

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย:
กรณีศึกษา อาคารไอทีเอฟ สยามพลาซ่า คอนโดมิเนียม

นายอนุชา จิตตางกูร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 974 - 636 - 282 - 8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

[17287054

**THE CHANGES OF BUILDING USAGE IN RESIDENTIAL CONDOMINIUM:
A CASE STUDY OF I T F SILOM PALACE CONDOMINIUM**

Mr. Anucha Chittangkura

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

For the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic Year 1996

ISBN 974-636-282-8



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

อนุชา จิตตางกูร : การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารไอทีเอฟ สิลอมพลาซ คอนโดมิเนียม (THE CHANGES OF BUILDING USAGE IN RESIDENTIAL CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF ITF SILOM PALACE CONDOMINIUM) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รศ.ดร.วิระ สัจกุล, 152 หน้า. ISBN 974-636-282-8

อาคารชุดพักอาศัย ที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจหลายอาคาร มีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในห้องชุด ทำให้เกิดปัญหาหลายประการ การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ สภาพปัญหาที่เกิดขึ้น ที่มาของสาเหตุ ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย และแนวทางควบคุมและป้องกัน

การวิจัยกำหนดใช้ อาคารไอทีเอฟ สิลอมพลาซ คอนโดมิเนียม ที่ตั้งอยู่บนถนนสีลมเป็นอาคารกรณีศึกษา วิธีการศึกษาประกอบด้วย การศึกษาสภาพเดิมของอาคาร จากเอกสารที่เกี่ยวข้องและการสอบถาม การสำรวจสภาพปัจจุบันเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ โดยใช้การสังเกตพร้อมด้วยภาพถ่ายบันทึก ประกอบการจัดทำแผนผัง และการสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยด้วยแบบสอบถาม

อาคารแห่งนี้ขออนุญาตก่อสร้าง โดยมีห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย 884 หน่วย แต่จากการสำรวจพบว่าเป็นห้องว่างมิได้ใช้ประโยชน์ 34% ห้องที่ใช้ประโยชน์ 66% แบ่งออกเป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัย 28% ส่วนที่เหลือ 38% ถูกเปลี่ยนแปลงการใช้ไปประกอบธุรกิจ โดยห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงส่วนมาก เป็นการครอบครองโดยการเช่า ประเภทของธุรกิจที่พบ ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจบริการ ที่พบมากได้แก่ธุรกิจวิชาชีพ เช่น ทนายความ นักบัญชี และวิศวกร เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นธุรกิจ ทำให้เกิดปัญหากับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ ไม่พอเพียงต่อการใช้ เกิดการชำรุดเสียหาย ต้องมีการบำรุงซ่อมแซมมาโดยตลอด ส่งผลทำให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูง และผู้อยู่อาศัยรู้สึกขาดความปลอดภัยทั้งในส่วนบุคคลและทรัพย์สิน

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารสามารถสรุปได้ดังนี้ การเปลี่ยนแปลงเกิดจากปัจจัยของทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เกิดขึ้นภายในอาคาร เป็นการดัดแปลงภายในห้องชุด ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่ทราบและไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ เจ้าของส่วนใหญ่ซื้อไว้เพื่อใช้ประโยชน์อื่นๆ ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่พอใจกับการเปลี่ยนแปลง เพราะได้รับผลประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลง จึงยอมรับในสภาพปัญหาความไม่สะดวกในการใช้อาคารที่เกิดขึ้น ผู้ใช้อยู่อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าผู้ใช้เพื่อประกอบธุรกิจ ทำให้กลุ่มของบังคับเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกัน จึงไม่สามารถควบคุมได้

ในการแก้ปัญหาดังกล่าวมีแนวทางควบคุมและป้องกันดังต่อไปนี้ ภาครัฐควรมีการประชาสัมพันธ์ ให้ความรู้ความเข้าใจกับประชาชนในเรื่องของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ภาครัฐควรมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น ได้แก่ การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตั้งแต่ได้รับการอนุญาตก่อสร้าง และจะต้องระบุประเภทของการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้ชัดเจน ในการจดทะเบียนอาคารชุด ภาครัฐควรให้การส่งเสริมโครงการประเภทอาคาร เอนกหน้าที่ใช้สอย (Mixed use complex) ที่มีกิจกรรมหลายประเภทอยู่ในโครงการเดียวกัน ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ เพื่อเป็นการใช้อาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด อย่างสมบูรณ์ตลอดเวลา

ภาควิชา เลขาการ
สาขาวิชา เลขาการ
ปีการศึกษา 2539

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

** C635339 : MAJOR HOUSING
KEY WORD: : CONDOMINIUM / CENTRAL BUSINESS DISTRICT / BUILDING CODE

ANUCHA CHITTANGKURA : THE CHANGES OF BUILDING USAGE IN RESIDENTIAL
CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF ITF SILOM PALACE CONDOMINIUM. THESIS
ADVISOR : ASSOC. PROF. BUNDIT CHULASAI , D.Arch. THESIS CO-ADVISOR : ASSOC.
PROF. VIRA SACHAKUL , D.Arch. 152 pp. ISBN 974-636-282-8

