ยังมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านสินธรนั้น กลุ่มที่มีการอยู่อาศัยมีจำนวนรวม 690 หลัง การต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงเพื่อการใช้ต่างๆได้แสดงในตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 แสดงการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงเพื่อการอยู่อาศัย

การใช้	จำนวน ตัวอย่าง	ร้อยละ
ใช้ปรุงอาหาร	571	83
ใช้นอน	383	56
ใช้ซักล้าง	244	35
ใช้จอดรถ	163	24
ใช้รับแขก	212	31

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อประกอบอาหาร

ในช่วงเกินกว่า 13 ปีสาเหตุการใช้คือ พื้นที่ส่วนที่แสดงไว้ในเอกสารการขาย ว่าเป็นส่วนครัว จากการสอบถามผู้ออกแบบมิได้เตรียมไว้ เนื่องจากราคาที่ตั้งไว้ ทำให้ต้องลดต้นทุนเป็นสาเหตุทำให้เกิดปัญหา 1) ปัญหากลิ่นควัน และ 2) พื้นที่ที่ไม่เหมาะสม 3) รู้สึกว่าพื้นที่ไม่พอเพียง ตั้งแต่เริ่มเข้าอยู่อาศัยจึงทำการต่อเติมทันทีที่เข้าอยู่ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ไม่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายของหมู่บ้าน 4) เหตุผลในเรื่องความปลอดภัยจากการโจรกรรม ซึ่งการต่อเติมด้านหลังนี้ทำให้มีความรู้สึกปลอดภัยขึ้น แก่ทาวน์เฮาส์ ที่มีด้านหลังเป็นรั้วโครงการ

ในช่วงต่อมาคือผ่านไป 2 ถึง 13 ปี กลุ่มที่มีเหตุผลจาก 1) พื้นที่ไม่เพียงพอมีมาก จากสาเหตุการใช้พื้นที่มากขึ้นตามจำนวนสมาชิก ต้องการพื้นที่มากขึ้น ฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น และฐานะทางสังคมดีขึ้นทำให้มีความต้องการต่อเติมเพื่อปรับปรุงใหม่ และการที่แม่บ้านออกจากงานเพื่อใช้เวลาดูแลลูก ทำให้มีการใช้พื้นที่ส่วนนี้เพื่อทำครัวเนื่องจากการประหยัดค่าใช้จ่าย และจากพฤติกรรมที่เปลี่ยนจากแม่บ้านอาหารถูกเป็นการประกอบอาหารเอง 2) ส่วนสาเหตุจากความปลอดภัยซึ่งเกิดในส่วนรั้วหมู่บ้าน ก็ยังคงเป็นที่ตระหนกอยู่เช่นเดิม จึงมีการทยอยต่อเติมมากขึ้น 3) ปัญหาพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม และ 4) เรื่องกลิ่นควันก็ยังคงมีการต่อเติมเพื่อแก้ปัญหาในช่วงนี้อยู่ 5) เนื่องจากการประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้นทำให้พื้นที่ไม่พอต้องขยายออกมา จึงถือโอกาสต่อเติมใหม่พร้อมกัน

ส่วนช่วงไม่เกิน 2 ปีมานี้ ความต้องการพื้นที่เพิ่มและการปรับปรุงซ่อมแซมยังมีอยู่ แต่การต่อเติมเพื่อป้องกันการโจรกรรมนั้น ไม่มีปรากฏเนื่องจากการต่อเติมจนอึดตัวแล้ว

ตารางที่ 5.8 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อปรุงอาหาร

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
พ.ท.ไม่เหมาะสม	51(9)	21(4)	10(2)	82(14)
พื้นที่ไม่พอ	43(8)	152(27)	100(18)	295(52)
กลิ่น,ควัน	92(16)	16(3)	50(9)	158(28)
ความปลอดภัย	11(2)	25(4)	-	36(6)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	197(35)	214(37)	160(28)	571(100)

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อจอดรถ

การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ เพื่อการจอดรถนั้นพบว่าการต่อเติมมากในช่วงแรกคือกว่า 13ปี ที่ให้คำตอบว่าเพื่อป้องกันแดดฝนนั้น เป็นการเข้าใจผิดเนื่องจาก ทางผู้ออกแบบไม่ได้มีการจัดเตรียมพื้นที่นี้เพื่อใช้ในการจอดรถ แต่เป็นพื้นที่เปิดโล่งร้อยละ 30 ตามกฎหมาย อีกทั้งราคาทาวน์เฮาส์ที่ตั้งไว้ เป็นราคาเพื่อกลุ่มลูกค้าที่ไม่มีรถยนต์ แต่ผู้ครอบครอง เป็นผู้มียุโรปได้มากกว่ากลุ่มเป้าหมาย จึงมีความต้องการใช้พื้นที่ส่วนนี้และเลือกซื้อทาวน์เฮาส์นี้ เนื่องจากระบุในเอกสารการขายว่ามีที่จอดรถ เมื่อเข้าอยู่จริงจึงมีการต่อเติมขยายออกมา บนพื้นที่ถนน

ช่วงผ่านมา 2ปี ถึง 13ปีมีการใช้ในส่วนนี้น้อยลงเมื่อเวลาผ่านไป แต่ก็ยังคงมีอยู่ เนื่องจากฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้น จึงต้องการที่จอดรถเพิ่มขึ้น ซึ่งกลุ่มที่ต้องการป้องกันแดดฝนนั้นมีการต่อเติมโดยมีหลังคามิดชิด ส่วนกลุ่มที่มีเหตุผลมาจากพื้นที่ไม่พอ เนื่องจากความยาวของพื้นที่นี้มีเพียง 5 เมตร เมื่อจอดรถแล้วไม่สามารถเดินรอบรถได้เนื่องจากมีความกว้างที่เหลือเพียงประมาณ 30เซนติเมตร รูปแบบจึงมีการขยายรั้วออกมาบนถนน และมักไม่มีหลังคา โดยเป็นลักษณะพื้นที่จอดรถ ส่วนการกันแดดฝนแก้ปัญหาโดยใช้ผ้าคลุมรถ

ในช่วงไม่เกิน 2 ปีมานี้ การต่อเติมเพื่อจอดรถนั้นมีน้อยลง สาเหตุของการลดลงเนื่องจากการใช้พื้นที่ในทาวน์เฮาส์ ส่วนด้านหน้าชั้นล่างมีการใช้อื่นๆเข้ามาแทนที่ในเวลาต่อมานั้น เนื่องจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อการใช้ต่างๆมีมากขึ้นตามระยะเวลา ส่วนการจอดรถนั้นออกไปใช้พื้นที่บนถนนในการจอด ส่วนที่มีการต่อเติมในช่วงนี้ลักษณะการใช้เป็นโรงจอดรถมิดชิด

ตารางที่ 5.9 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อจอร์จ

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
ป้องกันแดด ฝน	73(45)	34(21)	26(16)	133(82)
พื้นที่ไม่พอ	-	30(18)	-	30(18)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	73(45)	64(39)	26(16)	163(100)

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อนอน

ในช่วงเกินกว่า13 ปีคือช่วง 2 ปีแรกของการเข้าอยู่นั้น เหตุผลคือ1)พื้นที่ไม่พอเนื่องจากการที่กลุ่มเป้าหมาย มีสมาชิกมากกว่าที่กำหนดทำให้เป็นครอบครัวเดี่ยว ที่มีสมาชิกไม่เกิน 4 คน แต่กลุ่มนี้เป็นครอบครัวที่มีอายุพอสมควร แล้วมีใช้ครอบครัวใหม่ 2)ส่วนที่ต่อเพื่อความปลอดภัย เป็นกลุ่มที่ด้านหลังทาวน์เฮาส์เป็นรั้วโครงการ โดยการต่อเติมด้านหลังชั้นบน เพื่อขยายขนาดห้องนอน และเป็นการป้องกันโจรกรรมไปด้วยในตัว

การต่อเติมในช่วง2ถึง13 ปี นั้นเนื่องจากสถานภาพต่างๆเปลี่ยนไปจำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้น จึงมีสาเหตุมาจาก 1)พื้นที่ไม่พอ ส่วนนี้มีเหตุผลมาจากสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น ทำให้ต้องขยายพื้นที่ห้องนอน 2)พื้นที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากช่วงนี้ผู้ครอบครองมีบุตรในช่วงอายุ3-5ปี จึงต้องมีการแยกห้องนอน ทำให้จำนวนห้องนอนไม่พอ มีขนาดพื้นที่ไม่พอ 3)ส่วนสาเหตุจากความปลอดภัยก็ยังคงมีการต่อเติมเพื่อการป้องกันอยู่

ส่วนการต่อในช่วงน้อยกว่า 2 ปี การต่อเพื่อการใช้นอน ก็เนื่องมาจากอายุและจำนวนสมาชิกเช่นเดียวกับช่วง 2ถึง13 ปีก่อนเช่นกัน

ตารางที่ 5.10 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อนอน

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
พื้นที่ไม่พอ	23(6)	216(57)	112(29)	351(92)
พื้นที่ไม่เหมาะสม	-	23(6)	-	23(6)
ความปลอดภัย	4(1)	5(1)	-	9(2)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	27(7)	244(64)	112(29)	383(100)

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อซักล้าง

การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ในช่วง มากกว่า13ปีมาแล้วนั้น เนื่องจาก 1)พื้นที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากลักษณะการใช้ ที่ไม่ได้เตรียมการให้เหมาะกับกิจกรรมการซักล้าง การซักผ้าด้วยเครื่องซักผ้าด้านบน ที่ต้องการกันแดดการฝน ในขณะที่ต้องเป็นพื้นที่เปียก ส่วนการตากผ้าเป็นต้องใช้แสงแดด การต่อเติมของกลุ่มนี้ จะมีรูปแบบที่มีบางส่วนเปิด ทั้งปิดได้ และปิดไม่ได้ ให้แสงแดดส่อง และบางส่วนมีหลังคาคลุม 2)ส่วนสาเหตุจากความปลอดภัยที่ยังคงมีอยู่ในส่วนที่เป็นทาว์นเฮาส์ที่มีด้านหลัง เป็นรั้วหมู่บ้าน

ช่วงที่ผ่านมาแล้ว 2ถึง 13ปี มีการใช้เนื่องจาก 1)พื้นที่ไม่เหมาะสม ส่วนนี้มักมีการต่อเติมเพิ่มขึ้น บริเวณด้านหลังชั้นบน ทำให้พื้นที่เดิมไม่มีแดด จึงไม่เหมาะสมกับการใช้ซักล้างอีกต่อไป 2)พื้นที่ไม่พอ เนื่องจากมีความต้องการใช้พื้นที่เพื่อการอื่น มากขึ้นด้วยสาเหตุต่างๆ ทำให้มีการต่อเติมออกมาเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงบริเวณที่มีการใช้เพื่อการนี้ 3)ส่วนการต่อเติมเพื่อความปลอดภัยในช่วงเวลานี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ของเพื่อนบ้าน ไปประกอบกิจการ โดยมีการจ้างแรงงานภายนอก จึงมีการต่อเติมด้านหลังซึ่งเป็นจุดลับตาเพื่อป้องกันโจรกรรม

ในช่วง 2ปีหลังนี้การเปลี่ยนแปลงและต่อเติม เพื่อการใช้ซักล้างเป็นการแก้ปัญหาเรื่องแสงแดดเนื่องจากพื้นที่เดิมถูกต่อเติม ทำให้เกิดปัญหาพื้นที่ไม่เหมาะสมกับกิจกรรมนี้จึงต้องมีการใช้ในส่วนอื่นเพื่อซักล้าง ทำให้มีเหตุผลเรื่อง ความไม่พอและความไม่เหมาะสมของพื้นที่ ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากสาเหตุเดียวกับช่วง 2ถึง13ปีก่อน

ตารางที่ 5.11 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อซักล้าง

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
พื้นที่ไม่พอ	-	13(5)	27(11)	351(16)
พื้นที่ไม่เหมาะสม	68(29)	60(25)	57(23)	33(77)
ความปลอดภัย	13(5)	6(2)	-	9(7)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	81(34)	79(32)	84(34)	244(100)

สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อรับแขก

ในช่วงมากกว่า 13ปี มีสาเหตุมาจาก 1) พื้นที่ไม่พอ เนื่องจากกลุ่มนี้มีการใช้ทาวน์เฮาส์เพื่อประกอบกิจการ ทำให้พื้นที่รับแขกเดิมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ จึงต้องมีการต่อเติมส่วนอื่นเพื่อการใช้รับแขกแทน 2) พื้นที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากกลุ่มผู้ใช้มีฐานะทางเศรษฐกิจดีกว่าที่ทางโครงการกำหนดไว้ จึงเป็นการต่อเติมเพื่อแสดงฐานะทางสังคม

ช่วงระหว่าง 2 ถึง 13 ปีที่ผ่านมา 1) พื้นที่ไม่พอเนื่องจากการเพิ่มของสมาชิกในครอบครัว โดยมักมีการต่อเติมด้านหน้าชั้นล่าง และต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงใช้พื้นที่รับแขกเดิมเพื่อประกอบการ จึงต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นทำให้ต้องขยายการใช้สอย โดยการตัดสินใจของผู้ครอบครองนั้น มักเลือกพื้นที่ห้องนอนเล็ก ในการใช้

ช่วงน้อยกว่า 2 ปีจะเห็นได้ว่ายิ่งอายุหมู่บ้าน ยิ่งมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อการใช้ยิ่งมีมากขึ้น โดยสาเหตุที่ 1) พื้นที่ไม่พอ เนื่องจากการอยู่อาศัยที่ยาวนาน ทำให้ความต้องการพื้นที่มากขึ้น จากจำนวนสมาชิกมากขึ้น และการใช้พื้นที่เพื่อการประกอบการ 2) ความไม่เหมาะสมของพื้นที่ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น จึงมีความต้องการแสดงฐานะทางสังคม และเพิ่มความสะดวกสบาย ในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.12 แสดงสาเหตุของการใช้เพื่อรับแขก

สาเหตุการต่อเติม	เวลาต่อเติม			รวม จำนวน (ร้อยละ)
	มากกว่า13ปี จำนวน(ร้อยละ)	2-13ปี จำนวน(ร้อยละ)	น้อยกว่า2ปี จำนวน(ร้อยละ)	
พื้นที่ไม่พอ	19(9)	80(38)	85(40)	184(87)
พื้นที่ไม่เหมาะสม	4(2)	4(2)	20(9)	28(13)
รวม จำนวน(ร้อยละ)	23(11)	84(40)	105(49)	212(100)

สาเหตุของการต่อเติมอันมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้

การต่อเติมทาวน์เฮาส์นั้นมาจากหลายสาเหตุ แต่สาเหตุหนึ่งคือการเปลี่ยนแปลงการใช้ภายในอาคาร เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ทำให้พื้นที่ที่มีการออกแบบเอาไว้ ไม่สามารถใช้งานได้ดีพอ ทั้งในเรื่องขนาดพื้นที่ไม่พอใช้ และความไม่เหมาะสมของพื้นที่กับกิจกรรมจากการศึกษาจะพบว่า เมื่อเปรียบเทียบผังทาวน์เฮาส์ทุกหลัง ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ จะมีการต่อเติม(ดูภาพที่ 4.1และ4.2)

บทที่ 6

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ที่อยู่อาศัย ทั้งเพื่อประกอบการและพักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้น พบเห็นได้ทั่วไป ทำให้ลักษณะการใช้รวมถึงกลุ่มผู้ใช้อาคาร เปลี่ยนไปจากที่ได้ออกแบบและกำหนดไว้ ก่อให้เกิดผลหลายประการ ทั้งด้านกายภาพ เกี่ยวกับตัวอาคาร ด้านสังคมอันเนื่องจากการอยู่ร่วมกันในหมู่บ้าน

ทาวน์เฮาส์นั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ก่อปัญหามากที่สุด จากการศึกษาของกิตติ เวียงเพิ่ม(2537) ปรากฏว่ามีการต่อเติมในอัตราที่มากกว่า อีกทั้งมีสัดส่วนพื้นที่และขนาดพื้นที่ที่เหลือจากการต่อเติมน้อยกว่า เมื่อเทียบกับที่อยู่ประเภทอื่น และมีจำนวนหน่วยมากที่สุด เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยอื่นๆ ที่มีการปลูกสร้างในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร โดยนับเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ

- ศึกษาการต่อเติม และการเปลี่ยนแปลงการใช้ทาวน์เฮาส์ ที่ต่างไปจากที่ออกแบบไว้
- ศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้น จากการต่อเติม และการเปลี่ยนแปลงการใช้
- ศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้

การศึกษาวิจัยครั้งนี้กำหนด หมู่บ้านลินธรรบางกะปิ ที่ตั้งอยู่ตำบลคลองจั่น เขตบางกะปิ ถนนลาดพร้าว เนื่องจากมีขนาดใหญ่ถึง 67 ไร่มีหน่วยพักอาศัย 1,118 หน่วย ซึ่งถือว่าเป็นโครงการขนาดใหญ่ และหนาแน่น และเป็นที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์แทบทั้งหมด มีกรรมกรหมู่บ้านดูแล ตั้งแต่เริ่มโครงการ และมีหน่วยพักอาศัยที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้มาก

วิธีการศึกษาประกอบด้วย

-การรวบรวมประวัติความเป็นมา สภาพเดิมของทาวน์เฮาส์และสภาพภายในหมู่บ้าน จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่แบบก่อสร้าง เอกสารการขายและการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง ได้แก่กรรมการหมู่บ้านและสถาปนิกผู้ออกแบบ

-การสำรวจสภาพปัจจุบัน เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคารและผังโครงการในปัจจุบัน รูปแบบการต่อเติมภายนอกและการใช้หลังการต่อเติม การเปลี่ยนแปลงการใช้ภายใน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และสภาพการใช้ทาวน์เฮาส์ในส่วนต่างๆของหมู่บ้าน โดยใช้แบบสังเกตการณ์และภาพถ่าย จากนั้นจึงเขียนแผนผังประกอบ

-การสำรวจความคิดเห็นของผู้อาศัยในหมู่บ้าน เกี่ยวกับผลกระทบจากการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงการใช้ โดยการศึกษาประชากรของหมู่บ้านสินธรทั้งหมด ด้วยการสัมภาษณ์ ประกอบแบบสอบถาม และนำผลที่ได้มาบรรยายสรุปร่วมกันระหว่าง ผลการศึกษาทางกายภาพ สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ที่มาของสาเหตุ

ผลการวิจัย มีรายละเอียดดังนี้

1. สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.1 การการครอบครองทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านสินธร จากปี พ.ศ. 2528 มีการปิดการขายทั้งหมด 1,056หลัง แต่ในปัจจุบันเมื่อเวลาผ่านไป 15 ปี พบว่าจากทาวน์เฮาส์ทั้งหมดมีการครอบครองร้อยละ 74 (785หลัง) ไม่มีการครอบครองร้อยละ 26 (271 หลัง)

1.2 ลักษณะการครอบครองจากการศึกษา พบว่าทาวน์เฮาส์ มีการครอบครองโดยการเช่าร้อยละ 21(168หลัง) อีกร้อยละ 79(617หลัง)เป็นการใช้ประโยชน์โดยเจ้าของ

1.3 การใช้ประโยชน์พบว่า ใช้ประกอบกิจการเท่านั้นร้อยละ12(95หลัง)ใช้ประกอบกิจการและอยู่อาศัยร้อยละ 40 (314หลัง) ที่เหลือใช้ในการอยู่อาศัยร้อยละ48(376หลัง)

1.3 การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ พบว่าร้อยละ 52(409หลัง) ต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ร้อยละ35(275หลัง)ต่อเติมแต่ไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ ร้อยละ 13(101หลัง) ไม่ต่อเติมและไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ แต่พบว่าไม่มีทาวน์เฮาส์ที่เปลี่ยนแปลงการใช้โดยไม่ต่อเติม โดยจำแนกได้เป็น ทาวน์เฮาส์ที่มีการต่อเติมร้อยละ 87(684หลัง) มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ร้อยละ 52 (409หลัง) ซึ่งมีการต่อเติมเป็นจำนวนมาก เมื่อเปรียบเทียบกับผลการศึกษาของ กิตติ เวียงเพิ่ม (2537) ที่พบว่าทาวน์เฮาส์มีการต่อเติมมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ต่อเติมถึงร้อยละ 21

2. รูปแบบการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้

รูปแบบการต่อเติมนั้น ส่วนที่มีการต่อเติมมากที่สุดได้แก่ ส่วนด้านหลังชั้นล่างถึงร้อยละ93 ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ประกอบอาหาร รองลงมา คือส่วนด้านหน้าชั้นล่างพบร้อยละ 28 ส่วนใหญ่เพื่อใช้จอดรถ อันดับ 3ส่วนด้านหลังชั้นบนร้อยละ75 การใช้ส่วนใหญ่ใช้นอน ซึ่งตรงกับคำกล่าวของ กิตติ เวียงเพิ่ม ว่าการต่อเติมส่วนมากเป็นการต่อเติม ครีว โรงรถ และซักล้าง โดยเป็นการต่อเติมตามความจำเป็น ด้วยวัสดุชั่วคราวเพื่อประหยัดค่าก่อสร้าง ส่วนที่ต่างกันในพื้นที่ซักล้างนั้น เนื่องจากการใช้ร่วมกับพื้นที่ต่อเติมอื่นเป็น(MULTI PURPOSE) และยังพบว่า การต่อเติมที่เป็นการชั่วคราว การต่อเติมส่วนอื่นเพิ่ม และการย้ายการใช้เดิมไปอยู่ในบริเวณอื่นของทาวน์เฮาส์ เนื่องจากการใช้พื้นที่ไปประกอบกิจการ ทำให้มีการต่อเติมเพื่อปรับปรุงซ้ำ

โดยการต่อเติมที่มีไม่พร้อมกัน ในคราวเดียวกัน มีลำดับในการต่อเติม คือต่อเติมในส่วนด้านหลังก่อนด้านหน้า และจะต่อเติมชั้นล่างก่อนชั้นบน

ส่วนระยะเวลาที่มีการต่อเติมนั้น ช่วงเวลา 2 ปีแรกมีการต่อเติมร้อยละ 26 (201 หลัง) ช่วงถึง 13 ปีมี ร้อยละ 44 (345 หลัง) ช่วงมากกว่า 13 ปีมีร้อยละ 16 (126 หลัง) พบว่าช่วงเวลาที่ทาว์นเฮาส์มีอายุมากกว่า 13 ปี ซึ่งพ้นจากระยะการผ่อนส่งแล้ว ผลการวิจัยของ กิตติ เวียงเพิ่ม (2537) กล่าวว่า การพ้นภาระผ่อนส่งบ้านทำให้ ผู้ครอบครองมีกำลังที่จะต่อเติมมากในช่วงนี้ ซึ่งจากการศึกษาครั้งนี้ปรากฏว่ามีได้มีการต่อเติมมากกว่าช่วงอื่น ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากในช่วงเวลาที่ผ่านมานั้นมีการต่อเติมจนเพียงพอแล้ว ส่วนทาว์นเฮาส์ที่ผู้ครอบครองยังต้องการพื้นที่มากขึ้น แก้ปัญหาโดยการซื้อทาว์นเฮาส์เพิ่ม และพบว่าทาว์นเฮาส์ที่มีการครอบครองโดยเจ้าของเดียวกัน ความรุนแรงในการต่อเติมจะแปรผันตรง โดยจะมากขึ้นตาม จำนวนหลังที่ครอบครอง

รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ ส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้มากที่สุดคือ ส่วนรับแขกถึงร้อยละ 52 รองลงมาคือส่วนทานอาหารมีร้อยละ 47 ซึ่งการใช้ทั้ง 2 ส่วนนี้ ส่วนใหญ่ใช้ประกอบอุตสาหกรรม รองลงมาคือเพื่อประกอบการค้า และเก็บสินค้าหรืออุปกรณ์การใช้ทาว์นเฮาส์แบ่งออกเป็น 1) ใช้ประกอบอุตสาหกรรมร้อยละ 12 (98 หลัง) เช่น อุตสาหกรรมอาหาร ของตกแต่ง เครื่องเรือน สิ่งทอ 2) ใช้เป็นสำนักงาน ร้อยละ 10 (82 หน่วย) เช่น สำนักงานทนายความ นักบัญชี สำนักพิมพ์ วิศวกร สถาปนิก ที่ปรึกษาประกันภัย จัดหานักแสดง และชิปปิ้ง เป็นต้น 3) ประกอบการค้า ร้อยละ 10 (76 หน่วย) ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านของชำ ร้านหนังสือ ร้านขายต้นไม้ ร้านขายสัตว์เลี้ยง 4) เก็บสินค้าและอุปกรณ์ร้อยละ 9 (69 หน่วย) เป็นการรองรับการประกอบกิจการ ในหมู่บ้าน เช่น รับหมวกก่อสร้าง ตกแต่ง โฆษณาค้าส่ง (DISTRIBUTOR) 5) ประกอบธุรกิจบริการ ร้อยละ 4 (31 หน่วย) ได้แก่ ซักรีด ทำผม ตัดเสื้อ สถานกวดวิชา ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านเช่าวีดีโอและวีดีโอซีดีร้านเช่าหนังสือ นอกนั้นเป็นการอยู่อาศัย โดยใช้แบบหอพักร้อยละ 7 (53 หน่วย) ใช้อู่อาศัยอย่างเดียวร้อยละ 48 (376 หน่วย)

3. ผลจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้

3.1 ผลต่อตนเอง

ผลเสียที่มีมากที่สุดคือ เรื่องการระบายอากาศ ซึ่งเกิดจากการต่อเติมด้านหลังอาคารชั้นล่างเพื่อประกอบอาหาร อันเนื่องมาจากไม่มีการออกแบบไว้ อีกสาเหตุคือการต่อเติมเพื่อให้สมาชิกผู้สูงอายุใช้นอน ซึ่งมีผลทำให้ชั้นล่างของทาว์นเฮาส์ ซึ่งมีชั่วโมงการใช้งานที่ยาวนานที่สุดในทาว์นเฮาส์ ไม่สามารถในการระบายอากาศ ผู้ครอบครองจึงต้องแก้ปัญหา ด้วยการใช้อุปกรณ์ปรับอากาศ

ผลดีจากการต่อเติมคือ ผลต่อกลุ่มที่มีการต่อเพื่อใช้ประกอบการได้ประหยัดเวลาเนื่องจากการเดินทางทำงานมาไว้ ร่วมกับที่อยู่อาศัย ผลดีรองลงมาคือมีรายได้

เพิ่ม และผลต่อผู้ต่อเติมเพื่อการใช้เพื่ออยู่อาศัยคือ การแก้ปัญหาพื้นที่ไม่พอ หรือไม่เหมาะสมกับการใช้ของตน และเพื่อความปลอดภัย

3.2 ผลต่อเพื่อนบ้าน

ผลเสียที่มีความรุนแรงมากที่สุด คือความปลอดภัยจากคนงานที่เป็นแรงงานในการประกอบกิจการของเพื่อนบ้าน และการเก็บวัสดุสินค้า หรืออุปกรณ์ ความเป็นส่วนตัว เนื่องจากการต่อเติมเพื่อใช้ประกอบอุตสาหกรรม ที่มีการจ้างแรงงานจากภายนอก รองลงมาได้แก่เรื่อง การระบายอากาศ กลิ่นควัน เสียงรบกวน ความน่าอยู่และการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลางตามลำดับ ผลต่อของการต่อเติม ได้แก่ เรื่องของกายภาพ ที่มีการล้ำพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านโดยการต่อเติมพื้นที่จอร์ดที่มีไม่เพียงพอ โดยการขยายรั้วออกมาบนถนน

ผลดีต่อเพื่อนบ้านมากที่สุดคือ ความสะดวกในการรับบริการจากการต่อเติม เพื่อใช้ประกอบการค้าและประกอบธุรกิจบริการ และผลดีจากได้รับประโยชน์จากเพื่อนบ้านที่อยู่ติดกันมีความต้องการที่จะต่อเติมอยู่แล้ว จึงเป็นโอกาสต่อเติมในคราวเดียวกัน

4. สาเหตุของการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้

หลังจากที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ นั้นจะมีการใช้ทาวน์เฮาส์ทั้งเพื่อประกอบการ และการอยู่อาศัย

4.1 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ เพื่อใช้ประกอบการ

ความเจริญของกรุงเทพฯ ทำให้ที่ตั้งของหมู่บ้าน เหมาะแก่การประกอบการ ที่ให้บริการนอกหมู่บ้าน ซึ่งเกิดมากขึ้นตามอายุของหมู่บ้าน ผลจากที่ตั้งของทาวน์เฮาส์เหมาะสมกับการค้า และธุรกิจที่ให้บริการในหมู่บ้านเกิดมากในช่วง2ปีแรก

ความต้องการลดเวลา ในการเดินทางโดยรวมธุรกิจเข้ากับการอยู่อาศัยเพื่อลดปัญหาการจราจร ซึ่งสามารถทำได้เนื่องจากฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น ต้องการเพิ่มรายได้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในช่วงปี40 ทำให้เกิดการประกอบวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม(SME.) โดยทาวน์เฮาส์กลุ่มนี้มักครอบครองโดยการเช่า

4.2 สาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ เพื่อการอยู่อาศัย

ด้านกายภาพความต้องใช้พื้นที่ ซึ่งไม่ได้เตรียมไว้ จากความจำเป็นในการอยู่อาศัย ได้แก่ ส่วนครัว และจากผู้เข้าครอบครองที่ไม่ตรงกับที่ตั้งไว้ ได้แก่ ส่วนจอร์ด สภาวะทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง ทั้งยามเศรษฐกิจดีขึ้น ซึ่งเป็นไปเพื่อการแสดงฐานะ หรือเพื่อความสะดวกสบาย เช่น ส่วนรับแขก ที่จอร์ด เป็นต้น และในยามเศรษฐกิจแย่ลง ซึ่งเป็นการใช้เพื่อประกอบการต่างๆ เพื่อสร้างรายได้

สภาพทางสังคมเปลี่ยนแปลง ได้แก่จำนวนและอายุของสมาชิกใน

ทาว์นเฮาส์ จึงมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ให้เหมาะสมกับการใช้ตามสภาพเหล่านี้
 ผลจาก การเปลี่ยนแปลงการใช้ทำให้เกิด การต่อเติมพื้นที่ออกมาเพื่อ
 ทดแทนพื้นที่ที่ขาดหายไป จากการแทนที่ของการใช้ใหม่หลังการเปลี่ยนแปลง
 จะเห็นได้ว่าการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อการอยู่อาศัยนั้น ตรงกับขั้นตอนของ
 บ้านงอกได้ของรศ. ดร. ชวลิต นิตยะ ว่าให้บ้านเมื่อเริ่มแรกมีพื้นที่ตามการใช้ที่มีความจำเป็นและ
 ตามฐานะ หลังจากนั้นเมื่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนไปก็ให้ต่อเติมได้เป็นขั้นตอน
 (CHAWALIT :1997)

สรุปผลการวิจัย

การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ทาว์นเฮาส์นั้น ทำให้เกิดปัญหาต่อตนเอง ในเรื่อง
 การระบายอากาศ ส่วนผลต่อเพื่อนบ้านคือ ขาดความปลอดภัยทั้งในส่วนบุคคลและทรัพย์สิน
 โดยการต่อเติมนั้นไม่ได้มีการขออนุญาต เนื่องจากผู้ครอบครองเข้าใจว่าผิดกฎหมาย ส่วนการใช้
 ทาว์นเฮาส์นั้น เนื่องจากไม่เข้าข่ายการควบคุม จึงสามารถทำได้

สาเหตุของการใช้ประกอบการเนื่องมาจากทำเลที่ตั้ง มีสภาพที่เปลี่ยนไป ที่ตั้งทาว์นเฮาส์
 ในผังแม่บท สภาพสังคมและเศรษฐกิจ ของทั้งตนเองและประเทศเปลี่ยนแปลง ไปตามระยะ
 เวลาที่เปลี่ยนไป ซึ่งผลที่เกิดจากการใช้ทาว์นเฮาส์ต่อเพื่อนบ้านนั้น จะมีผลดีหรือเสียมากน้อยตาม
 ประเภทการใช้ ว่าแต่ละฝ่ายมีการใช้ที่เอื้ออำนวยประโยชน์แก่กันมากน้อยเพียงใด ผู้ที่ไม่
 สามารถทนต่อปัญหาได้ก็ทำการย้ายออกไป

ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยพบว่าการต่อเติมเปลี่ยนแปลงการใช้มีทั้งผลดีและเสีย ต่อเพื่อนบ้านและ
 ผู้ครอบครองในเรื่องที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งแต่ละเรื่องนั้นมีผลที่ระดับต่าง ๆ กัน

การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ที่มีผลต่อเพื่อนบ้านที่รุนแรงนั้น ควรมีการควบคุม
 ไม่ให้เกิดขึ้นในบริเวณพักอาศัย ส่วนในโครงการใหม่ควรออกแบบผัง ให้แยกส่วนอย่างชัดเจน
 โดยการเตรียมโครงสร้างให้เหมาะสมกับการใช้งาน และตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมกับการใช้
 เช่น ทำหม่บ้าน และควบคุมแต่ต้นมิให้เกิดการใช้ประเภทนี้ออกพื้นที่ที่เตรียมไว้ ซึ่งการใช้
 ประเภทนี้ได้แก่ การประกอบอุตสาหกรรม และโกดังสินค้า และวัสดุอุปกรณ์

การใช้บางประเภทที่ไม่ส่งผลแก่เพื่อนบ้านนั้น การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้
 ต้องขออนุญาตต่อเติมจากทางสำนักงานเขตให้ถูกต้อง การใช้ประเภทนี้ได้แก่การใช้เป็นสำนักงาน
 ส่วนการใช้เพื่อประกอบการที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยนั้น น่าจะได้มีการขออนุญาตให้

ถูกต้อง ส่วนการวางผังในโครงการใหม่ น่าจะมีการจัดเตรียมไว้ในตำแหน่งที่เหมาะสม การใช้ประเภทนี้ได้แก่การประกอบการค้าและการประกอบธุรกิจบริการ

ส่วนการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้เพื่อการพักอาศัย เนื่องจากในการออกแบบมักใช้มาตรฐานต่ำสุดตามกฎหมาย การต่อเติมจึงไม่สามารถทำได้ในแนวราบแต่สำหรับทาว์นเฮาส์ที่สูงไม่ถึงสามชั้นสามารถต่อเติมได้ในทางตั้ง ส่วนทาว์นเฮาส์ในโครงการใหม่จะต้องมีการเตรียมการเพื่อการต่อเติม โดยอยู่ในกรอบของกฎหมาย ซึ่งจะต้องมีการควบคุมให้เป็นการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดอย่างเคร่งครัด

ข้อเสนอแนะด้านการศึกษาในแนวทางเดียวกัน

จากการศึกษา หมู่บ้านที่มีลักษณะเดียวกับกรณีศึกษา ยังมีอีกมาก ควรมีการศึกษาการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ ในหมู่บ้านที่มีทาว์นเฮาส์ ที่มีรูปแบบต่างกัน การวางผังต่างกัน หรือหมู่บ้านที่มีสถานที่ตั้งต่างกัน เพื่อหาสาเหตุและปัจจัยต่างๆที่ทำให้เกิดการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ ที่มีความเหมือนหรือแตกต่างกัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กิตติ เวียงเพิ่ม. การใช้พื้นที่และการต่อเติมของที่ดินรายแปลงสำหรับที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง:กรณีศึกษาเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชา-เคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2537.
- จารุวรรณ ลิ้มปเสนีย์. ความสัมพันธ์ของกิจกรรมของเมืองต่อระบบการขนส่ง. คำบรรยายประกอบการศึกษาวิชาการขนส่ง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,13 มิถุนายน 2528.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร . ภูมิศาสตร์เมือง . กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิชย์ , 2527.
- นิพนธ์ บุญยรัตพันธุ์. การเดินทางที่เกิดจากบริเวณเคหะชุมชน. แผนกวิชาวิศวกรรมโยธา บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2519.
- ฝ่ายพัฒนาชุมชน เขตบางกะปิ. เอกสารขอจัดตั้งชุมชน. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานเขตบางกะปิ,2540.
- มานพ พงศทัต. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2527.
- วัลลภ เทอดเกียรติสกุล . การศึกษาพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมกายภาพภายนอกอาคารของชุมชนบ้านพักอาศัยหนาแน่นในเมือง : ตัวอย่างการศึกษาชุมชนมักกะสัน . สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์มหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2542.
- สมชัย เจริญวรเกียรติ. ผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร กรณีศึกษา หมู่บ้านลานทอง จังหวัดนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชา-เคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2537.

ภาษาอังกฤษ

- Andrew Baum,Stuart Valing .rchitecture&Social Behavior:Psychological Studies of Social Density.Hillside,New Jersey:Lawlence.Erlbaum Associates Publishers,1977.
- Barrie Needham.How Cities Work.London:Pergamon Press,1977.
- Brain Goodall.The Economic of Urban Areas.Oxford:Pergamon Press,1972.
- Britton Harris.Quantitative Model of Urban Development Their Role in Metropolitan Policy-Making in Urban Economics.Baltimore , Md: The John Hopkins Press,1968.
- Fred I.Steele. Physical Setting and Organization Development.Massachuaettes:Addison. Wesley Publishing Company,1973.
- Greamer," Manufacturing Employmen gy type of Location,"Washington D.C.:National Industrial

- Conference Board, 1969.
- Harold Carter, The Study of Urban Geography. London: Edward Arnold, 1975.
- J. Zeisel, Sociology and Architectural Design, New York: Russell Sage, 1975.
- K. J. Button, Urban Economies London: Macmillan Press, 1976.
- Lowdow Wingo, Jr., Transportation and Urban Land, Washington D.C.: Resource for the future, 1961.
- Majorie Branin Keiser, Housing and Environment for Living, New York: Macmillan Publishing, 1972.
- Merton, R., K. Current Trends in Social Psychology: The Social Psychology of Housing. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press, 1948, pp. 204.
- Micheal A. Goldberg, "an Economic Model of Intrametropolitan Industrial Location," Journal of Regional Science, Vol 10, no. 1 April 1970.
- Needham Barrie, How Cities Works: Pergamon Press, 1977.
- Prayag Mehta, "Condition of Work and Problems of Work Organization in Textile Industry," National Labour Institute Bulletin 5 May 1978.
- Raymond Murphy, The American City: An Urban Geography (New York: McGraw-Hill, 1966).
- Robert Sommer, "Looking Back at Personal Space" Fundamental Processes of Environmental Behavior. Stroudsburg: Dowden Hutchinson & Ross, 1974.
- Richard F. Muth, Cities and Housing, 4th ed. Chicago: University of Chicago Press, 1974.
- S. I. Chermanoff and C. Alexander, Community and Privacy, Garden City, New York: Doubleday & Company, Inc, 1963), p. 70.
- William H. Claire, Handbook on Urban Planning Canada: Van Nostrand Reinhold, 1973.
- W. Lean, Aspects of Land Economics, London: The Estate Gazette Limited, 1974.

ภาคผนวก



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(หลังพิมพ์)

แบบสำรวจ,สัมภาษณ์

เรื่อง รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์

กรณีศึกษา หมู่บ้านสินธร บางกะปิ

เรียน ท่านเจ้าของบ้านหรือตัวแทน

แบบสอบถามที่ท่านถืออยู่นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิจัย ข้อมูลทั้งหมดที่ท่านตอบ จะนำไปใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ ของนิสิตระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่องรูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ ซึ่งเป็นการศึกษาในลักษณะข้อมูลรวมเชิงทั้งข้อมูลนี้จะมีการนำเสนอในลักษณะข้อมูลรวมและเป็นความลับเฉพาะ จึงไม่มีการเปิดเผยผู้ตอบ ผู้ทำการวิจัยจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องกับความเป็นจริงมากที่สุด จึงขอความกรุณาตอบตามความเป็นจริง และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณเป็นอย่างสูง

นาย ชรินทร์ วิสิทธิ์กมลโชธิน

นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ทาว์นเฮาส์เลขที่/ซอย.....

1. ทาวน์เฮาส์นี้.....การเปลี่ยนแปลงการใช้ (1)มี (2) ไม่มี (ไม่ต้องทำข้อ 2 และ ข้อ 3.1)

2. การเปลี่ยนแปลง(รูปภาพและรายการคำตอบด้านล่างประกอบ)

2.1 ส่วน (ก) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

2.2 ส่วน (ข) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

2.3 ส่วน (ค) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

2.4 ส่วน (ง) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

ส่วนต่างๆ ของการเปลี่ยนแปลงการใช้



การใช้เพื่อพาณิชย์(1) อุตสาหกรรม (2) คลังสินค้า (3) ค้าขาย (4) สำนักงาน

การใช้เพื่ออยู่อาศัย (5) จอดรถ (6) ประกอบอาหาร (7) นอน (8) นั่งเล่น (9) อื่นๆ.....

ช่วงเวลา(1)น้อยกว่า2 ปี (2) 2-13 ปี (3) มากกว่า13 ปี

- สาเหตุ (1.1)พื้นที่ไม่เหมาะสม (1.2) พื้นที่ไม่พอ
 (2.1) การระบายอากาศไม่พอ (2.2) การกันแสงแดดไม่พอ
 (3.1) เสียงรบกวน (3.2) กลิ่น,ควัน รบกวน
 (4.1) ที่ตั้งทาวน์เฮาส์(SITE)เหมาะสม (4.2) ที่ตั้งหมู่บ้าน(LOCATION)เหมาะสม
 (5.1) ขาดความปลอดภัย (5.2) ขาดความเป็นส่วนตัว
 (6.1) ต้องการตามอย่างเพื่อนบ้าน (6.2)ต้องการต่างจากเพื่อนบ้าน
 (7.1)เพื่อ เพิ่มรายได้ (7.2) มี รายได้เพิ่ม
 (8.1)อื่นๆ.....

3. ผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงทาวนิเฮาส์(ดูภาพและรายการคำตอบด้านล่างประกอบ)
- 3.1 หลังการเปลี่ยนแปลงของตนเองเจ้าของมีความรู้สึก.....
- (1) เดือดร้อนมาก(ไม่ต้องทำข้อ3.1.2) (2) เดือดร้อน(ไม่ต้องทำข้อ3.1.2) (3) เฉยๆ(ข้ามไปข้อ3.2)
- (4) มีผลดี (ไม่ต้องทำข้อ3.1.1) (5) มีผลดีมาก(ไม่ต้องทำข้อ3.1.1)
- 3.1.1 เดือดร้อนมากที่สุดในเรื่อง.....จากการเปลี่ยนแปลงส่วน.....เพื่อใช้.....
- 3.1.2 มีผลดีมากที่สุดในเรื่อง.....จากการเปลี่ยนแปลงส่วน.....เพื่อใช้.....
- 3.2 หลังการเปลี่ยนแปลงของเพื่อนบ้านข้างเคียงเจ้าของมีความรู้สึก.....
- (1) เดือดร้อนมาก(ไม่ต้องทำข้อ3.2.2) (2) เดือดร้อน(ไม่ต้องทำข้อ3.2.2) (3) เฉยๆ(ข้ามไปข้อ4)
- (4) มีผลดี (ไม่ต้องทำข้อ3.2.1) (5) มีผลดีมาก(ไม่ต้องทำข้อ3.2.1)
- 3.2.1 เดือดร้อนมากที่สุดในเรื่อง.....จากการเปลี่ยนแปลงส่วน.....เพื่อใช้.....
- 3.2.2 มีผลดีมากที่สุดในเรื่อง.....จากการเปลี่ยนแปลงส่วน.....เพื่อใช้.....

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย
[[]][]][]
18 19 20 21
[[]][]][]
22 23 24
[[]][]][]
25 26 27 28
[[]][]][]
29 30 31

ผล	(ดี)	(ไม่ดี)	(ดี)	(ไม่ดี)
(1.1) ความเหมาะสมของพื้นที่	(ก)	(ข)	(1.2) ความทอเพียงของพื้นที่	(ก) (ข)
(2.1) การระบายอากาศ	(ก)	(ข)	(2.2) การกันแสงแดด	(ก) (ข)
(3.1) การป้องกันเสียงรบกวน	(ก)	(ข)	(3.2) การป้องกันกลิ่น,ควัน รบกวน	(ก) (ข)
(4.1) ความน่าอยู่ของ สภาพแวดล้อมของที่ตั้ง(SITE)				
(5.1) ความปลอดภัย	(ก)	(ข)	(5.2) ความเป็นส่วนตัว	(ก) (ข)
(6.1) ได้ต่อเติมเช่นเดียวกับเพื่อนบ้าน	(ก)	(ข)	(6.2) ความต่างจากเพื่อนบ้าน	(ก) (ข)
(7.1) เพิ่มรายได้	(ก)	(ข)		
(8.1) ประโยชน์จากบริการ	(ก)	(ข)		
(9.1) อื่นๆ.....				

ส่วนต่างๆ ของการเปลี่ยนแปลงการใช้



- การใช้เพื่อพาณิชย์(1) อุตสาหกรรม (2) คลังสินค้า (3) ค้าขาย (4) สำนักงาน
- การใช้อยู่อาศัย (5) จอดรถ (6) ประกอบอาหาร (7) นอน (8) นั่งเล่น (9) อื่นๆ.....
4. ครอบครองมาเป็นเวลา.....(1) น้อยกว่า2 ปี (2) 2-13 ปี (3) มากกว่า13 ปี
5. ครอบครองโดยลักษณะเป็น.....(1) เจ้าของ (2) ผู้เช่า
6. จำนวนผู้ใช้ กลางวัน.....คน กลางคืน.....คน

7. ทาวน์เฮาส์นี้.....การต่อเติม (1) มี (2) ไม่มี (ไม่ต้องทำข้อ 8 และข้อ 9.1)

8. การต่อเติม(รูปภาพและรายการคำตอบด้านล่างประกอบ)

8.1 ส่วน(A) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติม ส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.2 ส่วน(B) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติมส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.3 ส่วน(C) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติมส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.4 ส่วน(D) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติม ส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.5 ส่วน(E) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติม ส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.6 ส่วน(F) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติมส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.7 ส่วน(G) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติมส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.8 ส่วน(H) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติม ส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.9 ส่วน(I) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติม ส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.10 ส่วน(J) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติมส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.11 ส่วน(K) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติมส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

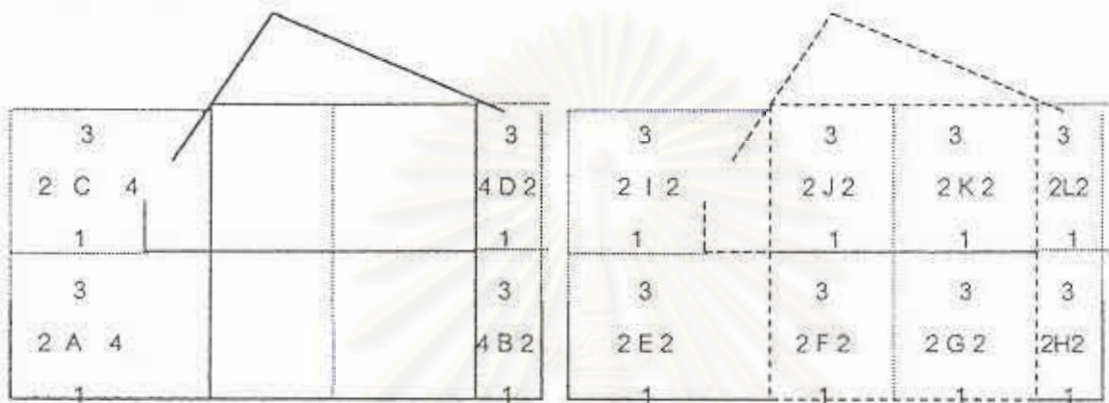
8.12 ส่วน(L) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
การต่อเติม ส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

[]
32
[] [] [] [] [] []
33 34 35 36 37 38 39
[] [] [] [] [] [] []
40 41 42 43 44 45 46
[] [] [] [] [] [] []
47 48 49 50 51 52 53
[] [] [] [] [] [] []
54 55 56 57 58 59 60
[] [] [] [] [] [] []
61 62 63 64 65 66 67
[] [] [] [] [] [] []
68 69 70 71 72 73 74
[] [] [] [] [] [] []
75 76 77 78 79 80 81
[] [] [] [] [] [] []
82 83 84 85 86 87 88
[] [] [] [] [] [] []
89 90 91 92 93 94 95
[] [] [] [] [] [] []
96 97 98
[] [] [] [] [] [] []
99 100 101 102
[] [] [] [] [] [] []
103 104 105
[] [] [] [] [] [] []
106 107 108 109
[] [] [] [] [] [] []
110 111 112
[] [] [] [] [] [] []
113 114 115 116

สถาบันวิจัยประชากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนต่างๆ ของการต่อเติม



การใช้เพื่อพาณิชย์(1) อุตสาหกรรม (2) คลังสินค้า (3) ค้าขาย (4) วิชาชีพหรือบริการ

การใช้อยู่อาศัย (5) จุด (6) ประกอบอาหาร(7) นอน (8) นั่งเล่น (9) อื่นๆ.....

ช่วงเวลา(1)น้อยกว่า2 ปี (2) 2-13 ปี (3) มากกว่า13 ปี

- สาเหตุ (1.1)พื้นที่ไม่เหมาะสม (1.2) พื้นที่ไม่พอ
 (2.1) การระบายอากาศไม่พอ (2.2) ทากันแสงแดดไม่พอ
 (3.1) เสียงรบกวน (3.2) กลิ่น,ควัน รบกวน
 (4.1) ที่ตั้งทวนโรฮาส(SITE)เหมาะสม (4.2) ที่ตั้งหมู่บ้าน(LOCATION)เหมาะสม
 (5.1) ขาดความปลอดภัย (5.2) ขาดความเป็นส่วนตัว
 (6.1) ต้องการตามอย่างเพื่อนบ้าน (6.2)ต้องการต่างจากเพื่อนบ้าน
 (7.1)เพื่อ เพิ่มรายได้ (7.2) มี รายได้เพิ่ม
 (8.1)อื่นๆ.....

ลักษณะการต่อเติม (1) (ก) ทำพื้นบางส่วน (ข) ทำพื้นเต็มชั้น (2)(ก) กั้นไม่เต็มชั้น (ข) กั้นเต็มชั้น
 (3) (ก) วัสดุชั่วคราว (ข) วัสดุถาวร (4)(ก) เปลี่ยนวัสดุ (ข) รื้อออก

9. ผลที่เกิดจากการต่อเติมทาวนเฮาส์(รูปภาพและรายการคำตอบด้านล่างประกอบ)

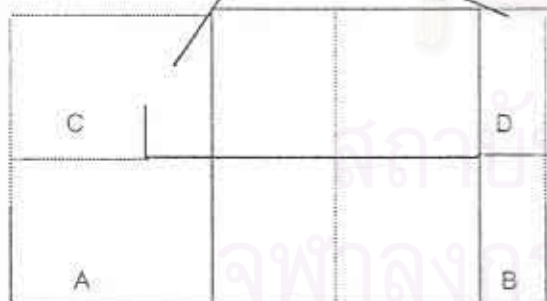
- 9.1 หลังการต่อเติมของตนเองเจ้าของมีความรู้สึก.....
- (1)เบื่อครุ่นมาก(ไม่ต้องทำข้อ9.1.2) (2)เบื่อครุ่น(ไม่ต้องทำข้อ9.1.2) (3)เฉยๆ(ข้ามไปข้อ9.2)
- (4)มีผลดี(ไม่ต้องทำข้อ9.1.1) (5)มีผลดีมาก(ไม่ต้องทำข้อ9.1.1)
- 9.1.1เบื่อครุ่นมากที่สุดในเรื่อง.....จากส่วน.....เพื่อใช้.....
- 9.1.2มีผลดีมากที่สุดในเรื่อง.....จากส่วน.....เพื่อใช้.....
- 9.2 หลังการต่อเติมของเพื่อนบ้านข้างเคียงเจ้าของมีความรู้สึก.....
- (1)เบื่อครุ่นมาก(ไม่ต้องทำข้อ9.2.2) (2)เบื่อครุ่น(ไม่ต้องทำข้อ9.2.2) (3)เฉยๆ(ข้ามไปข้อ10)
- (4)มีผลดี(ไม่ต้องทำข้อ9.2.1) (5)มีผลดีมาก(ไม่ต้องทำข้อ9.2.1)
- 9.2.1เบื่อครุ่นมากที่สุดในเรื่อง.....จากส่วน.....เพื่อใช้.....
- 9.2.2มีผลดีมากที่สุดในเรื่อง.....จากส่วน.....เพื่อใช้.....

ผล

- (ดี)(ไม่ดี) (ดี)(ไม่ดี)
- (1.1)ความเหมาะสมของพื้นที่ (ก)(ข) (1.2) ความพอเพียงของพื้นที่ (ก)(ข)
- (2.1) การระบายอากาศ (ก)(ข) (2.2) การกันแสงแดด (ก)(ข)
- (3.1) การป้องกันเสียงรบกวน (ก)(ข) (3.2) การป้องกันกลิ่น,ควัน รบกวน (ก) (ข)
- (4.1) ความน่าอยู่ของ สภาพแวดล้อมของที่ตั้ง(SITE)
- (5.1) ความปลอดภัย (ก)(ข) (5.2) ความเป็นส่วนตัว (ก)(ข)
- (6.1) ได้ต่อเติมเช่นเดียวกับเพื่อนบ้าน (ก)(ข) (6.2) ความต่างจากเพื่อนบ้าน (ก)(ข)
- (7.1) เพิ่มรายได้ (ก)(ข)
- (8.1) ประโยชน์จากบริการ (ก)(ข) (9.1)อื่นๆ.....

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

[]
117
[] [] []
118 119 120
[] [] []
121 122 123
[]
124
[] [] []
125 126 127
[] [] []
128 129 130



- การใช้เพื่อพาณิชย์(1) อุตสาหกรรม (2)คลังสินค้า (3) ค้าขาย (4) วิชาชีพหรือบริการ
- การให้อู่อาศัย (5) จอครด (6) ประกอบอาหาร (7) นอน (8) นั่งเล่น (9) อื่นๆ.....

10. เจ้าของ.....ว่าทาวนเฮาส์นี้ออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น

- (1) ฐั (2)ไม่ฐั

12. เจ้าของ.....ว่าการต่อเติมทาวนเฮาส์เป็นการผิดกฎหมาย

- (1) ฐั (2)ไม่ฐั

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

[] []
131 132

(หลังกลาง)

แบบสำรวจ,สัมภาษณ์

เรื่อง รูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์

กรณีศึกษา หมู่บ้านสินธร บางกะปิ

เขียน ท่านเจ้าของบ้านหรือตัวแทน

แบบสอบถามที่ท่านถืออยู่นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิจัย ข้อมูลทั้งหมดที่ท่านตอบ จะนำไปใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ ของนิสิตระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่องรูปแบบการต่อเติมทาวน์เฮาส์ ซึ่งเป็นการศึกษาในลักษณะข้อมูลรวมอีกทั้งข้อมูลนี้จะมีการนำเสนอในลักษณะข้อมูลรวมและเป็นความลับเฉพาะ จึงไม่มีการเปิดเผยผู้ตอบ ผู้ทำการวิจัยจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องกับความเป็นจริงมากที่สุด จึงขอความกรุณาตอบตามความเป็นจริง และขอขอบคุณมา ณ.โอกาสนี้

ขอขอบคุณเป็นอย่างสูง

นาย ชรินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน

นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

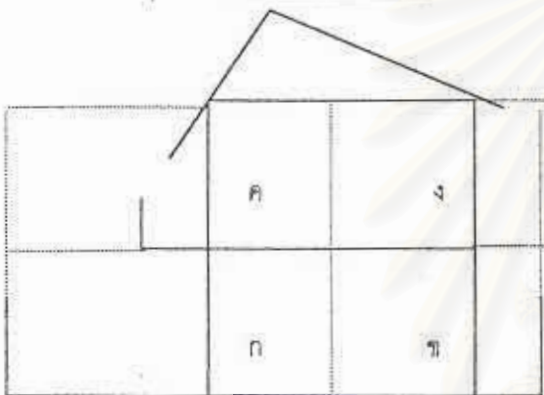
ฟอร์มนี้สำหรับผู้วิจัย

[] [] [] []
1 2 3 4
[]
5
[] [] []
6 7 8
[] [] []
9 10 11
[] [] []
12 13 14
[] [] []
15 16 17

ทาว์นเฮาส์เลขที่/ซอย.....

1. ทาวน์เฮาส์นี้.....การเปลี่ยนแปลงการใช้ (1)มี (2) ไม่มี (ไม่ต้องทำข้อข้อ 2 และ ข้อ3.1)
2. การเปลี่ยนแปลง(รูปภาพและรายการคำตอบด้านล่างประกอบ)
 - 2.1 ส่วน (ก) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
 - 2.2 ส่วน (ข) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
 - 2.3 ส่วน (ค) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....
 - 2.4 ส่วน (ง) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

ส่วนต่างๆ ของการเปลี่ยนแปลงการใช้



- การใช้เพื่อพาณิชย์(1) อุตสาหกรรม (2) คลังสินค้า (3) ค้าขาย (4) สำนักงาน
- การใช้อยู่อาศัย (5) จอดรถ (6) ประกอบอาหาร (7) นอน (8) นั่งเล่น (9) อื่นๆ.....
- ช่วงเวลา(1)น้อยกว่า2 ปี (2) 2-13 ปี (3) มากกว่า13 ปี
- สาเหตุ (1.1)พื้นที่ไม่เหมาะสม (1.2) พื้นที่ไม่พอ
- (2.1) การระบายอากาศไม่พอ (2.2) การกันแสงแดดไม่พอ
- (3.1) เสียงรบกวน (3.2) กลิ่น,ควัน รบกวน
- (4.1) ที่ตั้งทาวน์เฮาส์(SITE)เหมาะสม (4.2) ที่ตั้งหมู่บ้าน(LOCATION)เหมาะสม
- (5.1) ขาดความปลอดภัย (5.2) ขาดความเป็นส่วนตัว
- (6.1) ต้องการตามอย่างเพื่อนบ้าน (6.2)ต้องการต่างจากเพื่อนบ้าน
- (7.1)เพื่อ เพิ่มรายได้ (7.2) มี รายได้เพิ่ม
- (8.1)อื่นๆ.....

3. ผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงทาวร์เนฮาส์(คุณภาพและรายการคำตอบด้านล่างประกอบ)	ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย
3.1 หลังการเปลี่ยนแปลงของตนเองเจ้าของมีความรู้สึก.....	[] [] []
(1) เดือดร้อนมาก(ไม่ต้องทำข้อ3.1.2) (2) เดือดร้อน(ไม่ต้องทำข้อ3.1.2) (3) เฉยๆ(ข้ามไปข้อ3.2)	18 19 20 21
(4) มีผลดี (ไม่ต้องทำข้อ3.1.1) (5) มีผลดีมาก(ไม่ต้องทำข้อ3.1.1)	[] [] []
3.1.1 เดือดร้อนมากที่สุดในเรื่อง.....จากการเปลี่ยนแปลงส่วน.....เพื่อใช้.....	22 23 24
3.1.2 มีผลดีมากที่สุดในเรื่อง.....จากการเปลี่ยนแปลงส่วน.....เพื่อใช้.....	
3.2 หลังการเปลี่ยนแปลงของเพื่อนบ้านข้างเคียงเจ้าของมีความรู้สึก.....	[] [] [] []
(1) เดือดร้อนมาก(ไม่ต้องทำข้อ3.2.2) (2) เดือดร้อน(ไม่ต้องทำข้อ3.2.2) (3) เฉยๆ(ข้ามไปข้อ4)	25 26 27 28
(4) มีผลดี (ไม่ต้องทำข้อ3.2.1) (5) มีผลดีมาก(ไม่ต้องทำข้อ3.2.1)	
3.2.1 เดือดร้อนมากที่สุดในเรื่อง.....จากการเปลี่ยนแปลงส่วน.....เพื่อใช้.....	[] [] []
3.2.2 มีผลดีมากที่สุดในเรื่อง.....จากการเปลี่ยนแปลงส่วน.....เพื่อใช้.....	29 30 31

ผล	(ดี)	(ไม่ดี)	(ดี)	(ไม่ดี)
(1.1) ความเหมาะสมของพื้นที่	(ก)	(ข)	(1.2) ความพอเพียงของพื้นที่	(ก) (ข)
(2.1) การระบายอากาศ	(ก)	(ข)	(2.2) การกันแสงแดด	(ก) (ข)
(3.1) การป้องกันเสียงรบกวน	(ก)	(ข)	(3.2) การป้องกันกลิ่น,ควัน รบกวน	(ก) (ข)
(4.1) ความน่าอยู่ของ สภาพแวดล้อมของที่ตั้ง(SITE)				
(5.1) ความปลอดภัย	(ก)	(ข)	(5.2) ความเป็นส่วนตัว	(ก) (ข)
(6.1) ได้ต่อเติมเช่นเดียวกับเพื่อนบ้าน	(ก)	(ข)	(6.2) ความต่างจากเพื่อนบ้าน	(ก) (ข)
(7.1) เพิ่มรายได้	(ก)	(ข)		
(8.1) ประโยชน์จากบริการ	(ก)	(ข)		
(9.1) อื่นๆ.....				

ส่วนต่างๆ ของการเปลี่ยนแปลงการใช้



- การใช้เพื่อพาณิชย์(1) อุตสาหกรรม (2) คลังสินค้า (3) ค้าขาย (4) สำนักงาน
 การใช้อยู่อาศัย (5) จอครบ (6) ประกอบอาหาร (7) นอน (8) นั่งเล่น (9) อื่นๆ.....
4. ครอบครองมาเป็นเวลา.....(1) น้อยกว่า 2 ปี (2) 2-13 ปี (3) มากกว่า 13 ปี
5. ครอบครองโดยลักษณะเป็น.....(1) เจ้าของ (2) ผู้เช่า
6. จำนวนผู้ใช้กลางวัน.....คน กลางคืน.....คน

7. ทาวน์เฮาส์นี้.....การต่อเติม (1) มี (2) ไม่มี (ไม่ต้องทำข้อ 8 และข้อ 9.1)

8. การต่อเติม(รูปภาพและรายการคำตอบด้านล่างประกอบ)

8.1 ส่วน (A) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

การต่อเติม ส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.2 ส่วน (B) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

การต่อเติมส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.3 ส่วน (C) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

การต่อเติมส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

8.4 ส่วน (D) ใช้เพื่อ.....มาแล้วเป็นเวลา.....โดยสาเหตุจาก.....

การต่อเติม ส่วน(1)โดย() ส่วน(2)โดย() ส่วน(3)โดย() ส่วน(4)โดย()

ส่วนต่างๆของการต่อเติม



ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

[]

32

[] [] []

33 34 35

[] [] [] []

36 37 38 39

[] [] []

40 41 42

[] [] [] []

43 44 45 46

การใช้เพื่อพาณิชย์(1) อุตสาหกรรม (2)คลังสินค้า (3) คำขาย (4) วิชาชีพหรือบริการ

การใช้อยู่อาศัย (5) จอดรถ (6) ประกอบอาหาร (7) นอน (8) นั่งเล่น (9) อื่นๆ.....

ช่วงเวลา(1)น้อยกว่า2 ปี (2) 2-13 ปี (3) มากกว่า13 ปี

สาเหตุ (1.1)พื้นที่ไม่เหมาะสม (1.2) พื้นที่ไม่พอ

(2.1) การระบายอากาศไม่พอ (2.2) การกันแสงแดดไม่พอ

(3.1) เสียงรบกวน (3.2) กลิ่น,ควัน รบกวน

(4.1) ที่ตั้งทาวน์เฮาส์(SITE)เหมาะสม (4.2) ที่ตั้งหมู่บ้าน(LOCATION)เหมาะสม

(5.1) ขาดความปลอดภัย (5.2) ขาดความเป็นส่วนตัว

(6.1) ต้องการตามอย่างเพื่อนบ้าน (6.2) ต้องการต่างจากเพื่อนบ้าน

(7.1) เพื่อ เพิ่มรายได้ (7.2) มี รายได้เพิ่ม

(8.1) อื่นๆ.....

ลักษณะการต่อเติม (1) (ก) ทำพื้นบางส่วน (ข) ทำพื้นเต็มชั้น (2) (ก) กันไม่เต็มชั้น (ข) กันเต็มชั้น

(3) (ก) วัสดุชั่วคราว (ข) วัสดุถาวร (4) (ก) เปลี่ยนวัสดุ (ข) รื้อออก

9. ผลที่เกิดจากการต่อเติมทาวน์เฮาส์(ดูภาพและรายการคำตอบด้านล่างประกอบ)

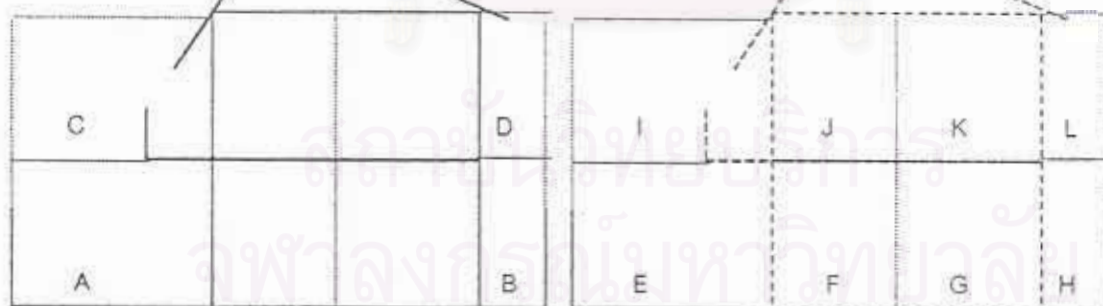
- 9.1 หลังการต่อเติมของตนเองเจ้าของมีความรู้สึก.....
- (1)เคียดแค้นมาก(ไม่ต้องทำข้อ9.1.2) (2)เคียดแค้น(ไม่ต้องทำข้อ9.1.2) (3)เฉยๆ(ข้ามไปข้อ9.2)
- (4)มีผลดี(ไม่ต้องทำข้อ9.1.1) (5)มีผลดีมาก(ไม่ต้องทำข้อ9.1.1)
- 9.1.1เคียดแค้นมากที่สุดในเรื่อง.....จากส่วน.....เพื่อใช้.....
- 9.1.2มีผลดีมากที่สุดในเรื่อง.....จากส่วน.....เพื่อใช้.....
- 9.2 หลังการต่อเติมของเพื่อนบ้านข้างเคียงเจ้าของมีความรู้สึก.....
- (1)เคียดแค้นมาก(ไม่ต้องทำข้อ9.2.2) (2)เคียดแค้น(ไม่ต้องทำข้อ9.2.2) (3)เฉยๆ(ข้ามไปข้อ10)
- (4)มีผลดี(ไม่ต้องทำข้อ9.2.1) (5)มีผลดีมาก(ไม่ต้องทำข้อ9.2.1)
- 9.2.1เคียดแค้นมากที่สุดในเรื่อง.....จากส่วน.....เพื่อใช้.....
- 9.2.2มีผลดีมากที่สุดในเรื่อง.....จากส่วน.....เพื่อใช้.....

ผล

- | | |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| (ดี)(ไม่ดี) | (ดี)(ไม่ดี) |
| (1.1)ความเหมาะสมของพื้นที่ | (ก)(ข) (1.2) ความพอเพียงของพื้นที่ (ก) (ข) |
| (2.1) การระบายอากาศ | (ก)(ข) (2.2) การกันแสงแดด (ก) (ข) |
| (3.1) การป้องกันเสียงรบกวน | (ก)(ข) (3.2) การป้องกันกลิ่น,ควัน รบกวน (ก) (ข) |
| (4.1) สภาพแวดล้อมของที่ตั้ง(SITE) | |
| (5.1) ความปลอดภัย | (ก)(ข) (5.2) ความเป็นส่วนตัว (ก)(ข) |
| (6.1) ได้ต่อเติมเช่นเดียวกับเพื่อนบ้าน | (ก)(ข) (6.2) ความต่างจากเพื่อนบ้าน (ก)(ข) |
| (7.1) เพิ่มรายได้ | (ก)(ข) |
| (8.1) ประโยชน์จากบริการ | (ก)(ข) (9.1)อื่นๆ..... |

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

[]
47
[] [] []
48 49 50
[] [] []
51 52 53
[]
54
[] [] []
55 56 57
[] [] []
58 59 60



การใช้เพื่อพาณิชย์(1) อุตสาหกรรม (2)คลังสินค้า (3) ค้าขาย (4) วิชาชีพหรือบริการ
การใช้อยู่อาศัย (5) จอดรถ (6) ประกอบอาหาร (7) นอน (8) นั่งเล่น (9) อื่นๆ.....

10. เจ้าของ.....ว่าทาวน์เฮาส์นี้ออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น

- (1) ฐั (2)ไม่ฐั

11. เจ้าของ.....ว่าการต่อเติมทาวน์เฮาส์เป็นการผิดกฎหมาย

- (1) ฐั (2)ไม่ฐั

ช่องนี้สำหรับผู้วิจัย

[] []
61 62

ประวัติผู้วิจัย

นายชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน เกิดวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2513 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร ในปีการศึกษา 2537 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเอกพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2540 ปัจจุบันประกอบอาชีพนักพัฒนาที่ดิน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย