

บทที่ 4

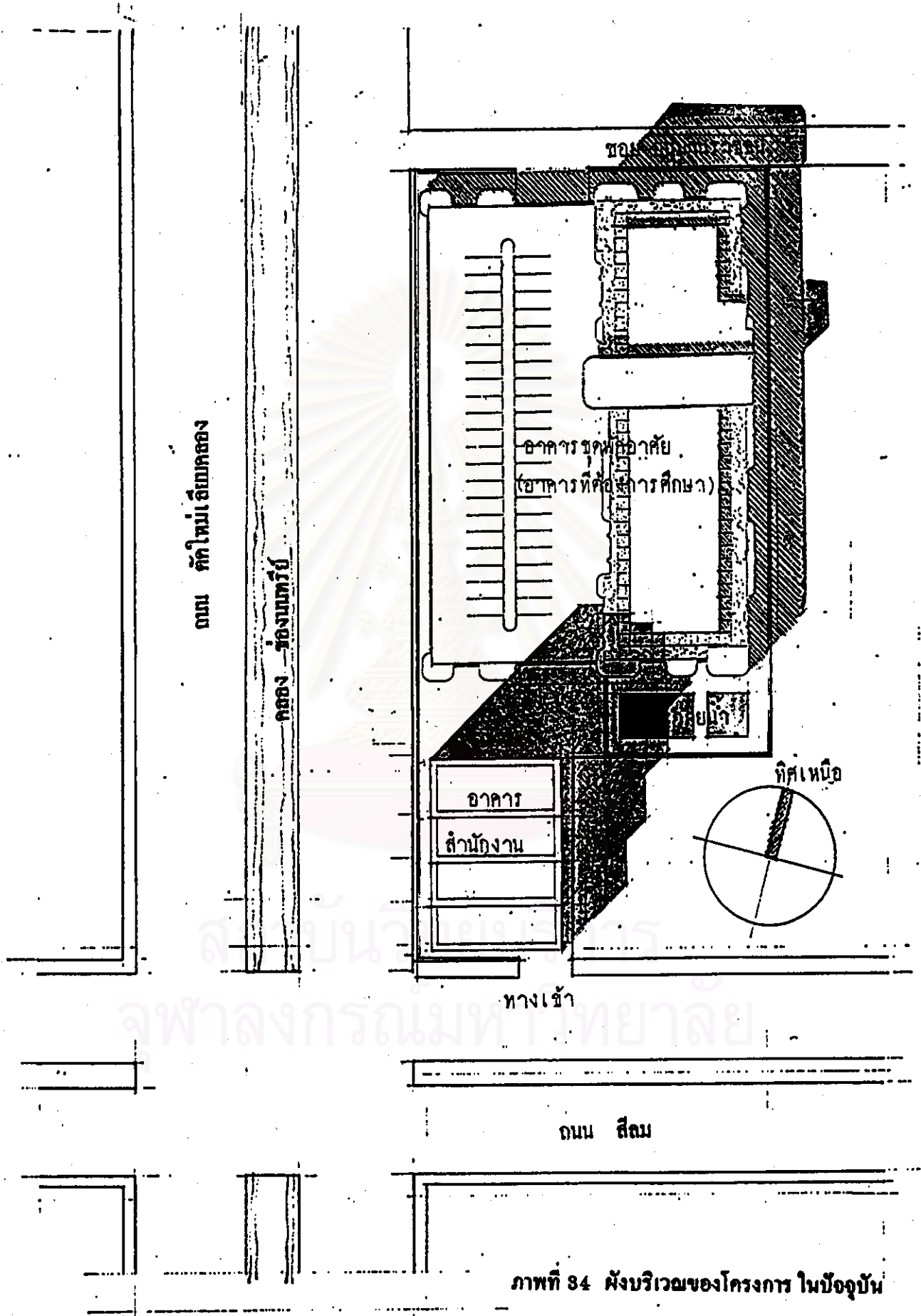
การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาลักษณะและองค์ประกอบของอาคารตามต้นแบบ เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมของโครงการ การจัดพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร รวมถึงระบบของอาคาร เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับสภาพของโครงการ ในปัจจุบัน พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงไปจากต้นแบบ อย่างเห็นได้ชัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

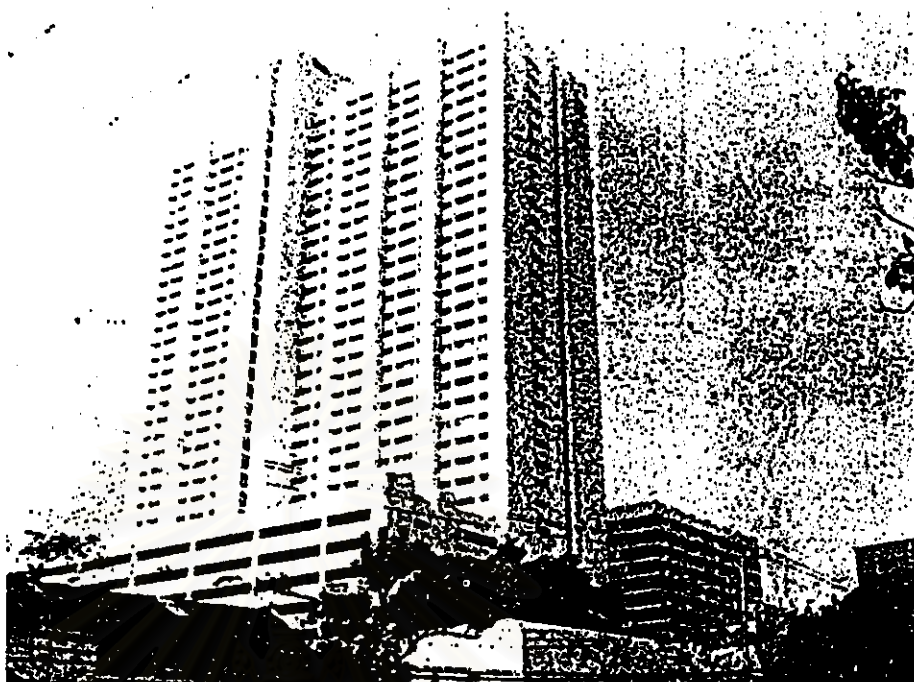
ที่ตั้งของโครงการ

แต่เดิม โครงการตั้งอยู่บนถนนสีลม ด้านหลังติดซอยอนุমানราชชน มีเพียงอาคารชุดพักอาศัยเพียงหลังเดียว แต่ในปัจจุบัน ส่วนราชการมีการตัดถนนผ่านด้านข้างของโครงการด้านทิศตะวันตก เลียบขนานไปกับคลองช่องนนทรีเพื่อเชื่อมการเดินทาง ถนนสายหลักตั้งแต่ถนนสุริวงค์ - สีลม - สาทร เรื่อยไปจนถึงถนนพระราม 3 ทำให้ปัจจุบันโครงการติดถนนสายหลักถึง 2 ถนน ที่ตั้งของโครงการจึงกลายเป็นหัวมุมถนนของสี่แยก ด้านข้างของโครงการจึงติดถนนอีกหนึ่งสาย ทำให้ส่วนพาณิชยกรรมชั้นล่างสามารถใช้เป็นหน้าร้านได้ (ดูภาพที่ 34) และในปัจจุบันพื้นที่ภายในโครงการก็มีอาคารชุดสำนักงานเพิ่มขึ้นในที่ติดเดีวกันอีก 1 อาคาร (ดูภาพที่ 34-35) และอาคารชุดสำนักงานหลังนี้ กำหนดให้ใช้ที่จอดรถร่วมกับอาคารชุดพักอาศัยที่มีอยู่เดิมอีกด้วย ทำให้ภายในโครงการมีจำนวนประชากรของรถยนต์ที่เข้ามาใช้เพิ่มขึ้น ตามปริมาณของผู้เข้ามาใช้อาคารชุดสำนักงาน

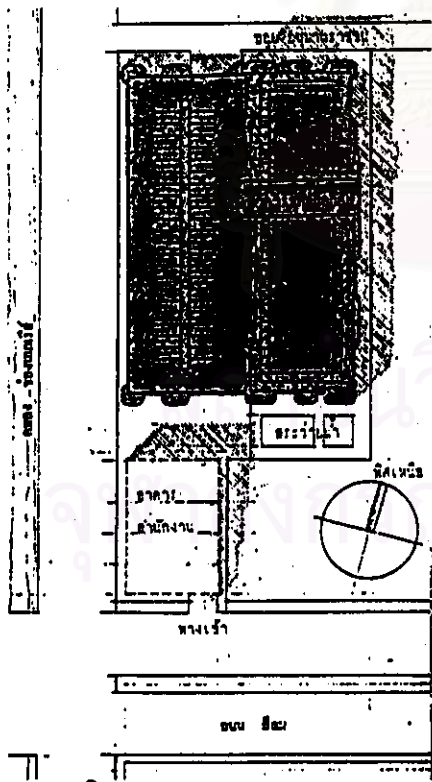
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ ๘๔ ผังบริเวณของโครงการ ในปัจจุบัน



สภาพโครงการเมื่อแรกแล้วเสร็จปี 2529



ผังบริเวณ



สภาพโครงการในปัจจุบันปี 2539

ภาพที่ 35 การเปรียบเทียบสภาพโครงการ เมื่อแรกแล้วเสร็จกับสภาพปัจจุบัน

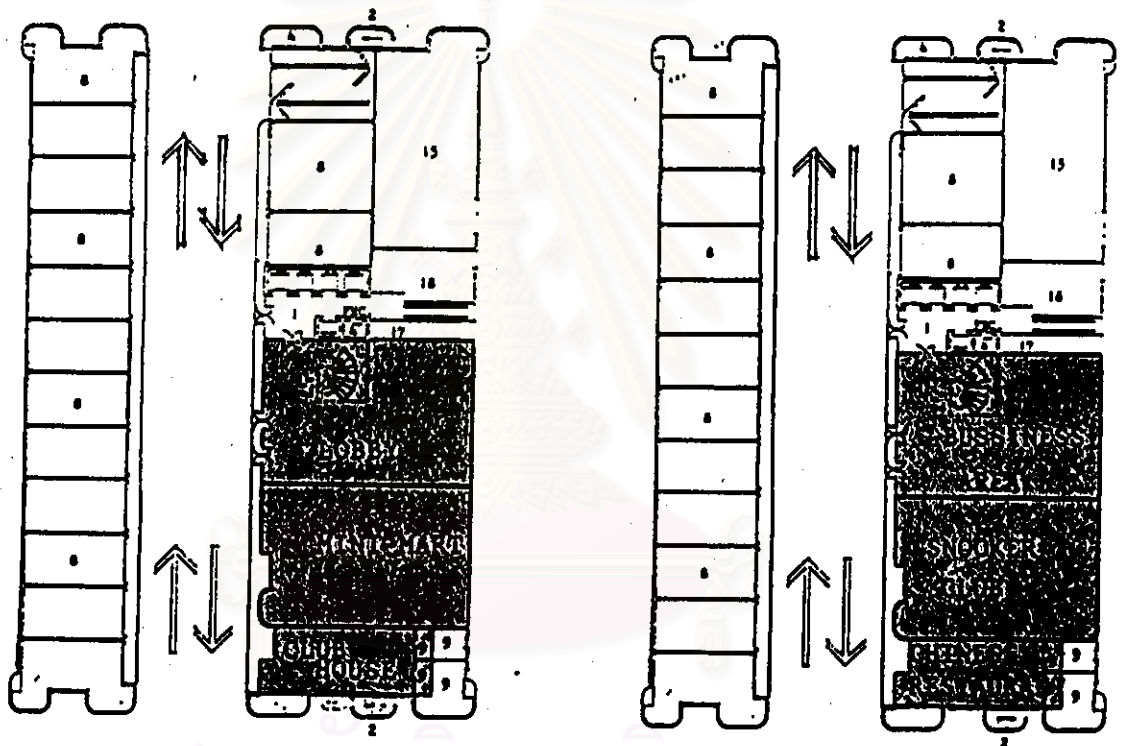
รูปแบบ ลักษณะอาคาร และระบบของอาคาร

-รูปแบบ ลักษณะภายนอกอาคาร เมื่อเปรียบเทียบสภาพแต่เดิม เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปัจจุบัน ระยะเวลา 10ปี โดยภาพรวมรูปแบบของอาคาร ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่ผิดไปจากรูปแบบเดิมของอาคาร การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่เป็นการดัดแปลงเพื่อเพิ่มพื้นที่ภายในออกมาที่ระเบียงในแต่ละห้องชุด ภาพรวมของรูปแบบอาคารภายนอก จึงไม่แตกต่างจากเมื่อแรกแล้วเสร็จ (ดูภาพที่ 5 หน้า 31)

-รูปแบบ ลักษณะภายในอาคาร เมื่อเปรียบเทียบสภาพแต่เดิม ส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่ พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ Lobby ที่ชั้น G และส่วนจอดรถ ที่ชั้น 1 ได้ถูกเปลี่ยนเป็นพื้นที่ประกอบธุรกิจ (ดูภาพที่ 36-37) ส่วนคลับเฮ้าส์ ที่บริเวณข้างสระว่ายน้ำ ปัจจุบันเปลี่ยนเป็น

พื้นที่ประกอบธุรกิจเช่นกัน

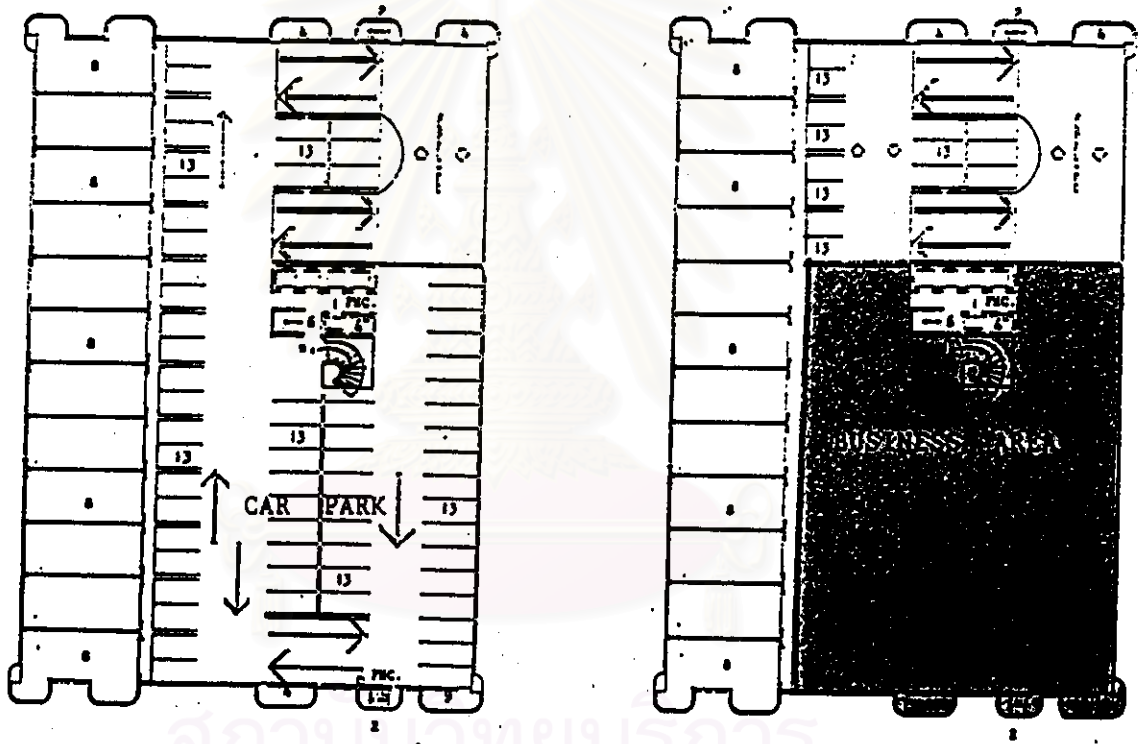
-ระบบอาคาร ส่วนที่เปลี่ยนแปลงคือ ลิฟท์โดยสาร ได้จัดทำเพิ่ม 1 ชุด เมื่อปีพ.ศ. 2534 โดยให้เหตุผลว่า จำนวนที่มีอยู่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน และเกิดการชำรุดอยู่เสมอ



เดิม ปัจจุบัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 36 เปรียบเทียบแปลนพื้นชั้น G ที่เปลี่ยนแปลงไป



เดิม

ปัจจุบัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 37 เปรียบเทียบแปลนพื้นที่ชั้น 1 ที่เปลี่ยนแปลงไป

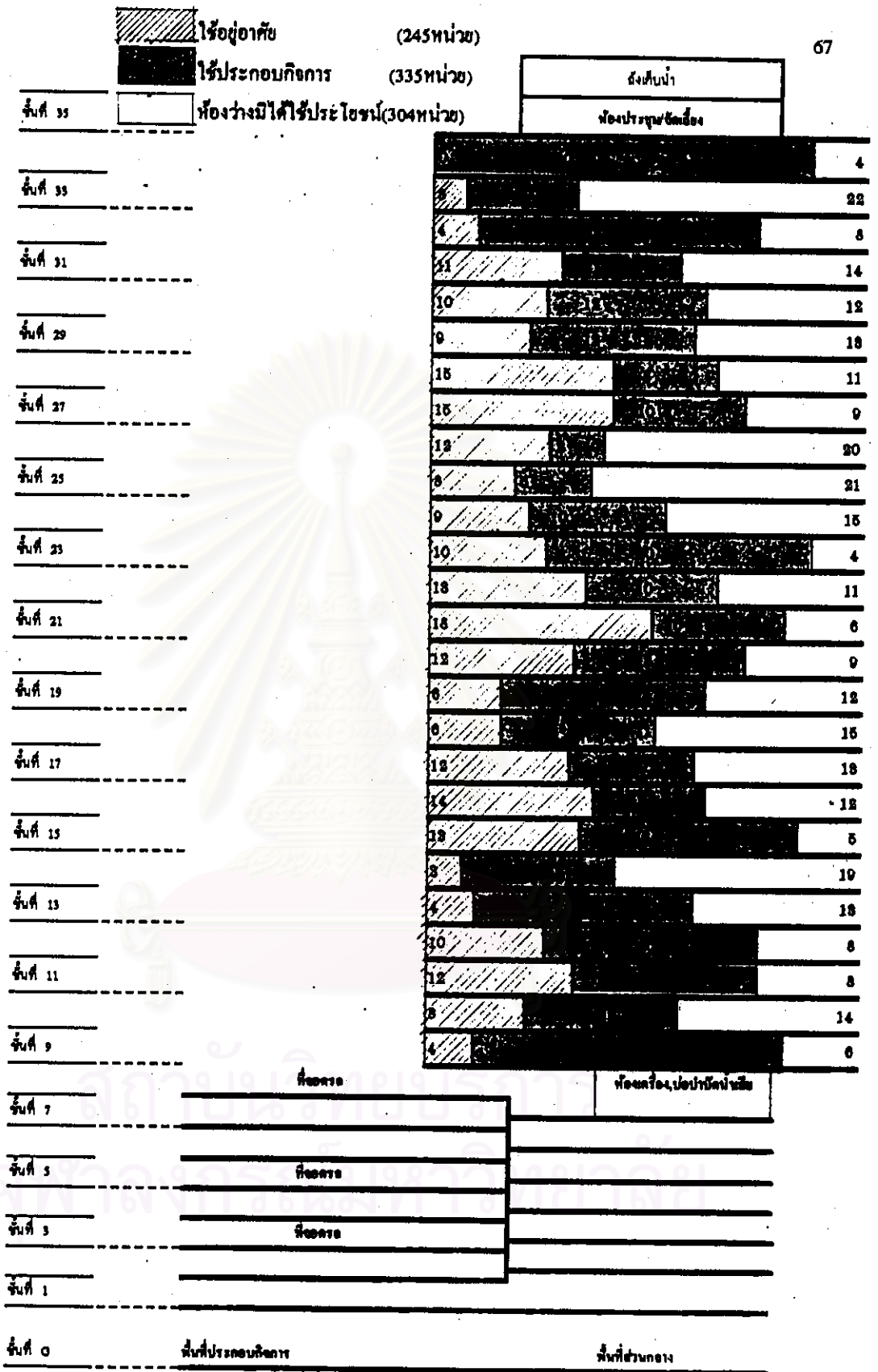
การใช้ประโยชน์

อาคาร ไอทีเอฟ สิทิมหาเวช คอนโดมิเนียม ได้จัดแบ่งส่วนของการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย รวม 884 หน่วย พบว่าเป็นห้องว่างเปล่าที่มีได้ใช้ประโยชน์ (ไม่มีมิเตอร์ไฟฟ้า) อยู่จำนวน 304 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34 ของจำนวนห้องชุดในส่วนอยู่อาศัย โดยห้องทุกห้องที่ว่างนี้มีเจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทั้งหมด (จากหนังสือแสดงสิทธิของกรรมที่ดิน : 2538) ประกอบด้วยลักษณะที่เจ้าของห้องซื้อไว้ไม่ได้ต้องการใช้เอง มีไว้เพื่อให้เช่าต่อ แล้วแต่ผู้เช่าว่าจะนำไปใช้ประโยชน์เพื่ออะไร และบางส่วนเจ้าของก็ได้ย้ายออกไปอยู่ที่อื่น โดยมีทั้งห้องชุดที่ประกาศขายและห้องชุดที่ให้เช่า โดยห้องว่างเหล่านี้จะกระจายอยู่ตามชั้นทุก ๆ ชั้น โดยเฉลี่ยแล้วจะพบว่า ในแต่ละชั้นจะพบว่าเป็นห้องว่าง 12 หน่วย จากจำนวนห้องชุด 34 หน่วยในแต่ละชั้น ส่วนห้องชุดที่ใช้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน มีจำนวน 580 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 66 ของจำนวนห้องชุดในส่วนอยู่อาศัย ในส่วนนี้สามารถจัดแบ่ง ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ได้ ดังนี้

- ใช้อยู่อาศัย 245 หน่วย (28%)
- ใช้ไปประกอบธุรกิจ 335 หน่วย (38%)

(ดูภาพที่ 38)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 88 รูปตัดแสดงการใช้ประโยชน์ในส่วนที่อยู่อาศัย ในปัจจุบัน

การครอบครองกรรมสิทธิ์

จากจำนวนของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน 580 หน่วย (66%) แบ่งเป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัย 245 หน่วย (28%) เปลี่ยนแปลงการใช้ไปประกอบธุรกิจ 355 หน่วย (38%) สามารถแยกลักษณะการครอบครอง โดยจำแนกตามลักษณะการใช้ได้ดังนี้

ห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ 580 หน่วย (66%)

-เป็นเจ้าของใช้เอง 225 หน่วย (25%)

-เป็นผู้เช่า 355 หน่วย (41%)

จากจำนวนของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ แบ่งตามลักษณะการใช้ได้ดังนี้

ห้องชุดที่ใช้อยู่อาศัย 245 หน่วย (28%)

-เป็นเจ้าของใช้เอง 79 หน่วย (9%)

-เป็นผู้เช่า 166 หน่วย (19%)

ห้องชุดที่ใช้ประกอบธุรกิจ 355 หน่วย (38%)

-เป็นเจ้าของใช้เอง 146 หน่วย (16%)

-เป็นผู้เช่า 209 หน่วย (22%)

(ดูแผนภูมิที่ 1 หน้า 6 ประกอบ)

ลักษณะของการใช้พื้นที่ส่วนของห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงการใช้

จากจำนวนของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน 580 หน่วย (66%) พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ไปประกอบธุรกิจ 355 หน่วย (38%) ห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงการใช้ไปใช้ประกอบธุรกิจนี้ ประกอบไปด้วยธุรกิจหลายประเภท ตามแต่ลักษณะของงานและความต้องการพื้นที่ใช้งาน โดยส่วนใหญ่เป็นประเภทของธุรกิจที่ไม่ต้องการหน้าร้าน หรือสถานที่ตั้งโชว์สินค้า ได้แก่ ธุรกิจประเภทให้บริการ ประกอบด้วย

1. กลุ่มธุรกิจวิชาชีพ เป็นกลุ่มที่พบมากที่สุด มีจำนวน 45 บริษัท(40%) ส่วนใหญ่จะเป็นสำนักงานที่ปรึกษาด้านต่างๆ ได้แก่ สำนักงานทนายความ สำนักงานวิศวกร สถาปนิก และนักบัญชี กลุ่มธุรกิจประเภทนี้ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ 2-3 หน่วย หรือประมาณ 100 ตารางเมตร

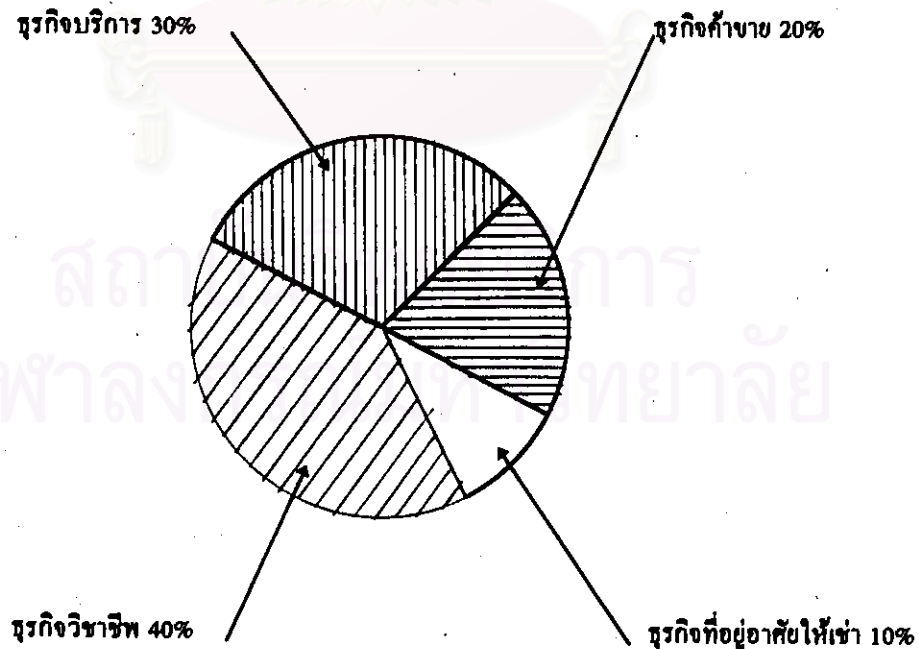
2. กลุ่มธุรกิจบริการ มีจำนวน 34 บริษัท(30%) ได้แก่บริษัทที่ดำเนินงานเกี่ยวกับตัวแทน หรือนายหน้าขายสินค้า ซิปป์ping ธุรกิจโฆษณา ธุรกิจบันเทิง และโรงเรียนสอนภาษา กลุ่มธุรกิจประเภทนี้มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1 หน่วยถึง 5 หน่วย หรือประมาณ 40-100 ตารางเมตร

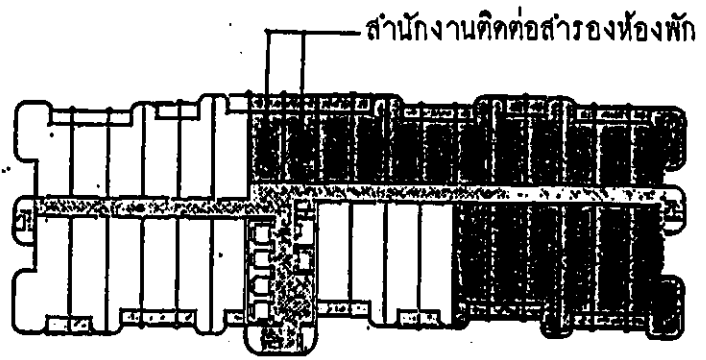
3. กลุ่มธุรกิจค้าขาย-บริการ มีจำนวน 20 บริษัท(20%) ได้แก่ธุรกิจนำเข้า-ส่งออก ธุรกิจเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ ธุรกิจค้าเพชร-พลอย ตัวแทนจำหน่ายยา ธุรกิจท่องเที่ยวจัดทัวร์ และสำนักงานขายตัวเครื่องบิน กลุ่มธุรกิจประเภทนี้มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1 หน่วยถึง 5 หน่วย หรือประมาณ 40-100 ตารางเมตร ส่วนมากจะมีพื้นที่ 1-2 หน่วย

4. กลุ่มธุรกิจที่อยู่อาศัยให้เช่า มีอยู่ 2 รายใหญ่ (รูปภาพที่ 39,40) เป็นลักษณะของ GUEST HOUSE มีเปิดให้บริการให้เช่า ทั้งแบบเป็นรายวัน และรายเดือน มีสำนักงานติดต่อแยกเป็นสัดส่วน พื้นที่บริการนิยมเหมายกชั้นหรือปีกใดปีกหนึ่งของอาคาร เพื่อความสะดวกในการควบคุมดูแล และการจัดตกแต่งสถานที่ ทั้ง 2 บริษัท มีอยู่จำนวน 49 หน่วย

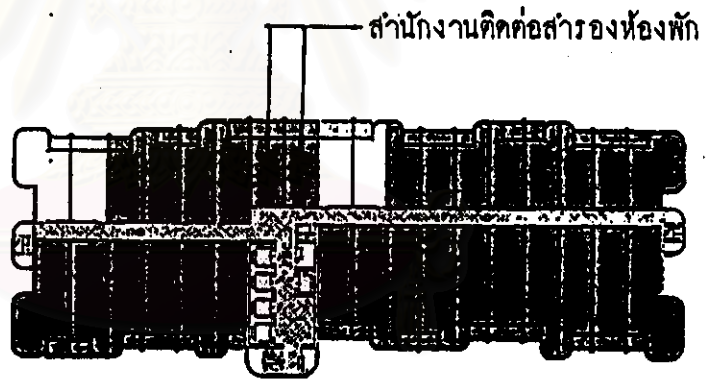
(ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 2 แสดงสัดส่วนของประเภทธุรกิจ



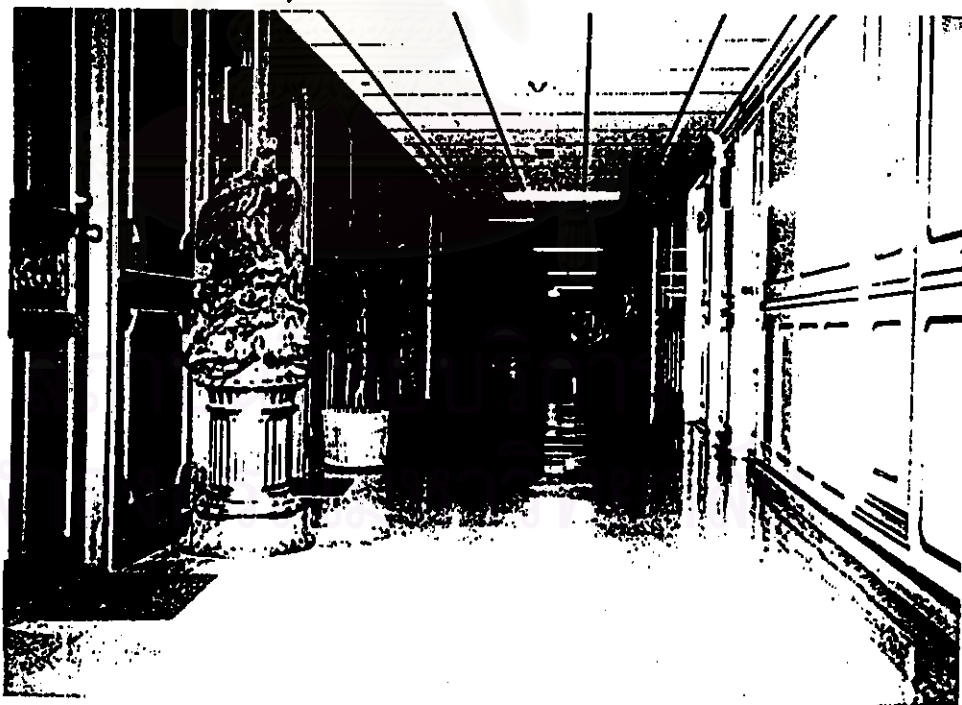
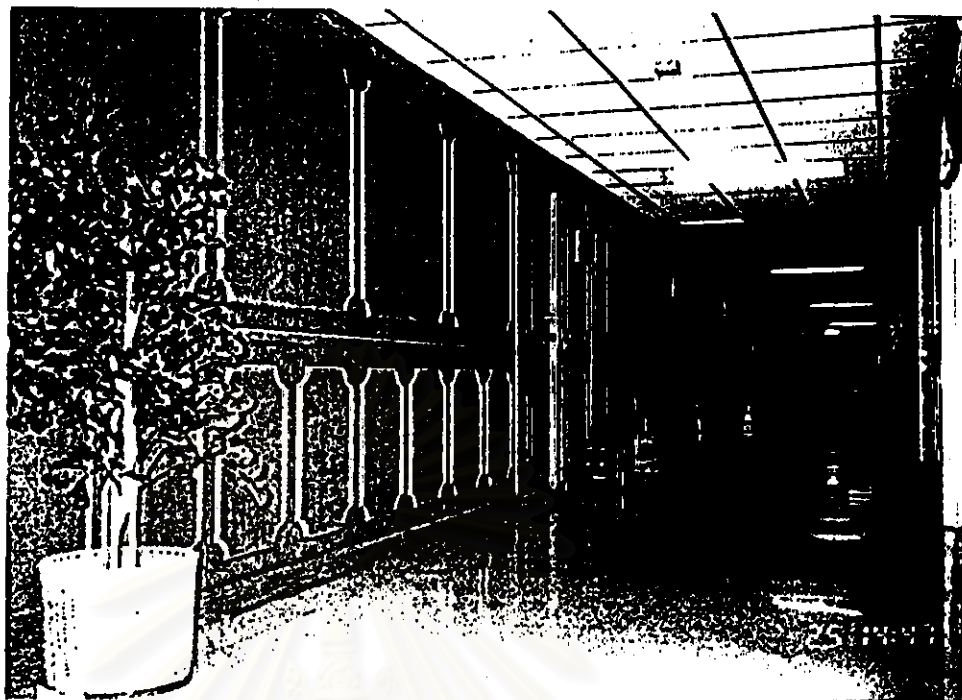


แปลนพื้นที่ 32



แปลนพื้นที่ 34

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 40 บรรณารักษะของชั้นที่ประกอบธุรกิจเกรตมาร์เก็ต

จากแผนภูมิที่ 2 ที่แสดงถึงสัดส่วนลักษณะของการใช้พื้นที่ ส่วนของห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงการใช้ไปประกอบกิจการนี้ พอสรุปได้ว่าประเภทธุรกิจส่วนใหญ่เป็นลักษณะของธุรกิจการให้บริการ ที่พบมาก ได้แก่ ธุรกิจวิชาชีพ ทนายความ นักบัญชี วิศวกร รองลงมาเป็นธุรกิจเกี่ยวกับนายหน้า ตัวแทนประกันภัย รวมถึงธุรกิจที่อยู่อาศัยให้เช่า (GUEST HOUSE)

จึงพอสรุปได้ว่าในปัจจุบันสภาพต่างๆ ของโครงการเกิดการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหลายประการตั้งแต่สภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการ ซึ่งปัจจุบันตำแหน่งที่ตั้งของโครงการได้เป็นที่แยกใหม่ของถนนสีลม โดยมีถนนเลียบบคลองช่องนนทรีตัดผ่านด้านข้างของโครงการ ทำให้โครงการ มีความสะดวกในการเข้า-ออก สูดถนนสายหลักเพิ่มขึ้น และทำให้ส่วนพาณิชย์กรรมที่อยู่ชั้นล่าง ได้ประโยชน์เป็นอย่างยิ่ง เพราะสามารถใช้เป็นหน้าร้านได้อีกด้านหนึ่ง ส่วนบริเวณภายในของโครงการ ปัจจุบันมีอาคารชุดสำนักงานเพิ่มอีก 1 อาคาร และที่สำคัญคือ อาคารหลังนี้ต้องใช้ส่วนจอดรถร่วมกับอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นอาคารกรณีศึกษา ระบบของอาคารมีส่วนเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมคือ การจัดทำลิฟท์โดยสารเพิ่มจากเดิมอีก 1 ชุด เมื่อปี 2534 เถียงมาจากความไม่เพียงพอต่อการใช้ และที่มีอยู่เกิดการชำรุดอยู่เสมอ ในส่วนของการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของโครงการ ซึ่งทางโครงการมีห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย 884 หน่วย เป็นห้องชุดที่มีได้ใช้ประโยชน์ 34% (304 หน่วย) เหลือเป็นห้องชุดที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย 28% (245 หน่วย) และห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เป็นการครอบครองโดยการเช่า โดยเฉพาะห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงการใช้ ส่วนใหญ่ก็เป็น การเช่า เหลือเป็นเจ้าของใช้อยู่อาศัยเพียง 79 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 9 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดที่จัดไว้เพื่ออยู่อาศัย ห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงการใช้ส่วนมากเป็นธุรกิจประเภทให้บริการ มีมากที่สุด ได้แก่ ธุรกิจเกี่ยวกับวิชาชีพ เช่น ทนายความ นักบัญชี วิศวกร รองลงมา ได้แก่ ธุรกิจตัวแทน นายหน้า และสุดท้าย ได้แก่ ธุรกิจที่อยู่อาศัย ให้เช่า หรือ เกรสท์เฮ้าส์ ที่ให้เช่าทั้งแบบรายวัน และรายเดือน

สภาพปัญหาที่เกิดขึ้น

1. รูปแบบและตัวอาคาร

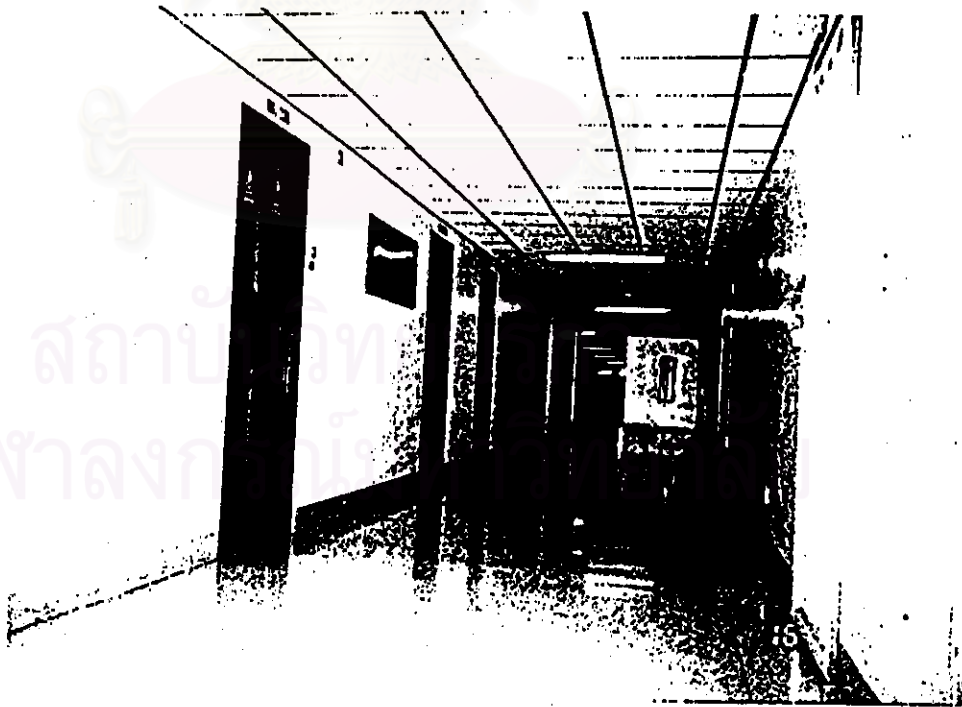
การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับตัวอาคาร ส่วนใหญ่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเฉพาะภายในอาคาร เป็นการดัดแปลงพื้นที่ภายในห้องชุด ไม่มีผลต่อรูปแบบอาคารภายนอก (ดูภาพที่ 5 หน้า 31) ทำให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องไม่ทราบ และไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบ การใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนไปจากเดิมได้ ซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้วนั้น การดัดแปลงต่อเติม ต้องแจ้งต่อเจ้าหน้าที่การโยธาตามท้องที่ที่อาคารตั้งอยู่ ให้รับทราบเกี่ยวกับรูปแบบของพื้นที่ที่ต้องการเปลี่ยนแปลง ผู้ใดละเมิดต้องมีโทษปรับ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 9 มาตรา 65,66,67) โดยการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในอาคาร แบ่งได้ 2 ลักษณะ ดังนี้

1.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ ที่เป็นแต่เพียงการดัดแปลงเปลี่ยนลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องชุด ส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ไม่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง (ดูภาพที่ 41) เจ้าของห้องชุดสามารถกระทำได้ ถ้าไม่ขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารนั้น ๆ ซึ่งในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคาร ไอทีเอฟ สีสมาเลข คอนโดมิเนียม ก็มีได้มีระบุข้อห้ามไว้ว่าห้ามมิให้ใช้ทำกิจกรรมอื่นที่ไม่ใช่การอยู่อาศัย (ดูภาคผนวก)

1.2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ ที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ การเปลี่ยนแปลงผนังด้านที่ติดกับทางเดินร่วม จากผนังก่ออิฐฉาบปูนเป็นผนังกระจก รวมไปถึงการตกแต่งบุวัสดุต่างๆ ที่ผิดไปจากเดิม (ดูภาพที่ 41-43) ในกรณีนี้ ถ้าการเปลี่ยนแปลงเกิดในชั้นที่เป็นของเจ้าของเดี่ยวทั้งหมด ผลกระทบโดยรวมไม่รุนแรง เพราะไม่มีผลต่อการใช้โดยตรง แต่เป็นผลกระทบในแง่ภาพลักษณ์และขาดความเป็นเอกภาพ และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่ก็กระจัดกระจายอยู่ทุกระดับ ตามหลักของกฎหมายอาคารชุด ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากทางเดินร่วมและส่วนที่อยู่ภายนอกห้องชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกัน กฎหมายไม่อนุญาตให้บุคคลหนึ่งบุคคลใด ครอบครองหรือเปลี่ยนแปลงสภาพ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากเสียงส่วนใหญ่ที่เกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมดของอาคาร (พ.ร.บ. อาคารชุด มาตรา 32)

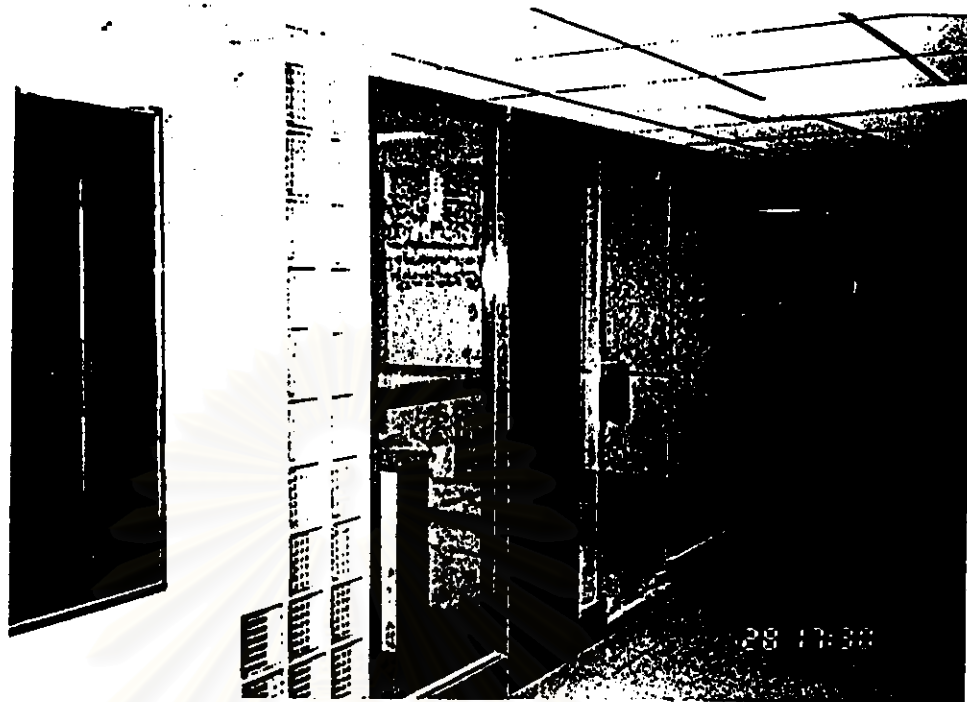


ห้องชุด (เคยใช้เป็นสำนักงาน) ชาย - เข้ามืออยู่ทั่วไปเกือบทุกชั้น

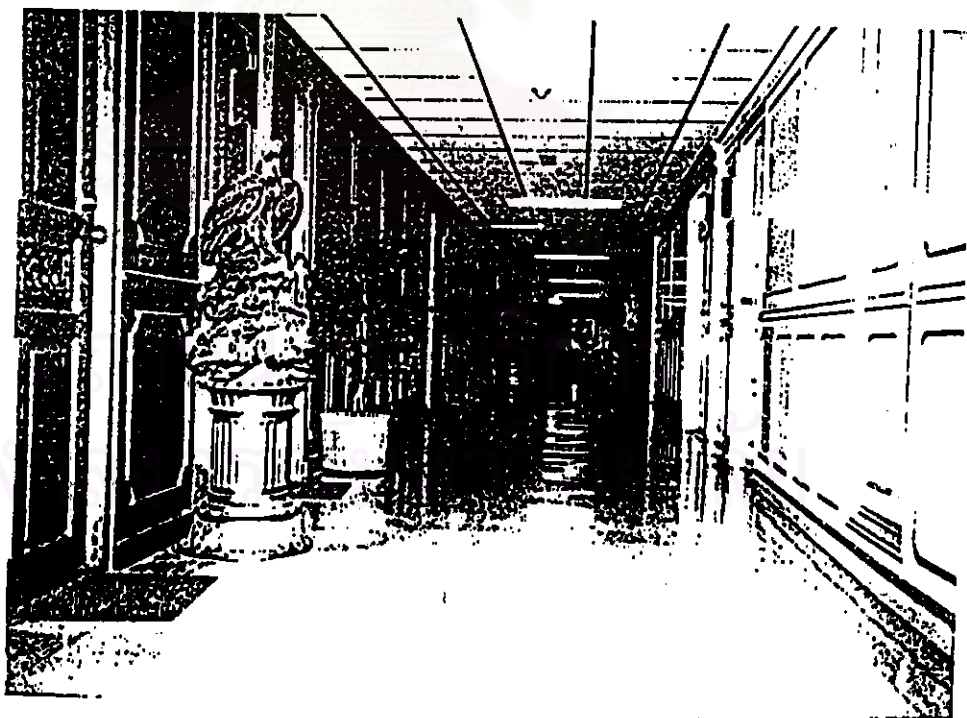
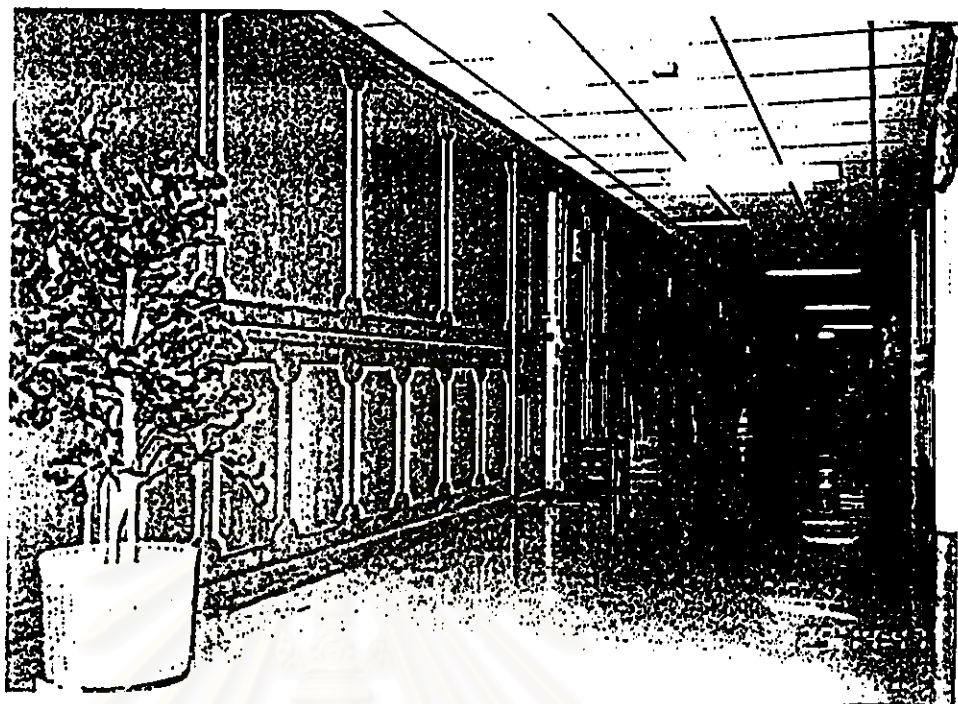


ทางเดินร่วม ที่ยังคงสภาพเรียบร้อยอย่างเดิม

ภาพที่ 41 เปรียบเทียบทางเดินร่วม (CORRIDOR) ของเดิมกับส่วนที่ถูกดัดแปลง



ภาพที่ 42 ทางเดินร่วม ที่มีการตัดแปลงเพื่อประกอบธุรกิจสำนักงาน



ภาพที่ 48 ส่วนที่มีการตัดแปลงทำธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า(เกสต์เฮ้าส์)

2. ระบบของอาคาร

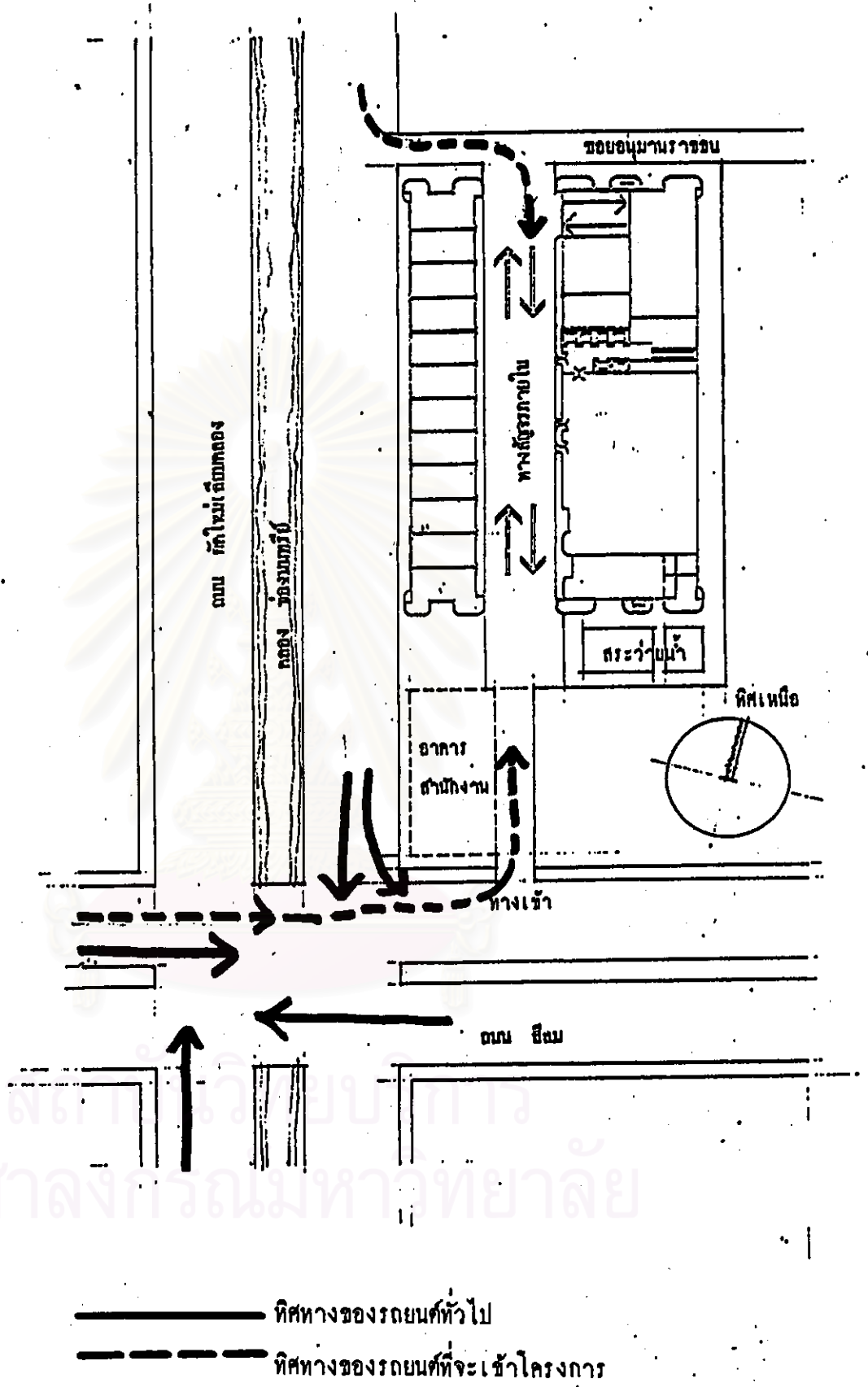
2.1 สิ่งอำนวยความสะดวก

- ที่จอดรถ และทางสัญจร มีรถยนต์ผ่านเข้า - ออก มาใช้ที่จอดรถหนาแน่น ตลอดทั้งวัน ที่จอดรถบางชั้นจึงจำเป็นต้องอนุโลมให้จอดซ้อนคัน และจัดให้มียามคอยอำนวยความสะดวกในการเข้าจอดและออกรถ ส่วนทางสัญจรภายในและปากทางเข้า - ออกของโครงการ ในช่วงเวลาเร่งด่วน จะมีรถติดสะสมจากส่วนที่จอดรถภายในโครงการ ติดต่อก่อออกไปจนถึงถนนทั้งสองสายที่อยู่ด้านหน้า อันได้แก่ ถนนสีลม และถนนด้านข้าง ได้แก่ ถนนเลียบบคลองช่องนนทรี ซึ่งทางเข้าของโครงการในปัจจุบันอยู่ใกล้กับสี่แยกไฟแดง ส่งผลกระทบกับการจราจรในถนนสายหลักทั้งสองสายในช่วงเวลาเร่งด่วน (ดูภาพ 44 - 46)

- ลิฟท์ เมื่อแรกเริ่มที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทางโครงการมีลิฟท์ทั้งหมด 4 ชุด และหลังจากเปิดใช้อาคารมาได้ 5 ปี ทางโครงการจึงได้จัดทำลิฟท์เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งชุด อันเนื่องมาจากจำนวนลิฟท์ที่มีอยู่ 4 ชุดเดิมนั้น ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน เสียค่าใช้จ่ายสูงในการซ่อมแซมต่อเดือน ซึ่งมีผลต่อเนื่องกันทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงขึ้นตามไปด้วย (ดูภาคผนวก "ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง") และในปัจจุบันปริมาณการใช้งานก็ยังคงมีอยู่อย่างหนาแน่น ตลอดเวลาทำงานและยังคงต้องมีการบำรุงซ่อมแซมรายเดือนด้วยค่าใช้จ่ายที่สูงอยู่ ส่วนการให้บริการก็ยังคงไม่สะดวก การเรียกมารับบริการที่โถงลิฟท์ชั้นล่าง บางเวลาดังรอมากกว่า 10 นาที ต่อการใช้ 1 ครั้ง เนื่องจากมีผู้รอใช้บริการมาก การให้บริการแต่ละครั้งลิฟท์แต่ละชุดที่จอด จะไม่พอต่อการงานผู้โดยสารที่รอรับบริการ ให้หมดในเที่ยวเดียวได้ ในกรณีที่มีผู้โดยสารเรียกใช้บริการระหว่างชั้นในบางช่วงเวลาของวัน อาจต้องรอที่จะใช้เกินกว่า 20 นาที ต่อการใช้ในแต่ละครั้ง หรือเมื่อลิฟท์มาแล้วก็ยังไม่สามารถเข้าไปใช้บริการได้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเต็มอัตรามาก่อนหน้านี้แล้ว ซึ่งช่วงเวลาที่เป็ปัญหา มาก ได้แก่ ช่วงเวลาพักเที่ยง และเวลาเลิกงาน ซึ่งในทั้งสองช่วงเวลานี้ ผู้โดยสารจะรอนานมากกว่าจะได้ลงจากชั้นที่อยู่ ไปสู่โถงลิฟท์ชั้นล่าง

- ห้องสันทนาการ ได้แก่ ห้องประชุม หรือ ห้องที่ทางโครงการมีไว้ให้เช่าเพื่อจัดเลี้ยง แต่ที่ผ่านมามีการใช้น้อยครั้งมาก มีเพียงการใช้เพื่อจัดประชุมสามัญ เจ้าของร่วมในแต่ละปีเท่านั้น ทำให้ห้องนี้มีการใช้ประโยชน์เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น

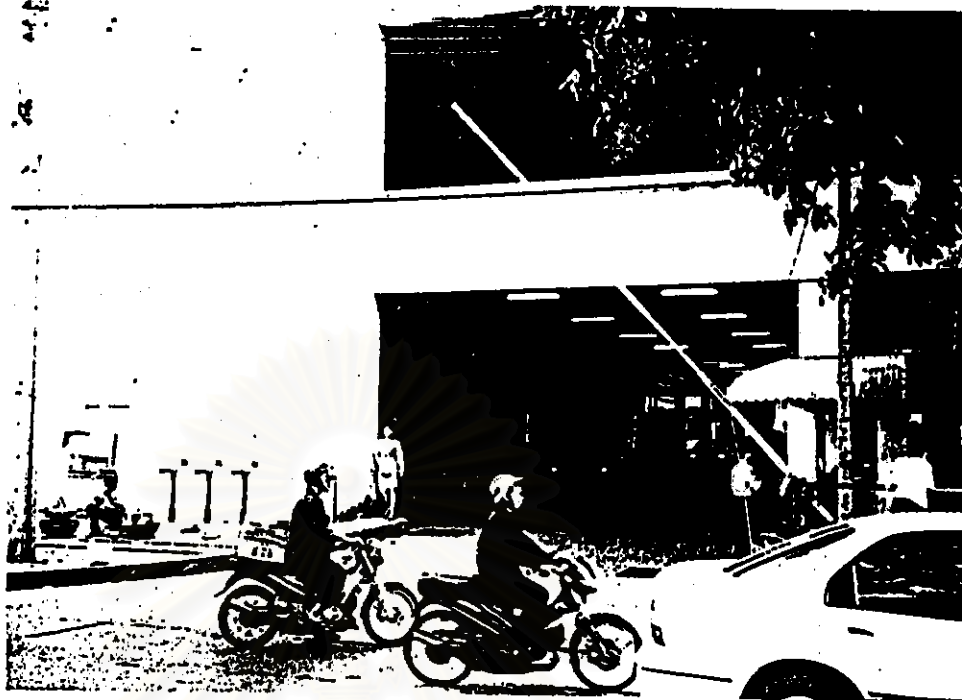
- สถานพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สระว่ายน้ำ สวนหย่อม (ส่วนกลับเข้าส์ ปัจจุบันได้กลายเป็นร้านอาหารแล้ว) มีการใช้งานในส่วนนี้น้อยมาก เนื่องจากผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ประกอบธุรกิจ ไม่มีเวลาใช้บริการ ประกอบกับสถานที่ขาดการดูแลและจัดการที่ดี จึงทำให้สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ไม่มีผู้มาใช้เท่าที่ควร ซึ่งในส่วนนี้ ถึงแม้จะมีผู้มาใช้ไม่มาก ไม่ได้ประโยชน์นี้เต็มที่ แต่ทางโครงการก็ยังคงต้องมีค่าใช้จ่ายส่วนนี้อยู่



ภาพที่ 44 แผนผังแสดงทิศทางการสัญจรเข้า-ออกโครงการ ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานถนนสายหลักช่วงเวณรังควันถนนสายหลักช่วงเวณรังควัน



ภาพที่ 45 ทางเข้า-ออก ด้านถนนสีลม



ภาพที่ 46 ทางเข้า-ออก ด้านซอยหลังอาคาร

2.2 ระบบสาธารณูปโภค ปัญหาที่พบได้แก่

- ระบบโทรศัพท์ ซึ่งส่วนใหญ่แต่ละห้องชุดจะใช้บริการระบบสายตรง โดยใช้บริการผ่านศูนย์เป็นตัวเสริม และจากการที่โครงการมีความต้องการคู่สายเพิ่มขึ้น ๆ ทางโครงการมิได้จัดเตรียมการสำหรับรองรับการขยายตัวของจำนวนคู่สายที่เพิ่มขึ้นเท่ากับที่เฝ้าอยู่ในขณะนี้ ซึ่งในเรื่องของการเพิ่มจำนวนคู่สายโดยไม่มีระบบจัดการที่ดี จึงทำให้เกิดปัญหาเรื่องของสัญญาครบถ้วนตามสายตามที่เป็นอยู่ขณะนี้

- ที่ทิ้งขยะ จากการคาดการณ์สำหรับการใช้อู่อาศัย คาดว่าจะมีผู้ใช้ประมาณ 2-3คนต่อห้องชุด เมื่อห้องชุดส่วนใหญ่ถูกเปลี่ยนการใช้ไปประกอบธุรกิจ ทำให้จำนวนของผู้ใช้อาคารเพิ่มขึ้น ที่พบส่วนใหญ่ 1 ห้องชุดที่ใช้ประกอบการ จะมีพนักงาน 4-5 คน ส่งผลทำให้ปริมาณของขยะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย และจากการแก้ปัญหาไม่ถูกต้อง เป็นการดัดแปลงโดยขาดความรอบครอบ จากการที่ทางโครงการจัดทำลิฟท์เพิ่มอีก 1 ชุด จากเดิมที่มีอยู่ โดยตำแหน่งของช่องลิฟท์ที่ทำใหม่ มีผนังบางส่วนเป็นผนังร่วมกับห้องเก็บขยะชั้นล่าง ทำให้กลิ่นสามารถติดต่อถึงกันได้ ปัญหาคือเมื่อใดที่มีขยะตกค้างที่ห้องเก็บขยะ ขยะก็จะส่งกลิ่นขึ้นไปตามช่องลิฟท์ใหม่นี้ โดยตามปกติ รถขนขยะของกรุงเทพมหานครจะต้องมาเก็บทุกวัน ถ้าไม่มาขยะก็จะส่งกลิ่นขึ้นไปตามช่องลิฟท์ใหม่นี้ ด้วยระยะเวลาไม่นาน ก็จะมีกลิ่นทั่วไปตามโถงลิฟท์ เพราะในส่วนบนสุดของช่องทิ้งขยะ แต่เดิมผู้ออกแบบ ได้ออกแบบให้มีการติดตั้งชุดระบายอากาศไว้เพื่อตั้งใจให้ทำหน้าที่ระบายกลิ่นออกนอกอาคารด้านบน อุปกรณ์ชุดนี้จึงกลายเป็นตัวเร่งทำให้กลิ่นขึ้นมาตามชั้นได้ อย่างรวดเร็วเช่นกัน

- ระบบรักษาความปลอดภัย ทางโครงการมีแต่เพียงการใช้ยามรักษาการณ์เท่านั้น เนื่องจากอาคารชุดแห่งนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องชุดมากมาย ทำให้มีผู้คนมาใช้เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอาคารชุดแห่งนี้ ถูกเปลี่ยนไปใช้ประกอบธุรกิจเป็นจำนวนมากอีกด้วย จึงทำให้มีผู้มาใช้มากขึ้นตามไปด้วย ซึ่งส่วนใหญ่ก็จะเป็นบุคคลภายนอก ทำให้ผู้ที่อยู่ประจำ โดยเฉพาะผู้อู่อาศัยขาดความปลอดภัย ทั้งในส่วนตัวบุคคลและในส่วนของทรัพย์สิน โดยสังเกตได้จาก ปัจจุบันแต่ละห้องชุดพยายามหาวิธีป้องกันด้วยตนเอง โดยไม่รอฟังบริการจากโครงการ เช่น การติดตั้งประตูเหล็กม้วน ด้วยการทำเป็นประตู 2 ชั้น (DOUBLE LOCKED) ขอมเสียบพื้นที่ภายในที่จะทำให้ห้องล็อก และนอกจากการจัดทำ DOUBLE LOCKED แล้ว บางห้องยังติดตั้งทีวีวงจรปิดไว้หน้าห้อง เพิ่มอีก 1 ระบบอีกด้วย (ดูภาพที่ 47)



ภาพที่ 47 ระบบรักษาความปลอดภัย (โทรทัศน์วงจรปิด) ที่เจ้าของห้องชุดมิไ่วใช้ส่วนตัว

3. ทศนวิสัย นอกเหนือจากความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย ที่เสียไปกับการที่ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่เข้าไปประกอบธุรกิจ บรรยากาศในส่วนอยู่อาศัยที่แต่เดิมมีจุดประสงค์จัดไว้สำหรับการอยู่อาศัย ถูกเปลี่ยนไปตามประเภทของการใช้ ซึ่งส่วนใหญ่ปัจจุบันถูกใช้เพื่อประกอบธุรกิจ มีการกระจายอยู่ทั่วไปตามชั้นต่าง ๆ ทำให้ใจจุกกันทั้งพื้นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจจึงมารวมอยู่ด้วยกัน ใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ประเภทของผู้ใช้อาคาร ที่ไม่น่าจะไปด้วยกันได้ แต่ต้องมาอยู่ร่วมกัน และเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ที่จะเกิดความไม่เหมาะสมหลาย ๆ อย่างตามมา จากการใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย เมื่ออยู่ในสถานที่พักของตัวเอง ก็จะอยู่ในอิริยาบถที่ง่าย ๆ ตามสบาย ตั้งแต่การแต่งตัว รวมไปถึงกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำอยู่เป็นประจำในแต่ละวัน ที่เรียกว่า "กิจวัตร" ซึ่งกิจกรรมในลักษณะเช่นนี้ ก็จะขัดแย้งโดยสิ้นเชิง ในส่วนของผู้ที่ใช้ห้องชุดเพื่อประกอบธุรกิจ ซึ่งก็จะเกิดภาพที่ขัดแย้งกันเป็นอย่างมาก เมื่อเวลาใดที่กลุ่มผู้ใช้อาคารที่แตกต่างทั้งสองลักษณะต้องมาพบกัน เช่น คุณแม่บ้าน ออกจากห้องชุดของตัวเอง เพื่อจะนำขยะไปเท โดยที่การแต่งกายยังไม่ค่อยเรียบร้อย ชุดที่สวมอยู่ก็ยังคงเป็นชุดนอน ไปเทขยะที่ตำแหน่งใกล้โดงลิฟท์ ซึ่งบริเวณนั้นมีผู้มาติดต่องานในอาคารนี้กำลังรอลิฟท์อยู่ หรือการที่ต้องมาใช้ลิฟท์ร่วมกันระหว่าง กลุ่มผู้ใช้อยู่อาศัยที่กำลังจะไปว่ายน้ำในชุดที่เกือบจะพร้อมแล้ว สำหรับลงสระที่ชั้นล่างของอาคาร กับกลุ่มของนักธุรกิจที่กำลังคิดค้นในเรื่องของงาน และกำลังจะไปส่งลูกค้าให้ถึงที่จอดรถ ทั้งหมดนี้มาใช้ลิฟท์ร่วมกัน บรรยากาศที่เกิดขึ้นในลิฟท์นั้นคงเป็นเรื่องที่ไม่ค่อยเหมาะสมทั้งสองฝ่าย ที่ได้มาพบกันโดยบังเอิญ แต่พบอยู่บ่อย ๆ ถ้าอาคารแห่งนี้ยังคงถูกใช้งานในลักษณะเช่นนี้อยู่

สรุปปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้

1. รูปแบบและลักษณะของอาคาร เกิดภาพลักษณะที่ไม่เป็นเอกภาพ
2. ระบบของอาคาร เกิดปัญหาในการใช้งาน ได้แก่
 - สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ที่จอดรถไม่พอเพียง การสัญจรไม่สะดวก และยังส่งผลกระทบต่อระบบการจราจรภายนอกโครงการ ลิฟท์มีไม่เพียงพอ การเรียกใช้บริการต้องใช้เวลาาน ส่งผลทำให้ลิฟท์ที่มีอยู่ถูกใช้งานหนัก ต้องซ่อมแซมอยู่เสมอ ทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงขึ้นตามไปด้วย
 - สาธารณูปโภค ได้แก่ ระบบโทรศัพท์ ที่มีปัญหาเรื่องสัญญาณรบกวน ปริมาณของขยะที่มีมากและส่งกลิ่นรบกวน และเรื่องของความปลอดภัย ที่ระบบยามรักษาการณ์ไม่สามารถควบคุมได้
3. ความขัดแย้งในเรื่องของทัศนวิสัยจากการใช้พื้นที่ร่วมกันแต่มีกิจกรรมหลักที่ต่างกัน

ลักษณะประชากรและความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย

จากการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ประกอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ ปัญหาที่เกิดขึ้นกับสิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมของอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลส่วนบุคคล ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (70.4% หรือ 214 ราย) มีช่วงอายุ 31-40 ปี 39.5% ช่วงอายุ 20-30 ปี 33.6% สถานภาพสมรส ประกอบด้วยกลุ่มนี้สมรสแล้ว 48.4% กลุ่มที่ยังโสด 35.5% ส่วนใหญ่เป็นผู้อาศัย ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีความรู้ระดับปริญญาตรี (56.3%) ผู้ตอบแบบสอบถาม 69.1% มีอาชีพรับจ้าง รองลงมาได้แก่ ประกอบธุรกิจส่วนตัว 18.4% (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 แสดงร้อยละของข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ	ชาย		หญิง		รวม	ไม่ตอบ	จำนวน
	29.6		70.4				
อายุ	< 20 ปี	20-30 ปี	31-40 ปี	40 ปี >	รวม	ไม่ตอบ	จำนวน
	2.3	30.4	39.5	19.1	94.4	17	304
สถานภาพ	โสด	สมรส	อื่น ๆ	-	รวม	ไม่ตอบ	จำนวน
	48.4	51.3	0.3	-	100	-	304
ระดับการศึกษา	ต่ำกว่าปริญญา	ปริญญาตรี	ปริญญาโทขึ้นไป	-	รวม	ไม่ตอบ	จำนวน
	42.1	56.3	1.6	-	100	-	304
อาชีพ	รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	รับจ้าง	ประกอบธุรกิจส่วนตัว	นักเรียน นักศึกษา	อื่น ๆ	รวม	จำนวน
	5.6	69.1	18.4	2.3	4.6	100	304

2. ความคิดเห็นของผู้อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อม

ความคิดเห็นของผู้อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมเปรียบเทียบกับในปัจจุบัน กับเมื่อแรกเริ่มมาอยู่ของอาคารชุดแห่งนี้ โดยสอบถามระดับความพึงพอใจ และวิเคราะห์จากค่าเฉลี่ย ซึ่งกำหนดตัวเลขแทนระดับของความพึงพอใจ คือ 1 = ดีขึ้นมาก, 2 = ดีขึ้น, 3 = เหมือนเดิม 4 = แย่ลง และ 5 = แย่มาก ค่าเฉลี่ย = 3 หมายถึง ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับเมื่อแรกเริ่มมาอยู่ ถ้าระดับของความพึงพอใจน้อยกว่า 3.00 แสดงว่า ดีขึ้นกว่าเมื่อก่อนเมื่อแรกเริ่มมาอยู่ แต่ถ้าสูงกว่า 3.00 แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยเริ่มมีความรู้สึกที่ สภาพแวดล้อมนั้นแย่ลงกว่าเดิม

2.1 ความเห็นเกี่ยวกับปัญหาด้านกายภาพและระบบของอาคาร

- ทิ้งอครยนต์ ได้แก่ จำนวนที่จอดรถ ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าแย่ลงกว่าเดิม มีค่ามัธยเลขคณิต (\bar{X}) = 3.84, ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD.) = 0.39 ความสะดวกในการเข้า-ออก มีความเห็นว่าแย่ลงกว่าเดิม (\bar{X} = 3.39 SD. = 0.53)
- ลิฟท์ ได้แก่ ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์ที่มีอยู่ ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าแย่ลงกว่าเดิม (\bar{X} = 3.88, SD. = 0.46) ระยะเวลาในการรอลิฟท์ ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าแย่ลงกว่าเดิม (\bar{X} = 4.07, SD. = 0.40)
- ทางเดินร่วม ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าเหมือนเดิม (\bar{X} = 3.02, SD. = 0.39)
- ที่ทิ้งขยะ ได้แก่ ความสะดวกในการเข้าไปใช้บริการมีความพอใจ (\bar{X} = 2.76, SD. = 0.51) การป้องกันกลิ่นรบกวน ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าสภาพแย่ลง (\bar{X} = 3.68, SD. = 0.60)
- สระว่ายน้ำ ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าสภาพแย่ลง ผลมาจากการควบคุมดูแล รวมถึงเรื่องความสะอาดของสถานที่ (\bar{X} = 3.68, SD. = 0.52)
- สวนหย่อม ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าสภาพแย่ลง เป็นผลต่อเนื่องในเรื่องของความปลอดภัยที่จะเข้าไปใช้สถานที่ (\bar{X} = 3.30, SD. = 0.48)
- ห้องประชุม/จัดเลี้ยง มีความเห็นค่อนข้างไม่ดี (\bar{X} = 3.24, SD. = 0.43) เนื่องจากไม่ค่อยได้เข้าไปใช้บริการ และมองไม่เห็นประโยชน์
- ร้านค้าย่อย ส่วนใหญ่ที่เปิดกิจการอยู่ไม่เกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารดำเนินการโดยบุคคลทั่วไป จึงไม่ค่อยมีความคิดเห็นในเรื่องนี้ (\bar{X} = 3.05, SD. = 0.26)

- สาธารณูปโภค ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา บำบัดน้ำเสีย โทรศัพท์ และระบบป้องกันอัคคีภัย ส่วนใหญ่มีความพอใจ ค่าเฉลี่ยของทุกระบบมีค่ามัธยฐานเลขคณิต (\bar{X} = 2.80 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD.) = 0.42 ในส่วนของสาธารณูปโภคนี้มีเพียงระบบรักษาความปลอดภัยที่ส่วนใหญ่มีความรู้ดีกว่าแย่งอย่างเห็นได้ชัด (\bar{X} = 4.13, SD. = 0.49) เพราะในอาคารเริ่มมีการลักขโมยบ่อยขึ้น มีคนเข้า-ออกมากมายควบคุมไม่ได้

2.2 ความเห็นเกี่ยวกับปัญหาด้านการบริหารและการจัดการอาคารชุด

- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ส่วนใหญ่มีความเห็นค่อนข้างไปทางแย่ง เพราะค่าใช้จ่ายสูงขึ้นเรื่อย ๆ (\bar{X} = 3.21, SD. = 0.4)

- การบำรุงซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าแย่ง เนื่องจากอุปกรณ์ของอาคารมีการซ่อมบ่อย ๆ (\bar{X} = 3.58, SD. = 0.56)

- การออกระเบียบข้อบังคับในการใช้อาคาร มีความเห็นที่ผ่านมาน่าจะมีการกำหนดข้อบังคับใหม่ออกมาบังคับใช้ (\bar{X} = 3.29, SD. = 4.50)

- การดูแลรักษาความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าแย่งค่อนข้างมาก (\bar{X} = 4.03, SD. = 0.35) จากที่อาคารมีปัญหาเรื่องกลิ่นขยะและความไม่สะอาดของสระว่ายน้ำ

- การมีส่วนร่วมในการบริหารอาคาร ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าไม่ดีขึ้น กลับแย่งลงกว่าเดิม เพราะไม่ค่อยได้มีส่วนร่วมในการบริหาร ในการประชุมแต่ละครั้ง ก็ไม่มีเรื่องอะไรสำคัญ เป็นเพียงการประชุมตามวาระปีละครั้ง มีค่ามัธยฐานเลขคณิต (\bar{X}) = 3.34, ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) = 0.49

2.3 ความเห็นเกี่ยวกับปัญหาอื่นๆ

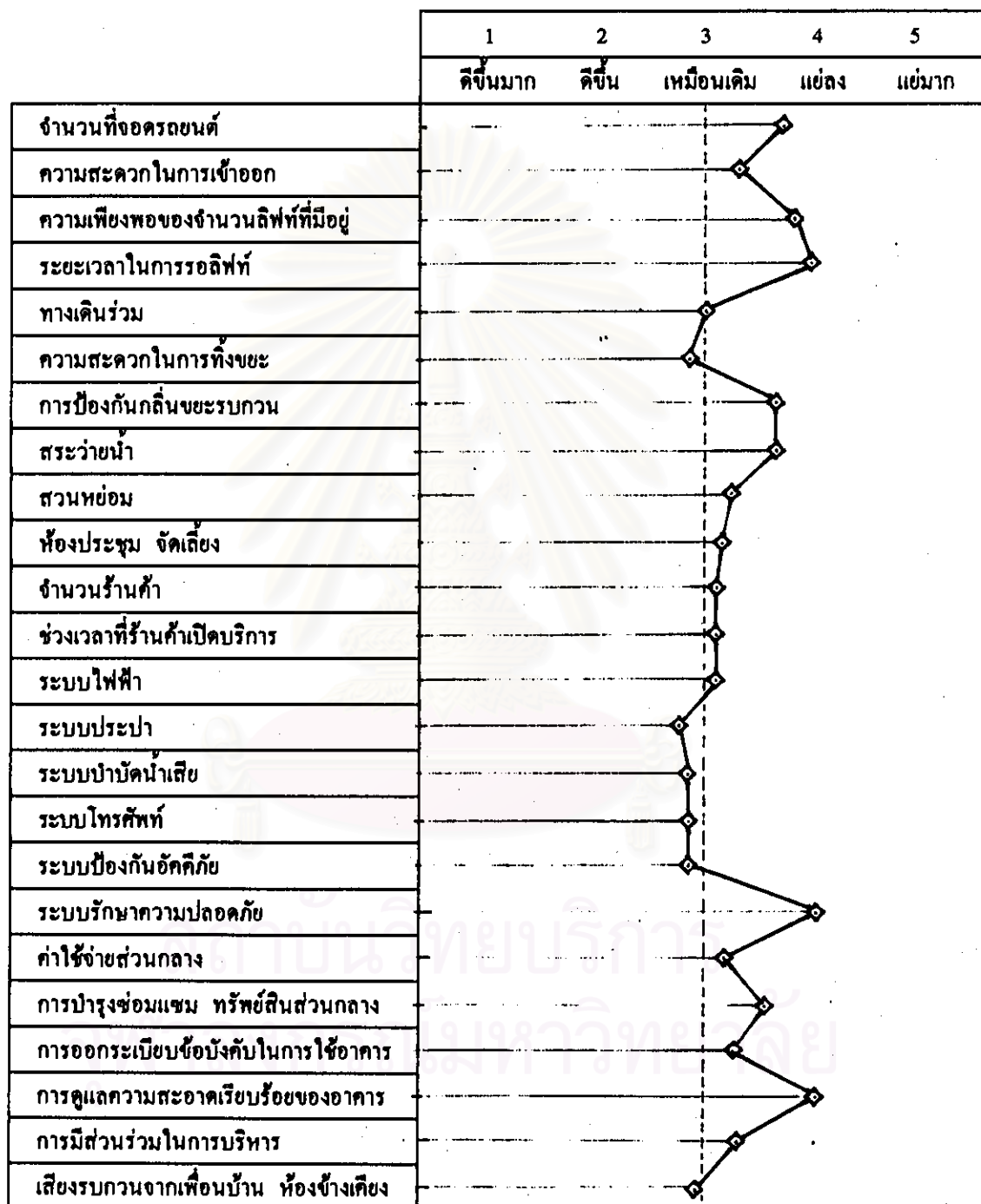
ได้แก่ ปัญหาเรื่องเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน ห้องข้างเคียงส่วนใหญ่มีความเรียบร้อยดี ไม่มีปัญหาในเรื่องนี้มากนัก (\bar{X} = 2.94, SD = 0.50)

จากรายละเอียดที่กล่าวมาข้างต้น สภาพแวดล้อมของอาคาร ส่วนใหญ่แย่งลงกว่าเดิม และรายการที่แย่งอย่างเห็นได้ชัด ได้แก่ เรื่องที่จอดรถยนต์ ความสะดวกในการเข้า-ออก ลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย และการรักษาความสะอาด คูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 3

ตารางที่ 8 แสดงค่าเฉลี่ยความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อม	ค่าเฉลี่ย
ปัญหาด้านกายภาพ	
-จำนวนที่จอดรถยนต์	3.86
-ความสะดวกในการเข้าออก	3.36
-ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์ที่มีอยู่	3.88
-ระยะเวลาในการรอลิฟท์	4.07
-ทางเดินร่วม	3.00
-ความสะดวกในการทิ้งขยะ	2.76
-การป้องกันกลิ่นขยะรบกวน	3.68
-ส้วมว่ายน้ำ	3.68
-สวนหย่อม	3.30
-ห้องประชุม จัดเลี้ยง	3.24
-จำนวนร้านค้า	3.05
-ช่วงเวลาที่ร้านค้าเปิดบริการ	3.06
-ระบบไฟฟ้า	3.04
-ระบบประปา	2.78
-ระบบบำบัดน้ำเสีย	2.83
-ระบบโทรศัพท์	2.87
-ระบบป้องกันอัคคีภัย	2.87
-ระบบรักษาความปลอดภัย	4.13
ปัญหาด้านการบริหารและการจัดการ	
-ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.21
-การบำรุงซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลาง	3.59
-การออกระเบียบข้อบังคับในการใช้อาคาร	3.29
-การดูแลความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร	4.04
-การมีส่วนร่วมในการบริหาร	3.34
ปัญหาด้านอื่นๆ	
-เสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน ห้องข้างเคียง	2.94

แผนภูมิที่ 3 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อม



สรุป ตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 3 พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นว่าสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่ แย่ลงกว่าที่แรกเริ่มมาอยู่ มีรายการต่อไปนี้

1. ด้านกายภาพ ได้แก่
 - 1.1 ที่จอดรถ จำนวนที่จอดและความสะดวกในการเข้า-ออก
 - 1.2 ลิฟท์ ไม่พอเพียงต่อการใช้ รอนาน
 - 1.3 ระบบรักษาความปลอดภัย ความไม่ปลอดภัยทั้งต่อบุคคลและทรัพย์สิน
2. ด้านการบริหารและการจัดการ
 - 2.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูง
 - 2.2 การบำรุง ซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 2.3 การดูแลรักษาความสะอาดเรียบร้อย

รายการสิ่งแวดล้อมที่ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นว่าแย่งนี้ สามารถจัดเรียงตามลำดับค่าเฉลี่ยมากไปหาน้อย ตามที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญถึงปัญหาที่เกิดขึ้น 5 อันดับแรก มีดังนี้

1. ระบบรักษาความปลอดภัย
2. ระยะเวลาในการใช้ลิฟท์
3. การดูแลรักษาความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร
4. ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์ที่มีอยู่
5. จำนวนที่จอดรถ

จะเห็นว่าผลที่ได้จากการศึกษาสอดคล้องกับการสำรวจทางกายภาพที่ศึกษาไว้ เกี่ยวกับรายการของสภาพแวดล้อมที่เกิดปัญหาอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งผลการศึกษาในเรื่องนี้ สอดคล้องและสนับสนุนกับผลการศึกษาวิจัยของ สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ (2537) ที่ศึกษาพบว่า "การเปลี่ยนห้องชุดอยู่อาศัยไปเป็นสำนักงาน จะทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารที่มีอยู่ชำรุดเสียหาย ทำให้ต้องเสียเงินส่วนกลางเพื่อดูแลรักษาและซ่อมแซมสูงขึ้น"

ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อม จำแนกตามการครอบครอง

จากการวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อม จำแนกตามการ
ลักษณะสิทธิการครอบครอง พบความแตกต่างที่เห็นได้ชัดคือ ผู้เป็นเจ้าของมีความคิดเห็นในทาง
ลบ ต่อปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมมากกว่าผู้อาศัยและผู้เช่า ดังนี้

- เจ้าของห้อง (33.1%) มีความเห็นว่าแย่ง มี 6 รายการ ได้แก่ จำนวนที่จอดรถยนต์
($\bar{X} = 3.90$) ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์ที่มีอยู่ ($\bar{X} = 3.99$) ระยะเวลาในการรอลิฟท์ ($\bar{X} = 4.12$)
สระว่ายน้ำ ($\bar{X} = 4.0$) ระบบรักษาความปลอดภัย ($\bar{X} = 4.20$) การดูแลรักษาความสะอาดเรียบร้อย
ของอาคาร ($\bar{X} = 4.18$)

- ผู้เช่า (11.9%) มีความเห็นว่าแย่ง มีจำนวน 5 รายการ ได้แก่ เรื่องของจำนวนที่จอด
รถ ($\bar{X} = 3.83$) ความเพียงพอจำนวนลิฟท์ ($\bar{X} = 3.83$) ระยะเวลาในการรอลิฟท์ ($\bar{X} = 3.97$) สระ
ว่ายน้ำ ($\bar{X} = 3.86$) และการดูแลรักษาความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร ($\bar{X} = 3.86$)

- ผู้อาศัย (54.9%) มีความเห็นว่าแย่ง มี 4 รายการ ได้แก่ จำนวนที่จอดรถยนต์ ($\bar{X} =$
3.80) ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์ที่มีอยู่ ($\bar{X} = 3.83$) ระยะเวลาในการรอลิฟท์ ($\bar{X} = 4.05$) และ
การดูแลรักษาความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร ($\bar{X} = 3.98$)

(ดูตารางที่ 4)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4 แสดงการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อสภาพแวดล้อม
จำแนกตามการครอบครอง

สภาพแวดล้อม	เจ้าของ	ผู้เช่า	ผู้อาศัย
ปัญหาด้านกายภาพ			
จำนวนที่จอดรถยนต์	3.9	3.83	3.8
ความสะดวกในการเข้าออก	3.62	3.44	3.23
ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์ที่มีอยู่	3.99	3.88	3.88
ระยะเวลาในการรอลิฟท์	4.12	3.97	4.05
ทางเดินร่วม	2.95	2.97	3.04
ความสะดวกในการทิ้งขยะ	2.77	2.61	2.78
การป้องกันกลิ่นขยะรบกวน	3.82	3.58	3.61
สระว่ายน้ำ	4	3.86	3.45
สวนหย่อม	3.5	3.39	3.17
ห้องประชุม จัดเลี้ยง	3.26	3.33	3.2
จำนวนร้านค้า	3.1	2.97	3.04
ช่วงเวลาที่ร้านค้าเปิดบริการ	3.1	3.08	3.04
ระบบไฟฟ้า	3.13	3.14	2.97
ระบบประปา	2.75	2.72	2.84
ระบบบำบัดน้ำเสีย	2.82	2.72	2.87
ระบบโทรศัพท์	2.87	2.78	2.89
ระบบป้องกันอัคคีภัย	2.82	2.75	2.93
ระบบรักษาความปลอดภัย	4.2	3.89	4.14
ปัญหาด้านการบริหารและการจัดการ			
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	3.37	2.97	3.17
การบำรุงซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลาง	3.91	3.55	3.38
การออกระเบียบข้อบังคับในการใช้อาคาร	3.52	3.17	3.15
การดูแลความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร	4.18	3.86	3.98
การมีส่วนร่วมในการบริหาร	3.6	3.22	3.18
ปัญหาด้านอื่นๆ			
เสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน ห้องข้างเคียง	3.06	2.86	2.87

สรุป ตารางที่ 4 พบว่า ความคิดเห็นที่มีต่อสภาพแวดล้อม มีความสัมพันธ์กับการครอบครอง เจ้าของห้องชุด จะมีความรู้ดีกว่าแปลงอย่างเห็นได้ชัดกว่าผู้เช่าหรือผู้อาศัย โดยสามารถจัดเรียงความลำดับ ค่าเฉลี่ยที่เจ้าของห้องชุดให้ความสำคัญกับปัญหา 5 อันดับแรกมี

1. การรักษาความปลอดภัย
 2. การดูแลรักษาความสะอาดเรียบร้อยของอาคาร
 3. ระยะเวลาในการรอลิฟท์
 4. ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์และส้วมระบายน้ำ
 5. ที่จอดรถ และการบำรุงซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง
- สอดคล้องตรงกับความคิดเห็นส่วนใหญ่ ของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด

ผลการศึกษา เรื่องของการครอบครองมีสอดคล้องและเป็นการสนับสนุนกับงานวิจัยของ สมศักดิ์ หิรัญศักดิ์ (2537) ที่ทำการศึกษาเรื่องการประเมินถึงอำนาจความสะดวกในอาคารชุด ที่พบว่า ความที่เป็นผู้เช่า ไม่มีสิทธิความเป็นเจ้าของอาคารทำให้ขาดความทะนุถนอมในการใช้งานถึงอำนาจความสะดวกต่าง ๆ

ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด

1. ความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด ผู้อาศัยส่วนใหญ่ (78.6%) ยังไม่มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของอาคารชุด (ดูตารางที่ 5) สอดคล้องกับที่ คุณถาวร ตรีศิริพิศาล (2532) และคุณพิสิษฐ์ ชูประสิทธิ์ (2538) กล่าวไว้ว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ไม่เข้าใจในเรื่องของการมีสิทธิและหน้าที่และการรักษาผลประโยชน์ พอสรุปได้ว่า จากการที่ผู้อยู่อาศัยมีอยู่จำนวนน้อย ประกอบกับส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการอยู่ร่วมกัน ทำให้ข้อบังคับต่าง ๆ ไม่เป็นผล ไม่สามารถควบคุมได้

2. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในห้องชุด ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ (91.6%) จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่ขณะนี้ (ดูตารางที่ 6)

ตารางที่ ๕ แสดงร้อยละของจำนวนผู้อยู่อาศัย ที่มีความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด

	ร้อยละ	จำนวน
ทราบดี	21.4	25
ไม่ทราบ	78.6	91
รวม	100	116
จำนวน	116	-

ตารางที่ ๖ แสดงร้อยละของจำนวนผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับความเห็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในห้องชุด

	ร้อยละ	จำนวน
เห็นด้วย	8.4	10
ไม่เห็นด้วย	91.6	106
รวม	100	116
จำนวน	116	-

สรุปผลการศึกษา

1. ผลที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง

1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ไม่พอเพียงต่อการใช้ เกิดการชำรุดเสียหาย ต้องมีการบำรุงซ่อมแซมมาโดยตลอด ส่งผลทำให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูง จากปัญหาของเรื่องนี้ มีแนวความคิดที่สอดคล้องเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ ทำให้เกิดปัญหากับสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากการใช้งานที่ขัดแย้งกับการออกแบบอาคาร (Michael Brille : 1974) กลุ่มผู้ใช้อาคารเปลี่ยนไปจากเดิม ทำให้พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของอาคารเปลี่ยนแปลงไป (สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ : 2537) ปัญหาที่เกิดขึ้นมีทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นทันที จากการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ใช้สอย บางกรณีอาจเกิดปัญหาที่ค่อยๆ สะสมทีละเล็กทีละน้อย หลังการเข้าใช้อาคาร (วีระ สัจกุล : 2533) และจากการที่กลุ่มผู้ใช้อาคาร มีกิจกรรมที่ต่างกันมาเกี่ยวข้องกันกับพื้นที่ใช้สอย บนความต้องการที่ต่างกันคือ กลุ่มผู้ใช้ประจำเป็นกลุ่มที่ใช้อาคารตามบทบาท ในหน้าที่ในชีวิตประจำวัน จึงเป็นกลุ่มที่มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม ส่วนกลุ่มผู้ใช้ชั่วคราวเป็นกลุ่มผู้ใช้อาคารเป็นครั้งคราว จึงมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมในลักษณะชั่วคราว ไม่ได้มีความผูกพันทางจิตใจกับสภาพแวดล้อมเท่ากับผู้ใช้ประจำ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร : 2528) ซึ่งแนวความคิดของผู้ใช้อาคารนี้สอดคล้องกับที่สิ่งอำนวยความสะดวกเสียหายอยู่เสมอ เพราะผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า ส่วนผู้ที่เป็นเจ้าของมีอยู่จำนวนน้อยกว่า ทำให้ขาดความทะนุถนอม เนื่องจากไม่มีสิทธิ์ในความเป็นเจ้าของ สิ่งอำนวยความสะดวกถูกใช้งานหนักขึ้น ทำให้การดูแลรักษาต้องใช้เงินส่วนกลางมากขึ้น (สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ : 2537) จึงพอสรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้จะทำให้เกิดปัญหาด้านกายภาพของอาคาร เนื่องจากความขัดแย้งในด้านการใช้สอย ผู้ใช้อาคารเปลี่ยนไป พฤติกรรมการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เปลี่ยนไป และถ้าผู้ใช้ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า จะทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เสื่อมเร็วกว่ากำหนด เนื่องจากผู้เช่าไม่มีความสัมพันธ์หรือความเป็นเจ้าของในสภาพแวดล้อมนั้น

1.2 ผู้อยู่อาศัยขาดความปลอดภัยทั้งในส่วนบุคคลและทรัพย์สิน ในเรื่องนี้มีแนวความคิดที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องคือ Reynolds & Nickelson (1972) กล่าวว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงต้องการภาพพจน์ที่ดี ไม่ต้องการให้มีเสียงรบกวน ทัศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี ีความเป็นส่วนตัว Chan, Ping-Chiu (1975) กล่าวว่า ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิต เพราะว่าเมื่อเราทำงานนอกบ้าน เมื่อกลับมาบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด" อาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อพักอาศัย ไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอม อย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องาน ซึ่งจะทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

สุด” อาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อพักอาศัย ไม่ต้องการความพุดกผ่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอม อย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องาน ซึ่งจะทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง และ Wolf gang F.E. Preiser (1978) กล่าวว่า หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัย (Safety needs) ทั้งร่างกายและจิตใจ ความต้องการความมิดชิดเป็นสัดส่วนหรือส่วนตัว (Privacy needs) ตลอดจนความต้องการความมีระเบียบ, งดงาม (Aesthetic needs) เป็นต้น หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัยทางกายภาพ, ความโอโงง, ความงดงาม, สามารถแสดงออกได้เป็นที่จดจำและประทับใจ เป็นต้น จึงพอสรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ นอกจากจะทำให้เกิดปัญหาด้านกายภาพที่เกี่ยวกับอาคารแล้ว ยังเกิดปัญหาทางด้านสังคมและจิตวิทยาของผู้อาศัย ทั้งในด้านสภาพของสังคมที่ไม่ใช่การอยู่อาศัยร่วมกัน และสภาพจิตใจที่ขาดความมั่นคงปลอดภัย

2. ที่มาของสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง

2.1. จากปัจจัยในเรื่องของทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจ จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า อาคารชุดหลายอาคารที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ เรื่องนี้สอดคล้องกับที่ รศ. ดร.มานพ พงศทัต (2532) กล่าวไว้ว่า พื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยที่มีที่ดินติดถนนจะถูกนำมาเป็นห้องแถว ร้านค้าพาณิชย์จะถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน และเป็นการสนับสนุนงานวิจัยของ สมพงษ์ กิตติสรุทธ (2535) ที่พบว่า บริเวณที่มีการดัดแปลง การใช้ประโยชน์เพื่อทำสำนักงานร่วมกันกับการอยู่อาศัย ที่พบมากที่สุดได้แก่ บริเวณถนนสุขุมวิท สาทร และ สาทร ซึ่งบริเวณเหล่านี้ส่วนมากก็จะเป็นอาคารสูง ในเรื่องนี้ อาจารย์ อัครวิณ พิชญโยธิน (2534) กล่าวไว้ว่า ปัญหาผู้พักอาศัยเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารเป็นอย่างอื่น ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสูงที่อยู่ในเมือง จากแนวคิดและงานวิจัยที่กล่าวมาพอสรุปได้ว่า ทำเลที่ตั้งของอาคาร เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง

2.2. การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เกิดขึ้นภายในอาคาร เป็นการดัดแปลงพื้นที่ภายในห้องชุด ไม่มีผลต่อรูปแบบของอาคารภายนอก ทำให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องไม่ทราบ และไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบ การใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนไปจากเดิมได้ ซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคาร การดัดแปลงต่อเติมพื้นที่ต้องแจ้งต่อเจ้าหน้าที่การโยธาท้องถิ่น ที่อาคารตั้งอยู่ ให้รับทราบเกี่ยวกับรูปแบบของพื้นที่ที่ต้องการเปลี่ยนแปลง ผู้ใดละเมิดต้องระวางโทษปรับ (เรื่องพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หมวด 9 มาตรา 65, 66, 67)

2.3. เจ้าของส่วนใหญ่ซื้อไว้ทำประโยชน์อื่นมิใช่เพื่ออยู่อาศัย นำไปทำกิจกรรมอื่น จากจำนวนของห้องชุดที่ใช้อยู่ปัจจุบัน 66% มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ 35% ซึ่งประกอบด้วยส่วนที่เจ้าของใช้ประกอบกิจการเอง 14% และนำไปให้เช่าเพื่อประกอบกิจการ 21% ทำให้ห้องชุดของ

อาคารแห่งนี้ส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประกอบกิจการ ซึ่งเรื่องนี้มีสาเหตุเนื่องมาจาก การที่อาคารชุดตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจมากกว่าจะใช้เพียงเพื่อการอยู่อาศัย ผศ.ดร. สุวัฒนา ชาติานิติ (2519) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานพบว่า ที่อยู่อาศัยจะอยู่แทนที่โดยการไ้ที่ดินประเภทอื่น ที่ทำให้ค่าตอบแทนต่อหน่วยสูงกว่า ซึ่งสอดคล้องกับเหตุที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ซื้อไว้มิได้ตั้งใจเพื่ออยู่อาศัยเพราะอยู่ในทำเลที่น่าประกอบธุรกิจมากกว่า ไม่ใช่เองก็สามารถนำไปให้เช่าต่อได้

2.4. ผู้ใช้อยู่อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าผู้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการ ทำให้กฎข้อบังคับของการอยู่ร่วมกันไม่สามารถควบคุมได้ เพราะอาคารชุดแห่งนี้มีผู้ใช้อยู่อาศัยเพียง 28% เป็นการเช่าอยู่อาศัย 19% เหลือเป็นห้องชุดที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเพียง 9% เท่านั้น ดังนั้นผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่จึงเป็นกลุ่มที่ใช้ประกอบกิจการ ทำให้อาคารแห่งนี้ต้องยอมรับสภาพของการเปลี่ยนแปลงฝ่ายบริหาร ไม่สามารถสร้างข้อบังคับขึ้นมาควบคุมกลุ่ม ของผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ได้ประกอบกับพระราชบัญญัติอาคารชุดขาดความรัดกุมในเรื่องนี้ คุณวิกรม รักษาปวงชน (2532) ได้กล่าวไว้ว่าปัญหาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุด พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มิได้มีบทบัญญัติไว้โดยตรง เพียงแต่ให้เจ้าของร่วมกำหนดการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 32 (7)) หากข้อบังคับของอาคารชุดมีข้อกำหนดในเรื่องของวัตถุประสงค์ไว้ ก็เป็นไปตามข้อบังคับไม่เป็นปัญหาแต่หากมิได้กำหนดไว้ และเจ้าของร่วมต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุดทั้งหลังเป็นอย่างอื่น หรือเจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเป็นอย่างอื่น เช่น อาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย แต่เจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงเป็นสำนักงาน ดังนั้นมีปัญหาว่าสามารถกระทำได้หรือไม่เพียงใด ซึ่งในเรื่องนี้ อาจารย์ อัครวิ นพิชญโยธิน (2534) ได้กล่าวไว้ว่า สาเหตุที่เกิดขึ้นเพราะกฎระเบียบของการอยู่ร่วมกันไม่มีความเข้มแข็งและรัดกุมพอซึ่งในส่วนของกฎระเบียบนี้ ซึ่งแต่เดิมเมื่อ พ.ร.บ.อาคารชุด ออกมาบังคับใช้ใหม่ๆ ยังไม่มีการกำหนดในเรื่องของประเภทการใช้ ทำให้เกิดความสับสน จากการให้ความหมายคำว่า "อาคารชุด" ซึ่งกำหนดแต่เพียงการแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกัน ในส่วนของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น (ปริยา ฉิมโฉม : 2532) ทำให้เกิดริ้วรอยขึ้นของการทำโครงการอาคารชุดในขณะนั้น ซึ่งในเรื่องนี้ รศ. มานพ พงศทัต (2527) กล่าวว่า "เป็นริ้วรอยในการขออนุญาตสร้างอาคารชุด ในการขออนุญาตก่อสร้าง (ในขณะนั้น) ไม่จำเป็นต้องระบุว่าเป็นอาคารชุดหรือไม่ ไม่ว่าจะเป็นห้องแถว สำนักงาน อพาร์ทเมนท์ ที่อยู่อาศัย สร้างเสร็จจึงจะเริ่มของจดทะเบียนกรรมสิทธิ์" จึงทำให้ผู้ทำโครงการ สามารถเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของโครงการได้ตลอดในระหว่างดำเนินการขาย จนเมื่อการขายประเภทใด หรือผสมกันในอาคารเดียวกันประสบความสำเร็จในยอดขาย

ก่อนไปจดทะเบียนอาคารชุดภายหลังทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถตรวจสอบได้ และในปัจจุบันการจดทะเบียนอาคารชุดก็ยังมีได้แก่ใจ ยังคงให้จดทะเบียนได้ก็ต่อเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงพอสรุปได้ว่า พ.ร.บ.อาคารชุดยังไม่รัดกุมพอ ทำให้การเปลี่ยนแปลงยังคงทำได้ต่อไป ประกอบกับผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นผู้ใช้เพื่อประกอบกิจการ การสร้างข้อบังคับต่างๆ จึงไม่เป็นผล ไม่สามารถควบคุมการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นได้

2.5. ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ พอใจกับการเปลี่ยนแปลง เพราะได้รับผลประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลง จึงยอมรับในสภาพปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น จากเงื่อนไขในเรื่องของราคาซื้อ-ขาย การได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต่ำกว่า เนื่องจากเมื่อแรกเริ่มในขณะนั้นอาคารที่สามารถประกอบกิจการได้ ที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจส่วนใหญ่เป็นลักษณะของการให้เช่า มีขนาดพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ ที่จอดรถไม่เพียงพอ และในขณะนั้นราคาค่าเช่าไม่แตกต่างกันมากนักกับราคาซื้อขายอาคารชุดที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุด ที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานโดยตรง

บทสรุป

การเปลี่ยนแปลงการใช้ทำให้เกิดปัญหาหลายประการ ทั้งด้านกายภาพ ที่เกี่ยวกับตัวอาคารได้แก่ ปัญหาการใช้งานถึงอำนวยความสะดวก มีไม่เพียงพอ เกิดการชำรุดอยู่เสมอ ส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูง ปัญหาด้านสังคมและจิตวิทยา จากการที่ต้องใช้อาคารร่วมกับการใช้กิจกรรมอื่นที่ไม่ใช่การอยู่อาศัย ทำให้เกิดปัญหาเรื่องของไม่ปลอดภัยทั้งในส่วนตัวบุคคล และความไม่ปลอดภัยในทรัพย์สิน สาเหตุเบื้องต้นมาจากความขัดแย้งในด้านการใช้สอย จากการที่ผู้ใช้อาคารเปลี่ยนไปจากกลุ่มเดิม พฤติกรรมการใช้ถึงอำนวยความสะดวกเปลี่ยนไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เกิดขึ้นภายในอาคาร เป็นการดัดแปลงพื้นที่ภายในห้องชุดไม่มีผลต่อรูปแบบภายนอก ทำให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องไม่ทราบ และไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ ประกอบกับถ้าผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า ยังจะทำให้ถึงอำนวยความสะดวกเสื่อมเร็วขึ้น จากการที่มีได้เป็นเจ้าของอาคาร ส่วนสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้ ได้แก่ ปัจจัยในเรื่องของที่ตั้งที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจ ทำให้เจ้าของส่วนใหญ่ซื้อไว้ตั้งใจทำประโยชน์อื่น มีได้ตั้งใจอยู่อาศัย ทำให้ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่ใช้ประกอบกิจการ ส่วนผู้ใช้อาศัยมีน้อยกว่า ส่งผลทำให้กฎข้อบังคับของการอยู่ร่วมกันไม่สามารถควบคุมได้ และผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่พอใจกับการเปลี่ยนแปลง เพราะได้รับผลประโยชน์ จึงยอมรับสภาพปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น