Many residential Condominiums located in business area have been illegally altered into commercial usage which creates many problems. The purpose of this research is to study the changes of building usage in residential condominium, their causes of change, occupants' opinion and lastly, the strategies for control. ITF silom palace condominium where is located on Silom Road is used as a case study. The study comprises 3 major parts. 1. Investigation of building history, based on it's original plan for residential use. 2. Survey of present physical conditions using observation technique. 3. Survey of 884 residents' opinion using questionnaire and interview.

From the study, it was found that 34% of all 884 rooms are vacant, and only 66% are presently occupied. Among these owners only 28% of rooms are used as residence and the remaining 38% are converted for business usages such as attorney, accountant and engineer firms etc. These alterations create considerable impacts upon the occupants in residential units. these include problems of facility shortage and early damage, as well as lack of privacy and safety.

The major reasons for the change of residential to commercial purposes are the benefit of the good location of the building, and the internal modification of the room is easy to do. Many respondents of these rooms also mention that they did not intend to use these facility for residential purpose, Although they found some inconvenience in facility management, they thought, it is acceptable.

In order to prevent the alterations of facility usage several actions have to be undertaken. They are as follow: 1. Educate the potential buyer about the condominium regulations as well as their right and responsibility for their property. 2. The registration of the condominium should become at the time of application for construction permit 3. Mixed-Use concept for building in commercial district should be subsidized and employed in order to solve the problem.

ภาควิชา.....เคหการ.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....

ปีการศึกษา.....2539.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างยิ่ง ของรองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ ดร.วีระศักดิ์ อ่ำจตุร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ซึ่งท่านทั้งสองได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ของการวิจัยด้วยดีมาโดยตลอด

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คณะกรรมการการควบคุมการบริหารอาคารชุดและผู้อยู่อาศัยอาคารไอทีเอฟ สีลมพาเลซ คอนโดมิเนียม ทุกท่านที่กรุณาเสียสละเวลาในการตอบแบบสอบถามและสัมภาษณ์ นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ผู้ที่เกี่ยวข้องอีกหลายท่านที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือ และให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ให้ลุล่วงจนสำเร็จการศึกษา

อนุชา จิตตางกูร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ฉ
สารบัญแผนภูมิ.....	ค
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	3
ข้อจำกัดในการวิจัย.....	3
วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย.....	8
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน และทำเลที่ตั้ง.....	9
พัฒนาการของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม.....	10
แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของอาคารชุด.....	12
แนวความคิดเกี่ยวกับที่มาของสาเหตุ.....	13
แนวความคิดเกี่ยวกับสภาพปัญหา.....	15
กฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุด.....	17
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของโครงการ	
ข้อมูลโครงการ.....	21
ทำเลที่ตั้งของโครงการ.....	23
รูปแบบและตัวอาคาร.....	27
การจัดพื้นที่ภายในโครงการ.....	27
ระบบของอาคาร.....	27

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล	
ที่ตั้งโครงการ.....	60
รูปแบบ ลักษณะและระบบของอาคาร.....	63
การใช้ประโยชน์.....	66
การครอบครองกรรมสิทธิ์.....	68
ลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนที่เปลี่ยนแปลงการใช้.....	68
สภาพปัญหาที่เกิดขึ้น.....	73
สรุปสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้.....	83
ลักษณะประชากรและความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย.....	84
ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อม จำแนกตามการครอบครอง.....	90
ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับอาคารชุด.....	92
สรุปผลการศึกษา.....	94
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
ผลการวิจัย.....	99
สรุปผลการวิจัย.....	102
ข้อเสนอแนะ.....	102
รายการอ้างอิง.....	104
ภาคผนวก.....	107
ประวัติผู้เขียน.....	152

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. แสดงอาคารชุดพักอาศัยย่านสีลม ที่จดทะเบียนอาคารชุดก่อนปี พ.ศ.2530.....	24
2. แสดงรายละเอียดของข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	84
3. แสดงค่าเฉลี่ยความพึงพอใจที่มีต่อสภาพแวดล้อม.....	87
4. แสดงการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจ ที่มีต่อสภาพแวดล้อม จำแนกตามการครอบครอง.....	91
5. แสดงรายละเอียดของจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีความรู้ และความเข้าใจเกี่ยวกับ พระราชบัญญัติอาคารชุด.....	93
6. แสดงรายละเอียดของจำนวนผู้อยู่อาศัย เกี่ยวกับความเห็นเรื่อง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในห้องชุด.....	93

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1. ทศนิยมภาพโครงการ.....	22
2. แผนที่กรุงเทพฯ แสดงตำแหน่งย่านสีลมและที่ตั้งโครงการ.....	25
3. แผนที่ย่านสีลม แสดงสภาพแวดล้อมของโครงการ.....	26
4. ผังบริเวณของโครงการ ตามแบบก่อสร้าง.....	30
5. ภาพทั่วไปของลักษณะภายนอกอาคาร.....	31
6. รูปตัดแสดงการจัดพื้นที่	32
7. ส่วนพานิชยกรรม (แปลนชั้น G).....	33
8. ส่วนพานิชยกรรม (แปลนชั้น 1).....	34
9. ส่วนพานิชยกรรม (แปลนชั้น 2).....	35
10. ส่วนพานิชยกรรม.....	36
11. ส่วนอยู่อาศัย (แปลนพื้นที่ชั้น 9 - 34).....	37
12. ส่วนอยู่อาศัย.....	38
13. ลานจอดรถ (แปลนชั้น 1,2-7).....	39
14. ลานจอดรถ (แปลนชั้น 8).....	40
15. ลานจอดรถ.....	41
16. โถงลิฟท์ชั้นล่าง.....	42
17. โถงลิฟท์ชั้นทั่วไป.....	44
18. ภายในห้องลิฟท์ชั้นโดยสาร.....	45
19. ห้องสันทนาการ (แปลนชั้น 31).....	46
20. ห้องสันทนาการ (ประชุม/จัดเลี้ยง).....	47
21. สระว่ายน้ำ.....	48
22. สวนหย่อม (ชั้น 35).....	49
23. กลับเข้าสัและศาลาพักผ่อน.....	50
24. แผงมิเตอร์วัดไฟฟ้า ชั้นทั่วไป.....	51
25. แผงควบคุมไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน.....	52
26. แผงมิเตอร์วัดน้ำประปา ชั้นทั่วไป.....	53
27. ช่องทิ้งขยะ (ชั้นทั่วไป).....	54

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
28. ห้องพักขยะ (ชั้นล่าง).....	54
29. บันไดหลัก.....	55
30. ทางหนีไฟ.....	56
31. บันไดหนีไฟ.....	57
32. อุปกรณ์ดับเพลิง บริเวณโรงลิฟท์.....	58
33. อุปกรณ์ดับเพลิง บริเวณชั้นจอดรถ.....	59
34. ผังบริเวณของโครงการ ในปัจจุบัน.....	61
35. การเปรียบเทียบสภาพโครงการ เมื่อแรกแล้วเสร็จกับสภาพปัจจุบัน.....	62
36. เปรียบเทียบแปลนพื้นที่ชั้น G ที่เปลี่ยนแปลงไป.....	64
37. เปรียบเทียบแปลนพื้นที่ชั้น 1 ที่เปลี่ยนแปลงไป.....	65
38. รูปตัดแสดงการใช้ประโยชน์ในส่วนที่จัดไว้เพื่ออยู่อาศัย.....	67
39. แปลนพื้นที่แสดงชั้นและห้องชุดที่ประกอบธุรกิจเกษตรเข้าสู่.....	70
40. ห้องชุดที่ประกอบธุรกิจเกษตรเข้าสู่.....	71
41. เปรียบเทียบทางเดินร่วม ของเดิมกับส่วนที่ถูกตัดแปลง.....	74
42. ทางเดินร่วมที่มีการตัดแปลงเพื่อประกอบธุรกิจ สำนักงาน.....	75
43. ส่วนที่มีการตัดแปลงทำธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า.....	76
44. แผนผังแสดงทิศทางการสัญจรเข้า-ออก โครงการช่วงเวลาเร่งด่วน.....	78
45. ทางเข้า - ออก ด้านสี่ลม.....	79
46. ทางเข้า - ออก ด้านซอยหลังอาคาร.....	80
47. ระบบรักษาความปลอดภัย (โทรทัศน์วงจรปิด) ที่เจ้าของห้องชุดมีไว้ใช้ส่วนตัว.....	81

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1. แสดงภาพรวมของการใช้พื้นที่ของอาคาร.....	6
2. แสดงสัดส่วนของประเภทธุรกิจ.....	69
3. แสดงความพึงพอใจที่มีต่อสภาพแวดล้อม.....	88
4. แสดงการเปรียบเทียบรายจ่ายในการบริหารอาคารชุด.....	126
5. แสดงการเปรียบเทียบรายจ่ายในหมวดดำเนินการ.....	126
6. แสดงการเปรียบเทียบรายจ่ายในหมวดบริหาร.....	127
7. แสดงการเปรียบเทียบรายจ่ายในหมวดบริการ.....	127
8. ขั้นตอนการจดทะเบียนอาคารชุดในปัจจุบัน.....	138
9. ข้อเสนอการจดทะเบียนอาคารชุดที่ถูกต้องและป้องกันปัญหา.....	138

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย