

แนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย  
: กรณีศึกษาอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี



เรืออากาศโท พงศ์ธร รัตน์ประทีป

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GUIDES TO WELFARE HOUSING DEVELOPMENT FOR THE ROYAL THAI ARMED  
FORCES HEADQUARTERS: A CASE STUDY OF T13 AND T14 MUANG THONG THANI



Flying Officer Pongtorn Rattanaprateep

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร  
กองบัญชาการกองทัพไทย : กรณีศึกษาอาคาร T13 และ T14  
เมืองทองธานี

โดย

เรืออากาศโท พงศ์ธร รัตนประทีป

สาขาวิชา

เคหการ

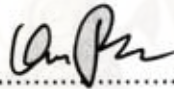
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

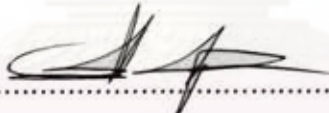
ผู้ช่วยศาสตราจารย์. ดร. เสริชย์ โชติพานิช

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

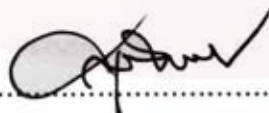


.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

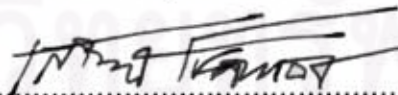
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



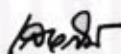
.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)



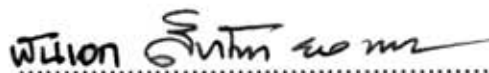
.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)



.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์. ดร. เสริชย์ โชติพานิช)



.....กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุญชัย สุรพลชัย)



.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(พันเอก พิเศษ สิทธิโชค ยอดพยุง)

พงศ์ธร รัตนประทีป : แนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย : กรณีศึกษาอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี (GUIDES TO WELFARE HOUSING DEVELOPMENT FOR THE ROYAL THAI ARMED FORCES HEADQUATERS : A CASE STUDY OF T13 AND T14 MUANG THONG THANI) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ. สุปรีชา นีรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน , อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม : ผศ. ดร.เสริชย์ โชติพานิช ,138หน้า.

อาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี เป็นอาคารสวัสดิการพักอาศัยเพียงแห่งเดียวที่ทางกองบัญชาการกองทัพไทยซื้อมาจากโครงการเอกชน เพื่อนำมาปรับปรุงให้เป็นสวัสดิการที่พักอาศัยแก่ข้าราชการทหารชั้นสัญญาบัตร จึงนำมาสู่การศึกษาแนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย กรณีศึกษาอาคาร T13 และT14 เมืองทองธานี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพอาคาร การใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย และปัญหาการอยู่อาศัย เพื่อเสนอแนะแนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการในอนาคต วิธีการในการวิจัย ได้แก่ การสำรวจภาคสนาม การสัมภาษณ์ การสังเกต และการบันทึกด้วยภาพถ่าย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 82 ตัวอย่าง

จากการศึกษา พบว่า กายภาพของหน่วยพักอาศัย มีทั้งสิ้น 6 รูปแบบ รูปแบบห้องพักอาศัยส่วนใหญ่ แบ่งออกเป็น

3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 1 ห้องรับแขกพร้อมส่วนรับประทานอาหาร โดยมีพื้นที่ห้องตั้งแต่ 56.80 ตารางเมตร ถึง 76.60 ตารางเมตร ทางกองบัญชาการกองทัพไทยได้ออกแบบให้ห้องนอนทุกห้องอยู่ติดหน้าต่าง โดยรูปแบบห้องพัก 3 รูปแบบจาก 6 รูปแบบ ไม่มีช่องแสงในพื้นที่ห้องรับแขกและส่วนรับประทานอาหาร และจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็นให้กับห้องพักทุกห้อง

ลักษณะทางกายภาพของอาคารไม่สามารถป้องกันแดดและฝน อีกทั้งไม่มีพื้นที่ส่วนกลางให้ข้าราชการผู้อยู่อาศัยทำกิจกรรมร่วมกัน สำหรับการให้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย พบว่า (1)ครอบครัวที่อยู่อาศัย ไม่เกิน 2 คน จะใช้พื้นที่ห้องในลักษณะ STUDIO TYPE โดยยกเฟอร์นิเจอร์มาใช้งานรวมกันภายในห้องนอนใหญ่ (2)ครอบครัวที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป จะใช้พื้นที่ห้องนอน 2 ห้อง ส่วนห้องนอนที่เหลือถูกใช้เป็นห้องเก็บของ ปัญหาการอยู่อาศัย พบว่าผู้อยู่อาศัยต้องการความมั่นคงปลอดภัยในการอยู่อาศัยมากขึ้น แต่ขาดความรู้และวิถีปฏิบัติที่ถูกต้องเพื่อป้องกันเหตุในกรณีฉุกเฉิน

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา สภาพกายภาพ และการใช้พื้นที่อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี เสนอแนะให้ดำเนินการดังนี้ (1)ติดตั้งกันสาดภายนอกอาคาร (2)ปรับปรุงพื้นที่ว่างกลางอาคารเป็นพื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทยในอนาคต การออกแบบห้องพักควรเพิ่มพื้นที่ส่วนระเบียง และห้องเก็บของ โดยเสนอให้ออกแบบห้องพักเป็น 2 รูปแบบ คือ (1) ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ สำหรับห้องที่มีผู้อยู่อาศัยไม่เกิน 2 คน (2) ห้องพักขนาด 2ห้องนอน 2 ห้องน้ำ สำหรับห้องที่มีผู้อยู่อาศัยตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....  
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....  
 ปีการศึกษา..... 2552.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

# # 5174271425 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : WELFARE / HOUSING / ARMED


PONGTORN RATTANAPRATEEP : GUIDES TOWELFARE HOUSING DEVELOPMENT FOR THE ROYAL THAI ARMED FORCES HEADQUARTERS : A CASE STUDY OF T13 AND T14 MUANG THONG THANI. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF.SUPREECHA HIRUNRO, DISTINGUISHED SCHOLAR , THESIS CO-ADVISOR : ASST. PROF. SARICH CHOTIPANICH, Ph.D., 138 pp.

T13 and T14 Muang Thong Thani are the only welfare housing projects for commissioned officers and were bought from a private investor by the Royal Thai Armed Forces Headquarters. This case study is designed to describe the physical features, space utilization, and housing difficulties in the residential units and to provide recommendations for future welfare housing development. The data collection and analyses were conducted with a total of 82 participants with field surveys, interviews, observations and photographs.

Findings suggest that physical designs of the welfare housing can be classified into six categories. The majority of the housing units comprise three bedrooms, two bathrooms, and a living room with a dining space, equaling a total area of 56.80-76.60 square meters. The Royal Thai Armed Forces Headquarters had all bedrooms located where the window is placed. Three of the six categories of the housing units had the living rooms and dining areas designed with no skylight; all the units are sufficiently furnished. With respect to physical design, the units were neither built with sun and rain protection, nor any common areas for social or recreational activities. With regard to space utilization, families with no more than two members reside in a studio apartment consisting of one large bedroom with all necessary furniture and facilities. The families with more than three members, on the other hand, live in two-bedroom units, one of which is used for a storage area. The housing difficulties are that the residents need more security but lack appropriate knowledge and practice for dealing with emergencies.

This research accordingly provides recommendations for better physical designs and space utilization for T13 and T14 Muang Thong Thani. It is suggested that exterior eaves be installed and the empty space in the center of the units be transformed into a common area. For future housing development projects, all units should have additional terraces and storage spaces. In addition, one-bedroom and one-bathroom units should be designed for families with no more than two members whereas two-bedroom and two-bathroom units suit those

Department : .....Housing.....

Student's Signature 

Field of Study : .....Housing.....

Advisor's Signature 

Academic Year : .....2009.....

Co - Advisor's Signature 

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความกรุณาของคณาจารย์ภาควิชาเคหกรรม เป็นเป็นผู้มอบความรู้ในการศึกษา ด้านเคหกรรมให้แก่นิสิต ให้คำแนะนำ ให้คำปรึกษา ให้ข้อคิดเห็น เสนอแนะแนวทางการทำวิจัย และเอื้ออาทรช่วยเหลือในทุกขั้นตอนการดำเนินงาน โดยตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ อ. อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ ไซติพานิช อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุลชล ทิพย์ พานิชภักดิ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย อาจารย์ สุพินดา ตั้งรุ่งเรืองอยู่

ขอขอบคุณ ข้าราชการการกรมยุทธบริการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พันเอก พิเศษ สิทธิโชค ยอดพยุง นายช่างใหญ่ฯ ที่ให้คำปรึกษา และแนะนำข้อมูลต่างๆ อันเอื้อประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์ พันเอก ธนพัฒน์ สุคนธ์รัตน์ หัวหน้าสถาบันคชกรรมฯ ที่ให้การสนับสนุนการเรียนการศึกษา นาวาอากาศโท อติสร บุญขฉาย พันโทหญิง ลาวัลย์ จุลพัลลภ ร้อยเอก กิตติวัฒน์ วัชรคงศักดิ์ ที่ให้ความช่วยเหลือ และให้คำแนะนำในการเรียนมา โดยตลอด

ท้ายนี้ขอกราบขอบคุณ บิดา มารดา พี่สาว และน้ำชาย ที่ช่วยเหลือสนับสนุนทุนการศึกษา เป็นกำลังใจในการเรียน ให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จด้วยดี

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ฑ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	6
1.4 นิยามคำศัพท์.....	9
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
<b>บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>11</b>
2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย.....	11
2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่.....	19
2.3 ทฤษฎีอาคาร.....	42
2.4 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	45
<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....</b>	<b>49</b>
3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น.....	50
3.2 การกำหนดตัวแปร.....	51
3.3 การคัดเลือกกลุ่มประชากรและสุ่มกลุ่มตัวอย่าง.....	51
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	53

	หน้า
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	53
3.6 การสรุปผลและการเสนอแนะ.....	54
<b>บทที่ 4 ลักษณะทางกายภาพของอาคารในโครงการที่ศึกษา.....</b>	<b>57</b>
4.1 พัฒนาการของอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย T13 และ T14 เมืองทองธานี.....	57
4.2 ที่ตั้งของพื้นที่โครงการ.....	58
4.3 ลักษณะทางกายภาพของอาคาร T13 และ T14.....	59
4.4 การจัดสวัสดิการภายในอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี.....	76
4.5 โครงสร้างและวัสดุก่อสร้างอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย T13 และ T14 เมืองทองธานี.....	77
4.6 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบป้องกันภัยอาคารสวัสดิการพักอาศัย ข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย T13 และ T14 เมืองทองธานี.....	79
4.7 สัดส่วนการอยู่อาศัย และการจัดสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร ภายใน อาคารสวัสดิการพักอาศัย ข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี.....	80
<b>บทที่ 5 ลักษณะทางกายภาพของอาคารในโครงการที่ศึกษา.....</b>	<b>81</b>
5.1 กายภาพ.....	82
5.2 การอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่.....	88
5.3 ปัญหาการอยู่อาศัย.....	110
<b>บทที่ 6 ลักษณะทางกายภาพของอาคารในโครงการที่ศึกษา.....</b>	<b>113</b>
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	114
6.2 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา.....	117
6.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งต่อไป.....	119
<b>รายการอ้างอิง.....</b>	<b>120</b>



ภาคผนวก.....	122
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	138



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1.1	สรุปนโยบายการจัดสวัสดิการเคหะสงเคราะห์แก่กำลังพลและครอบครัว.	1
ตารางที่ 1.2	จำนวนข้าราชการแสดงความจำนงขอรับสวัสดิการพักอาศัยไม่สามารถ จัดหาให้ได้.....	2
ตารางที่ 1.3	สรุปจำนวนอาคาร และผู้พักอาศัยจำแนกตามพื้นที่.....	2
ตารางที่ 2.1	แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนมิดชิด Private Area.....	29
ตารางที่ 2.2	แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนเอนกประสงค์ Multipurpose Area.....	30
ตารางที่ 2.3	แสดงการเปรียบเทียบจำแนกขนาดความกว้างต่ำสุด.....	30
ตารางที่ 2.4	แสดงมาตรฐานเนื้อที่ใช้สอย.....	31
ตารางที่ 2.5	แสดงขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอยประตู.....	32
ตารางที่ 2.6	มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของส่วนมิดชิด.....	34
ตารางที่ 2.7	มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของส่วนเอนกประสงค์	35
ตารางที่ 2.8	แสดงค่าการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย มาตรฐานขั้นต่ำการเคหะฯและพื้นที่ใช้ งานขั้นต่ำ.....	36
ตารางที่ 2.9	แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง.....	38
ตารางที่ 2.10	แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน.....	38
ตารางที่ 2.11	แสดงขนาดพื้นที่ของห้องน้ำห้องส้วม.....	39
ตารางที่ 2.12	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	48
ตารางที่ 3.1	ขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาคาร และ รูปแบบห้อง.....	52
ตารางที่ 3.2	แสดงระดับความสำคัญค่าเฉลี่ย.....	54
ตารางที่ 3.2	แผนงานดำเนินการวิจัย.....	55
ตารางที่ 4.1	แสดงเนื้อที่ และ ราคาซื้อ อาคาร T13 และ T14.....	57
ตารางที่ 4.2	แสดงชนิดและจำนวนห้องพัก ต่อ ชั้น.....	61
ตารางที่ 4.3	แสดงชนิดและจำนวนห้องพักอาคาร T13 และ T14 ทั้งหมด.....	61
ตารางที่ 4.4	แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก A.....	64
ตารางที่ 4.5	แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก B.....	65
ตารางที่ 4.6	แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก C.....	66

ตารางที่ 4.7	แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก D.....	67
ตารางที่ 4.8	แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก E.....	68
ตารางที่ 4.9	แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก F.....	69
ตารางที่ 4.10	แสดง อุปกรณ์ภายในห้องพักอาคาร T13 และ T14 ที่จัดเตรียมให้.....	70
ตารางที่ 4.11	แสดง จำนวนอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องทั้งหมดแยกตามประเภท ที่เป็นสวัสดิการจัดไว้ให้ ภายในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี.....	75
ตารางที่ 4.12	แสดง สัดส่วนการเข้าอยู่อาศัยภายในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี.....	76
ตารางที่ 4.13	แสดงสัดส่วนค่าบำรุงส่วนกลางภายในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี.....	80
ตารางที่ 4.9	แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก F.....	69
ตารางที่ 5.1	แสดงจำนวนร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกตามเพศ.....	88
ตารางที่ 5.2	แสดงจำนวนร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกตามอายุ.....	89
ตารางที่ 5.3	แสดงจำนวนร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกตามรายได้.....	91
ตารางที่ 5.4	แสดงจำนวนร้อยละของเจ้าของจำนวนปีที่อยู่อาศัย.....	92
ตารางที่ 5.5	แสดงจำนวนร้อยละความถี่ ต่อ สัปดาห์ที่อยู่อาศัย.....	93
ตารางที่ 5.6	แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัว.....	94
ตารางที่ 5.7	แสดงจำนวนร้อยละพาหนะส่วนตัวแยกตามชนิด.....	96
ตารางที่ 5.8	แสดงการเปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท A อาคาร T13 และ T14.....	97
ตารางที่ 5.9	แสดงการเปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท B อาคาร T13 และ T14.....	98
ตารางที่ 5.10	แสดงการเปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท C อาคาร T13 และ T14.....	98
ตารางที่ 5.11	แสดงการเปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท D อาคาร T13 และ T14.....	99
ตารางที่ 5.12	แสดงการเปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท E อาคาร T13 และ T14.....	99

ตารางที่ 5.13	แสดงการเปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท F อาคาร T13 และ T14.....	100
ตารางที่ 5.14	แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจภายในห้องพัก.....	101
ตารางที่ 5.15	แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจ ภายนอกอาคาร.....	104
ตารางที่ 5.16	แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจ สิ่งอำนวยความสะดวก.....	106
ตารางที่ 5.17	แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญการปฏิบัติงาน แม่บ้านและ รปภ.....	106
ตารางที่ 5.18	แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจในชีวิตทรัพย์สิน.....	107
ตารางที่ 5.19	แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจบรรยากาศความเป็นมิตร.....	108
ตารางที่ 5.20	แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยากเพิ่มเติม.....	108
ตารางที่ 5.21	แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญปัญหาการอยู่อาศัย.....	110

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1.1	แสดงลักษณะอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย.....	4
แผนภูมิที่ 1.2	แผนภูมิ ขอบเขตการศึกษา.....	8
แผนภูมิที่ 3.1	แผนงานดำเนินการวิจัย.....	56
แผนภูมิที่ 5.1	แสดงผังกลุ่มตัวอย่าง.....	82
แผนภูมิที่ 5.2	แสดงสัดส่วนผู้อาศัยแยกตามเพศ.....	89
แผนภูมิที่ 5.3	แสดงสัดส่วนผู้อาศัยแยกตามอายุ.....	90
แผนภูมิที่ 5.4	แสดงสัดส่วนผู้อาศัยแยกตามชั้นยศ.....	90
แผนภูมิที่ 5.5	แสดงสัดส่วนผู้อาศัยเปรียบเทียบชั้นนายพันกับชั้นนายร้อย.....	91
แผนภูมิที่ 5.6	แสดงจำนวนและร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกรายได้.....	92
แผนภูมิที่ 5.7	แสดงจำนวนร้อยละของเจ้าของจำนวนปีที่อยู่อาศัย.....	93
แผนภูมิที่ 5.8	แสดงจำนวนร้อยละความถี่ต่อสัปดาห์ที่อยู่อาศัย.....	94
แผนภูมิที่ 5.9	แสดงจำนวนร้อยละของสมาชิกในครอบครัว.....	95
แผนภูมิที่ 5.10	แสดงจำนวนร้อยละความถี่ต่อสัปดาห์ที่อยู่อาศัย.....	94
แผนภูมิที่ 5.11	แสดงจำนวนร้อยละพาหนะส่วนตัว จำแนกตามชนิด.....	96

## สารบัญภาพ

ภาพที่ 1.1	แสดงตำแหน่งอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการกองทัพไทยทั้ง 8 พื้นที่.....	3
ภาพที่ 1.2	แสดงตำแหน่งอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่เมืองทองธานี.....	6
ภาพที่ 1.3	แสดงลักษณะอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการกองทัพไทย T13 เมืองทองธานี.....	7
ภาพที่ 2.1	แสดง ระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมรับประทานอาหารนั่งกับพื้น.....	20
ภาพที่ 2.2	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมการนอน.....	20
ภาพที่ 2.3	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมการซักล้าง.....	21
ภาพที่ 2.4	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมการอาบน้ำและซักถ่าย.....	21
ภาพที่ 2.5	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมปรุงอาหาร.....	22
ภาพที่ 2.6	แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ที่เหมาะสมในห้องครัว.....	23
ภาพที่ 2.7	แสดงระยะเวลาพื้นที่ต่างๆในการทำกิจกรรมในห้องครัว.....	23
ภาพที่ 2.8	แสดงตำแหน่งของเตียงนอน/ที่นอน ในห้องนอน.....	24
ภาพที่ 2.9	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมแต่งตัว.....	25
ภาพที่ 2.10	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการนั่งทานอาหาร.....	25
ภาพที่ 2.11	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรม ในห้องน้ำ.....	25
ภาพที่ 2.12	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมนั่งพักผ่อน / รับประทานอาหาร.....	26
ภาพที่ 2.13	แสดงระยะเวลาพื้นที่ของเตียงนอน / ในการทำกิจกรรมนอนหลับ.....	27
ภาพที่ 2.14	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมพักผ่อนรับแขก.....	28
ภาพที่ 2.15	แสดงระยะเวลาในการแต่งตัว.....	28
ภาพที่ 2.16	แสดงระยะเวลาพื้นที่ในการมองทีวีที่ศึ้นนอกห้อง.....	29
ภาพที่ 4.1	แสดงที่ตั้งและสิ่งแวดล้อม อาคารสวัสดิการพักอาศัย T13 และ T14.....	58
ภาพที่ 4.2	แสดงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในพื้นที่เมืองทองธานี.....	59
ภาพที่ 4.3	แสดงตำแหน่งอาคารสวัสดิการ T13 และ T14.....	60
ภาพที่ 4.4	แสดงแปลนชั้นล่างอาคาร T13 และ T14.....	62
ภาพที่ 4.5	แสดงแปลนและตำแหน่งห้องพักอาคาร T13 ชั้น 2- 14 และ แปลนและตำแหน่งห้องพักอาคาร T14 ชั้น 2- 6.....	63

ภาพที่ 4.6	แสดง ลักษณะห้องแบบ A.....	64
ภาพที่ 4.7	แสดง ลักษณะห้องแบบ B.....	65
ภาพที่ 4.8	แสดง ลักษณะห้องแบบ C.....	66
ภาพที่ 4.9	แสดง ลักษณะห้องแบบ D.....	67
ภาพที่ 4.10	แสดง ลักษณะห้องแบบ E.....	68
ภาพที่ 4.11	แสดง ลักษณะห้องแบบ F.....	69
ภาพที่ 4.12	แสดงภาพเตียง ขนาด 6 x 6.5 ฟุต จัดไว้ในห้องนอนใหญ่.....	70
ภาพที่ 4.13	แสดงภาพเตียง ขนาด 3 x 6.5 ฟุต จัดไว้ในห้องนอนเล็ก 2 ห้อง.....	71
ภาพที่ 4.14	แสดงภาพชุดรับแขก.....	71
ภาพที่ 4.15	แสดงโต๊ะรับประทานอาหาร.....	72
ภาพที่ 4.16	แสดงภาพเสื้อผ้า จำนวน 3 ตู้ /1 ห้อง.....	72
ภาพที่ 4.17	แสดงภาพโต๊ะแต่งตัวพร้อมกระจกเงา จำนวน 1ชุด /1 ห้อง.....	73
ภาพที่ 4.18	แสดงภาพตู้วางโทรทัศน์ จำนวน 1ชุด /1 ห้อง.....	73
ภาพที่ 4.19	แสดงภาพตู้เตรียมอาหารพร้อมเครื่องดูดควัน จำนวน 1ชุด /1 ห้อง.....	74
ภาพที่ 4.20	แสดงภาพที่ล้างจาน.....	74
ภาพที่ 4.21	แสดงภาพที่ตากผ้า.....	74
ภาพที่ 4.22	แสดงภาพทางเดินภายในอาคารขนาด 1.50 เมตร ภาพซ้ายผนังชิบซั่ม บอร์ด ภาพขวาผนังอิฐมวลเบา.....	77
ภาพที่ 4.23	แสดงภาพ ผิวพื้นภายในอาคาร ภาพซ้าย ทางเดินภายในอาคารผิว คอนกรีต พื้นทาสี Epoxy ภาพขวา พื้นภายในห้องพัก ผิวพื้นกระเบื้องยาง ขนาด 10 นิ้ว x 10 นิ้ว.....	78
ภาพที่ 4.24	แสดงภาพ บานประตูภายในอาคารรูปแบบต่างๆ.....	78
ภาพที่ 4.25	แสดงภาพ บานหน้าต่างภายในอาคาร.....	79
ภาพที่ 4.26	แสดงภาพ บริเวณทางเข้าและเครื่องสแกนนิ้วมือ.....	79
ภาพที่ 4.27	แสดงภาพ อุปกรณ์ดับเพลิงและบันไดหนีไฟ.....	80
ภาพที่ 5.1	แสดงที่ตั้งและสิ่งแวดล้อม อาคารสวัสดิการพักอาศัย T13 และ T14.....	83
ภาพที่ 5.2	แสดงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในพื้นที่เมืองทองธานี.....	84
ภาพที่ 5.3	แสดงผังอาคาร T13 และ T14.....	85
ภาพที่ 5.4	แสดงลักษณะผังของอาคาร.....	86

ภาพที่ 5.5	แสดงลักษณะกายภาพภายนอกอาคารสวัสดิการ อาคาร T13 และ T14....	87
ภาพที่ 5.5	แสดงบริเวณพื้นที่เปิดโล่งกลางอาคาร อาคาร T13 และ T14.....	88
ภาพที่ 5.7	แสดงผังห้อง A, B และ C.....	102
ภาพที่ 5.8	แสดงตัวอย่างห้อง A, B, C และ E ที่โถงไม่มีช่องหน้าต่าง.....	102
ภาพที่ 5.9	แสดงการใช้พื้นที่ในห้อง.....	103
ภาพที่ 5.10	แสดงภาพการจราจรของผู้พักอาศัยอาคารสวัสดิการ.....	105
ภาพที่ 5.11	แสดงสภาพอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย.....	107
ภาพที่ 5.12	แสดงช่องเปิดและผนังภายนอกอาคาร.....	109
ภาพที่ 5.13	แสดงจุดตากผ้า.....	111
ภาพที่ 5.14	แสดงน้ำรั่วซึม.....	112
ภาพที่ 6.1	ตัวอย่างกันสาดอาคารสวัสดิการข้าราชการสำนักงานปลัดกระทรวง กลาโหม P.3.....	117
ภาพที่ 6.2	พื้นที่ส่วนกลาง.....	118
ภาพที่ 6.3	ตัวอย่างการออกแบบแก้ไขห้องพัก.....	118



# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กองบัญชาการกองทัพไทยเล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหาการขาดแคลนที่พักอาศัยของกำลังพลและครอบครัวจึงได้จัดสวัสดิการเคหะสงเคราะห์ และดำเนินการสร้างอาคารสวัสดิการพักอาศัยรูปแบบต่างๆบนพื้นที่ กองบัญชาการกองทัพไทย พร้อมทั้งจัดกำลังพลเข้าพักอาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 เป็นต้นมา โดยข้าราชการในกองทัพนั้นสามารถอาศัยในอาคารสวัสดิการที่ทางราชการจัดให้ เพื่อเป็นการเอื้อประโยชน์ให้ข้าราชการทหารตั้งแต่เข้ารับราชการจนเกษียณราชการ (อายุครบ 60 ปี)

เคหะสงเคราะห์ เป็นการดำเนินงานเกี่ยวกับอาคารสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทยว่าด้วยการพักอาศัยในอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการกองทัพไทย พ.ศ. 2543 โดยผู้บังคับบัญชาชั้นสูง ได้กำหนดนโยบายของการจัดสวัสดิการเคหะสงเคราะห์แก่กำลังพลและครอบครัว เพื่อสามารถพักอาศัยในระหว่างปฏิบัติหน้าที่ทางราชการ แบ่งเป็น 3 ระดับชั้น ดังนี้

ตารางที่ 1.1 สรุปนโยบายการจัดสวัสดิการเคหะสงเคราะห์แก่กำลังพลและครอบครัว

ระดับชั้นยศ	เป้าหมาย (ของกำลังพลทั้งหมด)	จัดได้จริง	ขาด
1. นายพัน (4,005คน)	25 %	22.07 %	2.93 %
2. นายร้อย (1,846คน)	70 %	58.44 %	11.56 %
3. ประทวน, ลูกจ้าง (10,5499)	70 %	42.06 %	27.94 %

ที่มา : กองสวัสดิการ สำนักงานยุทธโยธา กรมยุทธบริการทหาร

และจากข้อมูลของกองสวัสดิการ กรมยุทธบริการทหาร พบว่า ปัจจุบันยังมีข้าราชการทหารแสดงความจำนงในการขอรับสวัสดิการพักอาศัยที่ทางราชการไม่สามารถจัดหาอาคารรองรับได้ ดังนี้

ตารางที่ 1.2 จำนวนข้าราชการแสดงความจำนงขอรับสวัสดิการพักอาศัยไม่สามารถจัดหาอาคารให้ได้

ระดับชั้นยศ	จำนวนแสดงความจำนงขอรับสวัสดิการพักอาศัย (นาย)
1. นายพัน	34
2. นายร้อย	286
3. ประทวน, ลูกจ้าง	580
รวม	900

ที่มา : กองสวัสดิการ สำนักงานยุทธโยธา กรมยุทธบริการทหาร

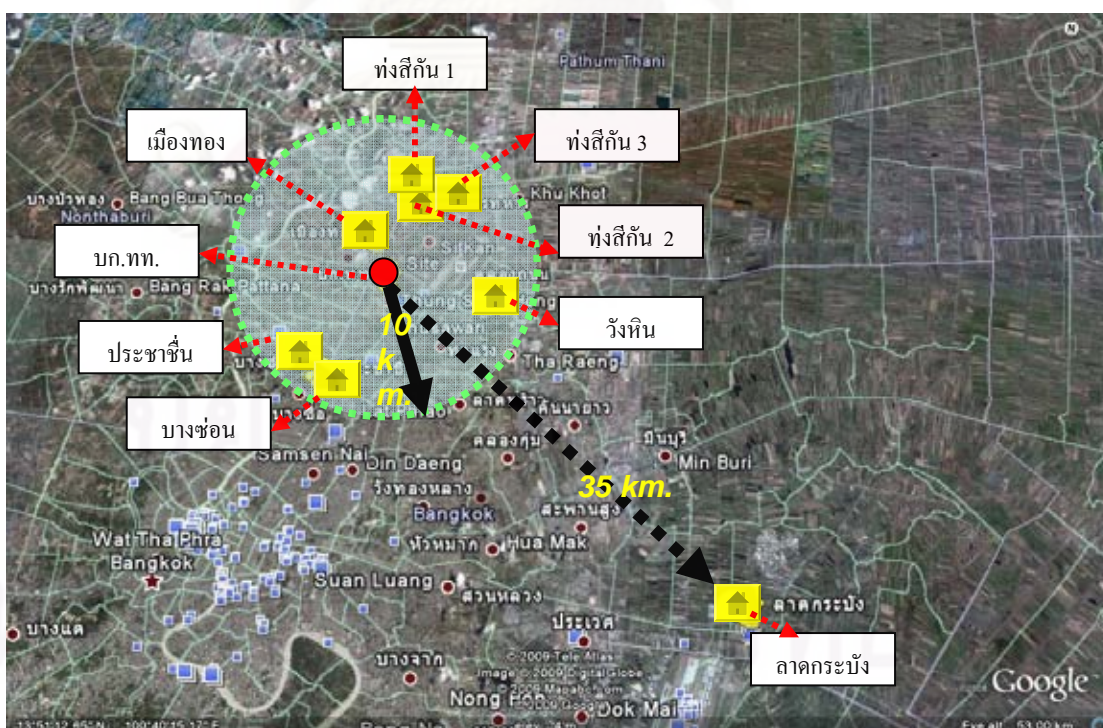
ปัจจุบันอาคารสวัสดิการพักอาศัย(ส่วนกลาง) กองบัญชาการกองทัพไทย ได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2509 ในพื้นที่พระราชวังเป็นแห่งแรกและดำเนินการมาจนถึงปัจจุบันมีการจัดอาคารสวัสดิการใน 8 พื้นที่ มีอาคารทั้งหมด 153 อาคาร และมีผู้พักอาศัยจำนวน 4,866 ครอบครัว

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 1.3 สรุปจำนวนอาคาร และ ผู้พักอาศัย จำแนกตามพื้นที่

พื้นที่	จำนวนอาคาร	จำนวนผู้พักอาศัย (ครอบครัว)	100 % (จากทั้งหมด)
1. ประชาชื่น	21	432	8.87 %
2. ท่งสีกัน 1	17	440	9.04 %
3. ท่งสีกัน 2	21	432	8.87 %
4. ท่งสีกัน 3	47	1,261	25.91 %
5. วังหิน	15	406	8.34 %
6. ลาดกระบังฯ	13	376	7.72 %
7. บางซ้อ	11	344	7.06 %
8. เมืองทองธานี	2	820	16.85 %
<b>รวม</b>	<b>153</b>	<b>4,866</b>	

ที่มา : กองสวัสดิการ สำนักงานยุทธโยธา กรมยุทธบริการทหาร



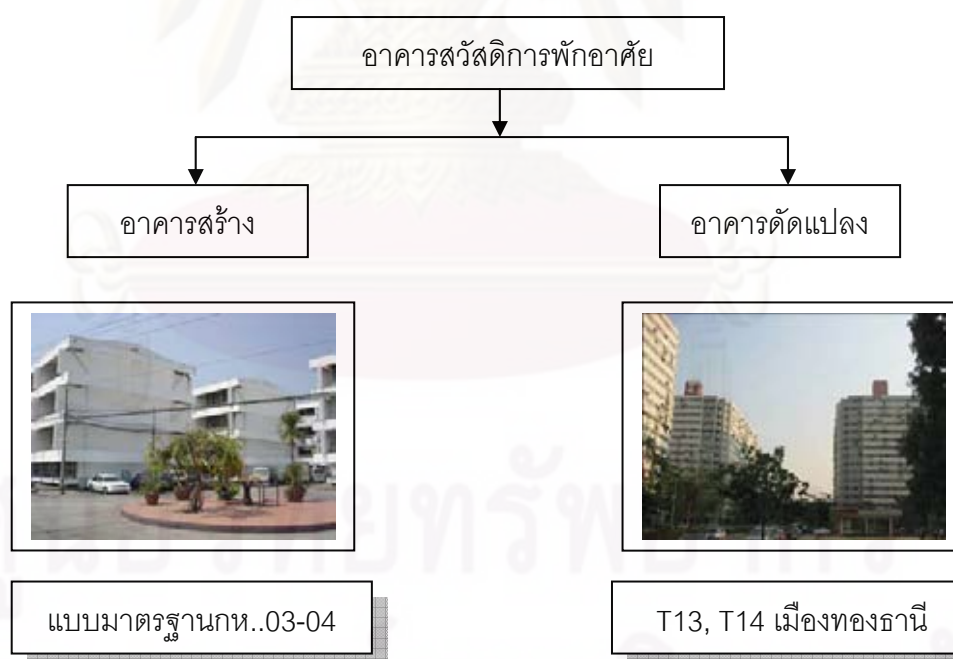
● บ.ก.ท.      🏠 อาคารสวัสดิการ

ภาพที่ 1.1 แสดงตำแหน่งอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการกองทัพไทยทั้ง 8 พื้นที่

จากภาพที่ 1.1 พบว่าพื้นที่อาคารสวัสดิการทั้ง 8 พื้นที่ ส่วนใหญ่อยู่ใกล้กองบัญชาการกองทัพไทย(แจ้งวัฒนะ)ในระยะไม่เกิน 10 กิโลเมตร อยู่ 7 พื้นที่ และอาคารสวัสดิการพักอาศัยพื้นที่ลาดกระบังที่อยู่ไกลออกไป และเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับข้าราชการในการเดินทางทำงาน กองบัญชาการกองทัพไทยจะจัดรถบรรทุกรับส่งจากอาคารสวัสดิการพักอาศัยไปยังกองบัญชาการกองทัพไทยและหน่วยงานต้นสังกัด

จากข้อมูลทางกายภาพของอาคารสวัสดิการพักอาศัยไปนั้น พบว่าลักษณะอาคารนั้นมีรูปแบบ 2 รูปแบบ

1. ใช้แบบมาตรฐานกระทรวงกลาโหม ลักษณะอาคารเป็นอาคารสูง 4 ชั้น ซึ่งอาคารมาตรฐานนี้ใช้กับ อาคารสวัสดิการใน 7 พื้นที่ คือ ประชาชื่น, บางซื่อ, วังหิน, พุ่งสีกัน 1, พุ่งสีกัน 2 , พุ่งสีกัน 3 และ ลาดกระบัง ซึ่งรวมอาคารทั้งหมดที่ใช้แบบมาตรฐาน เป็นจำนวน 151 อาคาร
2. การซื้ออาคารพักอาศัยจากเอกชนโครงการ T13 และ T14 เมืองทองธานี มาปรับปรุงใช้เป็นอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการชั้นสัญญาบัตร



แผนภูมิที่ 1.1 แสดงลักษณะอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย

อาคารสวัสดิการพักอาศัย T13,T14 โครงการเมืองทองธานีนั้น เป็นอาคารสวัสดิการเพียงแห่งเดียวของกองบัญชาการกองทัพไทยที่ไม่ได้ถูกสร้างขึ้นใหม่และยังเป็นการซื้ออาคารจากเอกชนมาปรับปรุง โดยมีที่ตั้งอยู่ในโครงการเมืองทองธานี ถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งเป็นอาคารสวัสดิการพักอาศัยที่อยู่ใกล้กับกองบัญชาการกองทัพไทยมากที่สุดและเมื่อพิจารณาความสามารถในการรองรับการเข้าพักอาศัยของกำลังพลได้ถึง 16.85% ของอาคารทั้งหมด ( ดูตารางที่1.3)

ทั้งนี้อาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่ T13 และ T14 เมืองทองธานี เป็นอาคารที่ทางราชการซื้อจากเอกชนในราคากว่า 900 ล้านบาท เมื่อประมาณปี2540 แต่ในปัจจุบัน พบว่ามีความทรุดโทรมลง ถ้าสมมติฐานเบื้องต้นเกี่ยวกับอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานีซึ่งแต่เดิมสร้างให้กับข้าราชการครูมาดัดแปลงเป็นที่อยู่อาศัยของทหารนั้นอาจไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่เป็นข้าราชการทหาร

จึงเป็นที่ความสนใจที่จะสำรวจว่าอาคารอาคารสวัสดิการพักอาศัยแห่งนี้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อาศัยได้หรือไม่ หรือในการพักอาศัยมีปัญหาขัดข้องอย่างไร และถ้าเกิดปัญหาจะมีวิธีแก้ไขอย่างไรเพื่อนำผลของการศึกษาที่ได้มาเป็นแนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการข้าราชการทหารกองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี ต่อไป สอดคล้องกับงบประมาณ และพัฒนาคุณภาพชีวิตของกำลังพลกองบัญชาการกองทัพไทยให้เกิดประโยชน์สูงสุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพอาคารสวัสดิการพักอาศัย กองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T 13 และT14 เมืองทองธานี
2. เพื่อศึกษาการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัยกองบัญชาการกองทัพไทย อาคารT 13 และT14 เมืองทองธานี
3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาการอยู่อาศัยภายในอาคารสวัสดิการพักอาศัยกองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T 13 และT14 เมืองทองธานี
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยกองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T 13 และT14 เมืองทองธานี

### 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

#### 1.3.1 เนื้อหาในการศึกษา

ผู้ศึกษาได้กำหนดตัวแปรในการศึกษาออกเป็น 4 กลุ่ม คือ (ดูแผนภูมิที่ 1)

1. ตัวแปรเกี่ยวกับกายภาพของอาคารสวัสดิการพักอาศัยกองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี
2. ตัวแปรเกี่ยวกับเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัย กองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี
3. ตัวแปรเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัย กองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี
4. ตัวแปรเกี่ยวกับปัญหาการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัย กองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี

#### 1.3.2. พื้นที่ที่ศึกษา

- พื้นที่อาคารสวัสดิการพักอาศัย ข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี โดยศึกษาลักษณะทางกายภาพอาคารสวัสดิการพักอาศัยฯ ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งอาคาร ลักษณะทางกายภาพ และลักษณะกายภาพของห้องพัก



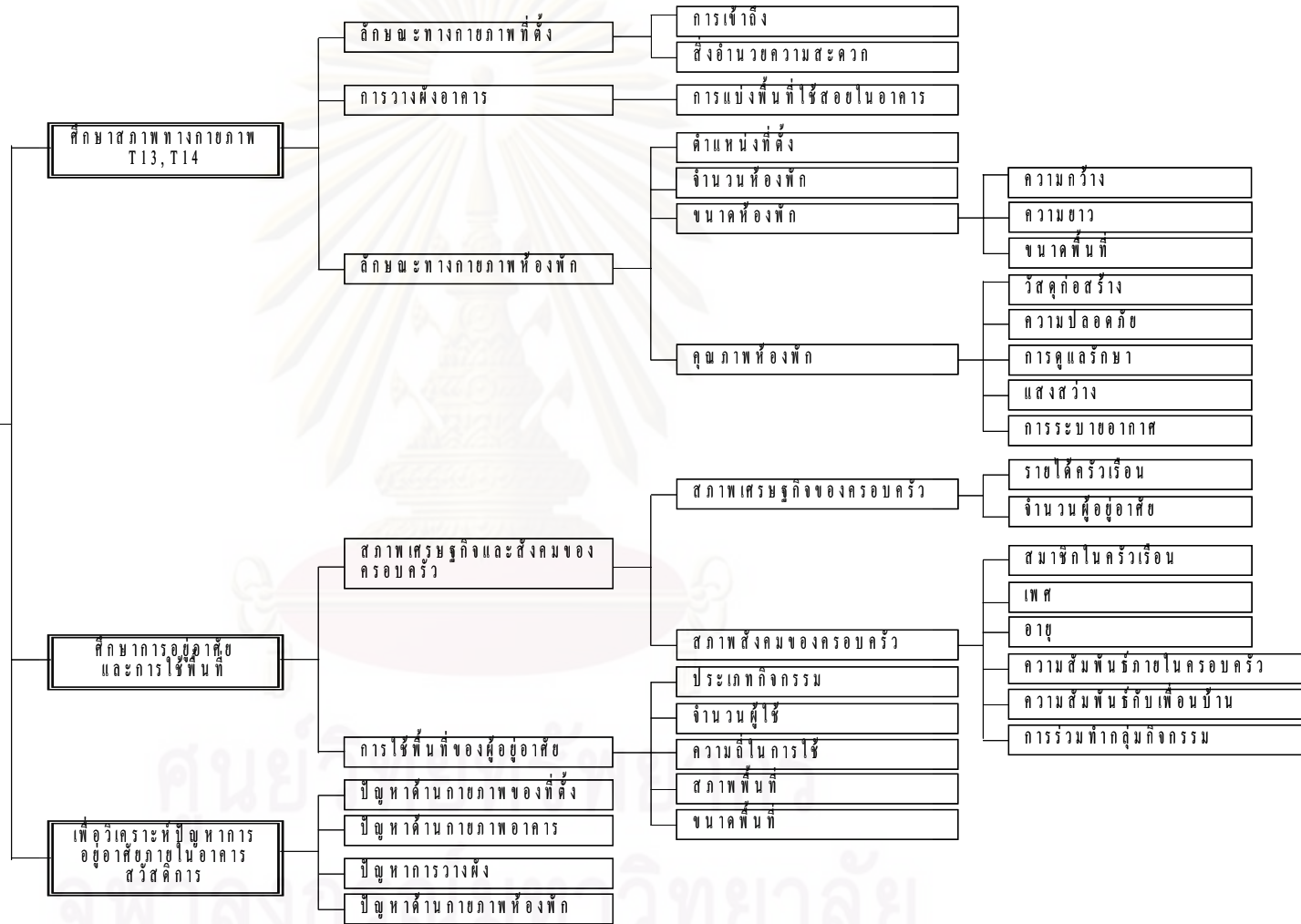
ภาพที่ 1.2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการกองทัพไทยพื้นที่ เมืองทองธานี



ภาพที่ 1.3 แสดงลักษณะอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการกองทัพไทย T 13เมืองทองธานี

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการ  
พักอาศัยข้าราชการทหาร  
กองบัญชาการกองทัพไทย  
กรณีศึกษาอาคาร T13 และ T14  
เมืองทองธานี





#### 1.4 นิยามคำศัพท์

**กองบัญชาการกองทัพไทย** หน่วยงานในสังกัดกระทรวงกลาโหม มีหน้าที่เตรียมกำลังรบและป้องกันราชอาณาจักร มีผู้บัญชาการทหารสูงสุดเป็นผู้บัญชาการรับผิดชอบ มีฝั่งการจัดส่วนราชการ ดังนี้ 1. กองทัพบก 2. กองทัพเรือ 3. กองทัพอากาศ โดยทั้ง 3 เหล่าทัพจะมีหน่วยขึ้นตรงของแต่ละเหล่าทัพ โดยมีผู้บัญชาการของแต่ละเหล่าทัพ เป็นผู้บัญชาการรับผิดชอบ

**กำลังพล** หมายถึง ข้าราชการทั้ง 3 ระดับชั้น คือ ชั้นนายพัน ชั้นนายร้อย และประทวน รวมถึงลูกจ้างราชการ

**ข้าราชการชั้นนายพัน** หมายถึง ข้าราชการที่มีชั้นยศ

ทหารบก	พันตรี	พันโท	พันเอก
ทหารเรือ	นาวาตรี	นาวาโท	นาวาเอก
ทหารอากาศ	นาวาอากาศตรี	นาวาอากาศโท	นาวาอากาศเอก

**ข้าราชการชั้นนายร้อย** หมายถึง ข้าราชการที่มีชั้นยศ

ทหารบก	ร้อยตรี	ร้อยโท	ร้อยเอก
ทหารเรือ	เรือตรี	เรือโท	เรือเอก
ทหารอากาศ	เรืออากาศตรี	เรืออากาศโท	เรืออากาศเอก

**ข้าราชการชั้นประทวน** หมายถึง ข้าราชการที่มีชั้นยศ

ทหารบก	สิบตรี	สิบโท	สิบเอก	จ่าสิบตรี	จ่าสิบโท	จ่าสิบเอก
ทหารเรือ	จ่าตรี	จ่าโท	จ่าเอก	พันจ่าตรี	พันจ่าโท	พันจ่าเอก

ทหารอากาศ	จ่าอากาศตรี	จ่าอากาศโท	จ่าอากาศเอก	พันจ่าอากาศตรี	พันจ่าอากาศโท	พันจ่าอากาศเอก
-----------	-------------	------------	-------------	----------------	---------------	----------------

**สวัสดิการภายในกองบัญชาการกองทัพไทย** หมายถึง กิจกรรมหรือกิจการใดที่คณะกรรมการหรือที่หัวหน้าส่วนราชการอนุมัติให้จัดขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสวัสดิการช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกให้แก่กำลังพลในการปฏิบัติราชการและการดำรงชีวิต นอกเหนือจากสวัสดิการที่ทางราชการจัดให้แก่กำลังพลภายในส่วนราชการ

1. ระดับกองบัญชาการกองทัพไทย ที่จัดสวัสดิการให้แก่กำลังพลในส่วนรวม
2. ระดับส่วนราชการ ที่จัดสวัสดิการให้แก่กำลังพลในส่วนราชการ

อาคารสวัสดิการภายในกองบัญชาการกองทัพไทย หมายถึง อาคารที่จัดที่อยู่อาศัย  
ในลักษณะแนวตั้งสูง 4 ชั้น ให้แก่กำลังพลและครอบครัวได้สิทธิเข้าอยู่อาศัยจนถึงเกษียณอายุ  
ราชการ แล้วจึงย้ายออกไป

### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นข้อมูลและเสนอแนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร  
กองบัญชาการกองทัพไทย T13และ T14 เมืองทองธานี ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. นำไปเป็นข้อมูลในการออกแบบอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการ  
กองทัพไทยชั้นใหม่ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความต้องการของกำลังพล
3. เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของกำลังพล

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เป็นการนำแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ มาใช้ในการศึกษา เพื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ตั้งไว้ ซึ่งประกอบด้วย

- 2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย
  - 2.1.1 ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่
  - 2.1.2 ความต้องการเฉพาะของเนื้อที่ใช้สอย
  - 2.1.3 ลักษณะและพฤติกรรมของผู้ใช้สอย
  - 2.1.4 ความสะดวกและความคล่องตัวในการใช้สอยภายในเนื้อที่แต่ละส่วน
  - 2.1.5 กฎหมายควบคุมอาคาร
- 2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่
  - 2.2.1 มาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อผู้ใช้สอย
  - 2.2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่
  - 2.2.3 ลักษณะที่เหมาะสมของที่พักอาศัย
- 2.3 ทฤษฎีอาคาร
- 2.4 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง
  - 2.4.1 งานวิจัย
  - 2.4.2 งานวิจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

#### 2.1.1 ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่<sup>1</sup>

ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ มนุษย์มีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่มากมายซับซ้อน แตกต่างกันไปตามความเคยชิน ค่านิยม ประเพณี วัฒนธรรมของมนุษย์ในกลุ่มชนนั้น ๆ

---

<sup>1</sup> ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ ,มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ ,,2525). หน้า 1 - 3

ดังนั้น การออกแบบอาคารเพื่อให้ตอบสนองประโยชน์ใช้สอยในการใช้พื้นที่ จึงควรคำนึงถึงความ ต้องการพื้นฐานของมนุษย์ในการใช้พื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

#### 2.1.1.1. ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological Needs)

- ด้านตัวมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของตัวมนุษย์ คือ ไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่ดังหรืออึกทึกเกินไป เป็นต้น
  - กายภาพมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย อ้วนหรือผอม ขนาดในอิริยาบถต่าง ๆ และความต้องการที่ว่าง (Space) แบบใด
  - กิจกรรมประจำวันในหน่วยพักอาศัย<sup>2</sup> คือ หน่วยพักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรม เหล่านั้นและกิจกรรมนั้นๆต้องการองค์ประกอบหรืออุปกรณ์ต่างๆอย่างไร ช่วงเวลาใดที่ใช้กิจกรรม เหล่านั้น กิจกรรมเหล่านั้นใช้เวลาอย่างน้อยเพียงใด กิจกรรมเหล่านั้นต้องการที่ว่าง(Space) แบบใด เป็นต้น
  - จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม คือ กิจกรรมต่างๆนั้นมีสมาชิกหรือผู้ใช้มากน้อย กี่ คน เป็นต้น
- ความต้องการเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ให้สอยของอาคาร (ความกว้าง ยาว สูง) ลักษณะของอาคาร (โปร่ง โถง หรือ ทึบตัน) และอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับอาคาร(เฟอร์นิเจอร์ ไฟฟ้า ประปา)

#### 2.2.1.2. ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological Needs)<sup>3</sup>

เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ พบว่า นอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์ ระบบจิตใจ เป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความต้องการที่ชีวิต ผลสภาพแวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมต่อเขาอย่างไร

- ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความ

<sup>2</sup> ฝ่ายวิจัยการก่อสร้าง สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ต้นแบบที่อยู่อาศัย : มาตรฐานที่อยู่อาศัยและ สิ่งแวดล้อมต่ำสุด ขั้นการประเมิน ผล (กรุงเทพมหานคร สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2522) หน้า 66,อ้างถึงในฝ่าย การวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ ,มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : การเคหะ แห่งชาติ ,,2525). หน้า 1

<sup>3</sup> Wolf Gang F.E Preiser, Facility programming (Pensylvania : Dowden, Hutchinson & Ross, Inc., 1978). pp. 109 - 11 1 และ Arnold H. Buss, Psychology : Behavioral in perspective (New York : John Wiley & sons, 1978) pp 507- 510 , อ้างถึงใน ในฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ ,มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ ,,2525). หน้า 2

ปลอดภัย (Safety Needs) ทั้งทางกายและจิตใจ ความต้องการความมิดชิดเป็นสัดส่วนหรือส่วนตัว (Privacy Needs) ตลอดจนความต้องการความมีระเบียบ งดงาม (Aesthetic Needs) เป็นต้น ความต้องการเหล่านี้ ถ้าหน่วยพักอาศัยตอบสนองไม่เพียงพอ ย่อมทำให้ไม่สอดคล้องต่อการใช้สอยและพฤติกรรม ความต้องการเหล่านี้ยังนำไปใช้กำหนดคุณสมบัติของหน่วยพักอาศัยได้ รวมทั้งการจัดเตรียมอุปกรณ์ทางพฤติกรรม (Behavioral Mechanism) ไว้ให้เพียงพอ เช่น ห้องโถงใหญ่ควรจัดเตรียมบริเวณให้พอเหมาะ เพื่อผู้ใช้อาจสามารถนำตุ้มมาขึ้นเป็นผนังห้องเพื่อตอบสนองความต้องการความมิดชิดและเป็นสัดส่วน หรือการจัดเตรียมอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ปลั๊กไฟฟ้า หรือ สวิตช์ไฟฟ้าให้อยู่ในตำแหน่งที่จะต้องตอบสนองกิจกรรมได้อย่างเหมาะสม หรือ การเปิดช่องว่างเพื่อให้เกิดการติดต่อทางท่าทาง (Non-Verbal) โดยไม่ต้องใช้เสียงในการติดต่อ เพราะสภาพแวดล้อมต้องการความสงบ หรือจัดกายภาพให้เอื้ออำนวยต่อการเกิดการติดต่อทางวาจา (Verbal) เพื่อก่อให้เกิดความใกล้ชิด เป็นต้น

#### 2.1.1.3. ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs)

เพื่อเสริมสร้างและตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ในระดับการติดต่อขั้นพื้นฐาน (Primary Group Contact)<sup>4</sup>

- ระดับบุคคลต่อบุคคลหรือกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยทั้งภายในและภายนอกควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่เหมาะที่ก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ทั้งในระดับชั้นพักอาศัยเดียวกันจนถึงต่างระดับชั้น กัน
- ระดับกลุ่มต่อกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยภายนอกควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่เหมาะสมต่อกิจกรรมของกลุ่มนั้น ๆ

ความต้องการเหล่านี้สามารถเสริมสร้างให้การออกแบบอาคารประสบผลสำเร็จได้ เช่น การกำหนดตำแหน่งของบริเวณพักผ่อนหรือเล่นนันทนาการให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้สวนสาธารณะ (Public Space) หรือที่มีผู้คนผ่านไปมา มาก เช่น โถงบันได ทางเดินร่วมหน้าหน่วยพักอาศัย หรือ การกำหนดตำแหน่งของบริเวณการบริการ เช่น คริว ชักล้าง ให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้สวนสาธารณะ (Public Space) หรือ การเพิ่มมาตรฐานพื้นที่ของทางเดินหน้าหน่วยพักอาศัย หรือเฉลียงให้กว้างขึ้นให้เพียงพอต่อการเกิดกิจกรรมต่าง ๆ ได้ เป็นต้น

<sup>4</sup> Leonard Broom & Philihp Seiznick, Sociology : 6<sup>th</sup> ed. (New York : Harper & Row, 1977), pp 128 -132. อ้างถึงใน ในฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ ,มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ ,,2525). หน้า 2 -3

2.1.1.4. ความต้องการระยะห่างเว้นว่างบุคคล โดยทั่วไปบุคคลที่มีเพศต่างกัน อาศัยอยู่ร่วมกันมีแนวโน้มที่มีระยะห่างระหว่างบุคคลน้อยกว่าบุคคลเพศเดียวกัน กล่าวคือต่างเพศจะมีความใกล้ชิดมากกว่าเพศเดียวกันอาศัยอยู่ร่วมกัน และความสัมพันธ์ระหว่างเพศ และพฤติกรรมเว้นว่างส่วนบุคคล พบว่าระหว่างเพศหญิง กับเพศหญิงมีระยะห่างระหว่างบุคคลน้อยกว่าเพศชายกับเพศชาย กล่าวคือเพศหญิงที่พักอาศัยร่วมกับเพศหญิงด้วยกัน จะมีความใกล้ชิดมากกว่าเพศชายพักอาศัยร่วมกับเพศชาย

2.1.1.5. วิธีการดำรงชีวิตมาตรฐาน การใช้สอยของอาคารประเภทเดียวกัน แต่อยู่ในสภาพทางสังคมและวัฒนธรรมที่ต่างกันมีมาตรฐานความเป็นอยู่แตกต่างกันออกไป หรืออยู่ในยุคสมัยที่แตกต่างกันย่อมมีความต้องการเนื้อที่ที่ใช้สอยและลักษณะการใช้สอยที่ต่างกัน เช่น บ้านในชนบทของไทยที่มีความเป็นอยู่อย่างง่ายก็มีความต้องการให้บ้านเป็นที่คุ้มกันตนเองและทรัพย์สินจากผู้อื่น และช่วยป้องกันการรบกวนจากดินฟ้าอากาศและภัยธรรมชาติ ตลอดจนการใช้ประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวันได้ตามสมควรจึงต้องการเพียงพื้นที่โล่งๆ อาจมีแคร่หรือชานเชื่อมต่อกัน ใช้ประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวันได้ครบถ้วน ตั้งแต่ใช้นอนหลับในเวลากลางคืน ใช้พักผ่อนทำงานบ้าน รับแขกและรับประทานอาหารเช้า เครื่องเรือนไม่มีความจำเป็นต้องใช้มากนัก เพราะส่วนใหญ่นั่งนอนกับพื้นจึงสามารถดัดแปลงเนื้อที่ให้ทำกิจกรรมได้หลายอย่าง นอกจากนั้นก็มีเนื้อที่อีกส่วนหนึ่งเป็นครัวไฟใช้ประกอบอาหาร และเป็นห้องน้ำอย่างง่ายๆ เช่น อาจใช้วิธีตักน้ำจากตุ่มอาบ ถ้าสมาชิกในครอบครัวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ก็อาจต่อเติมห้องลักษณะเดียวกันเพิ่มขึ้นอีกเพื่อใช้สอยดังกล่าวมาแล้ว

ส่วนในสังคมที่มีวัฒนธรรมและสภาพความเป็นอยู่เปลี่ยนแปลงเจริญเติบโตขึ้น เช่น ในสังคมของผู้มีฐานะในเมืองทั่วไป ก็มักจะมีมาตรฐานความเป็นอยู่ที่แตกต่างไปจากเดิม เพราะได้รับอิทธิพลจากสังคมของชาติทางตะวันตกเข้ามาเกี่ยวข้อง ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเพื่อให้ความเป็นส่วนตัว มีความเป็นส่วนตัว (Privacy) ในการใช้สอยเฉพาะบุคคลในครอบครัว ต้องการความสะดวกสบายในการใช้สอยมากขึ้น หลีกเลี่ยงการสอดรู้สอดเห็นจากคนภายนอกและป้องกันการรบกวนจากขโมย ตลอดจนเป็นหน้าตาของเจ้าของ จึงทำให้ลักษณะของการใช้สอยและความต้องการเนื้อที่ที่ใช้สอยแยกเป็นสัดส่วนของตัวเองมากขึ้น เช่น ต้องมีเนื้อที่เฉพาะสำหรับเป็นห้องนอน ห้องรับแขก หรือพักผ่อน ห้องรับประทานอาหาร ห้องเก็บของ ห้องคนรับใช้ ที่เตรียมอาหาร ห้องครัว อาจมีห้องแต่งตัว ห้องทำงาน ห้องพระ ที่จัดรถเพิ่มเติมขึ้นอีก

เครื่องเรือนก็เข้ามามีบทบาทเกี่ยวข้องกับการใช้สอยในอาคารมากขึ้น เพราะการดำรงชีวิตส่วนใหญ่ไม่ได้นั่งนอนกับพื้นเช่นเดิม ตลอดจนอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสบายต่างๆ เช่น

เครื่องปรับอากาศ พรม อ่างอาบน้ำ สระว่ายน้ำ ฯลฯ ก็เป็นสิ่งที่เพิ่มเติมเข้ามาในลักษณะของสิ่งประกอบการใช้สอยของอาคารประเภทบ้านพักอาศัย มากน้อยต่างกัน ขึ้นอยู่กับระดับความเป็นอยู่ฐานะ และความต้องการของผู้ใช้สอยอาคารนั้นๆ ซึ่งสิ่งเหล่านี้ผู้ที่เป็นสถาปนิกจะต้องมีความเข้าใจและควรได้ศึกษาถึงสภาพของการดำเนินชีวิตของผู้ใช้สอย รวมทั้งสภาพแวดล้อมของสังคมและขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละที่ที่จะต้องทำการออกแบบ เพื่อให้เป็นแนวทางในการออกแบบใช้สอยได้อย่างเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัย ซึ่งมีหลายระดับหลายพื้นฐาน

#### 2.1.1.6. รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

งานวิจัยต่างๆ ได้กล่าวถึง รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนยุคปัจจุบัน ที่ส่งผลกระทบต่อความต้องการการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยของคน ซึ่งจะช่วยเป็นแนวทางในการอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชนนี้ ซึ่งได้แก่

- บ้านในสมัยใหม่ขนาดจะเล็กลง สอดคล้องกับขนาดของครอบครัวที่เล็กลงตาม การจัดห้องนอนนั้นขึ้นอยู่กับวัยของครอบครัว จากที่ขนาดอยู่อาศัยเล็กลงจะใช้เวลาในการดูแลที่พ็กน้อยลง ประกอบกับคนทำงานบ้านหายาก ทำให้รูปแบบบ้านในยุคหน้าห้องคนใช้จะหายไป การดูแลรักษาจะหันไปใช้บริการส่วนกลางของคนโต หรือ อพาร์ทเมนต์ ห้องต่างๆจะมีลักษณะรวมกันแบบ Studio Type ซึ่งรวมเอาห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น และห้องทานข้าวเป็นห้องเดียวกัน แบบเอนกประสงค์ ในขณะที่ห้องนอนมีขนาดใหญ่ เพื่อให้ใช้เป็นห้องพักผ่อนและทำงานไปในตัว ห้องน้ำจะมีแนวโน้มแยกพื้นห้องน้ำและห้องส้วมเพื่อความสะดวก ส่วนในพื้นที่ครัวจะมีลักษณะเป็น Kitchens มากขึ้น จะมี Pantry ที่ปรุงอาหารได้เลย เพราะคนรุ่นใหม่มีการทำครัวแบบง่ายๆ

คนมักเน้นความสะดวกสบายภายในตัวพื้นที่มากกว่าความสวยงามรูปแบบภายนอกบ้านที่เล็กลงจะถูกแทนที่ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่สูงขึ้น เน้นประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ การให้แสงและการระบายอากาศจะดีขึ้นโดยมีเครื่องมือช่วยมากขึ้น เช่น พัดลมระบายอากาศ เครื่องดูดควัน รูปแบบของบ้านจะเป็นแบบตะวันตกมากขึ้น มีลักษณะเรียบง่ายสบาย การแสดงออกถึงความหรูหราจะลดลง วัฒนธรรมต่างประเทศและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีจะส่งผลต่อลักษณะที่อยู่อาศัยในอนาคต

-สถาปัตยกรรมที่มีผนังสำหรับเก็บของ<sup>5</sup>กำลังเป็นที่นิยม ในการอยู่อาศัยในบ้านนั้นยังมีของต่างๆ เช่น ของสะสม ของตั้งโชว์ ของใช้ต่างๆที่จำเป็นเช่น หนังสือ เสื้อผ้า เครื่องใช้ต่างๆ ถ้าไม่มีการจัดเก็บที่ดีก็จะมีผลอย่างสูงต่อพื้นที่อันมีอยู่อย่างจำกัด การจัดเก็บที่ดี นอกจากจะทำให้

<sup>5</sup> กวิน ว่องวิทย์การ, "การศึกษามิติที่ซ่อนอยู่และการซ่อนทับของการอยู่อาศัย," (วิทยานิพนธ์สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2542).

สัมผัสหยาบใช้ได้สะดวกและประหยัดเนื้อที่แล้ว ที่เก็บของเหล่านี้ยังเสมือนเป็นที่เก็บประวัติครอบครัวหรือเป็นพิพิธภัณฑ์แห่งชีวิตส่งผลให้เห็นร่อยรอยแห่งอดีต เป็นสะพานพาข้ามไปสู่เรื่องราวที่น่าประทับใจต่างๆที่ผ่านมา

ตู้หรือชั้นเครื่องเรือนที่เหมาะสมที่จะรองรับของได้ดีที่สุด คือ ตู้หรือชั้นวางของสำเร็จรูป แต่ตู้หรือชั้นเหล่านี้มักมีขนาดใหญ่พอสมควร นอกจากจะไม่สะดวกในการขนย้ายแล้ว ในความไม่พอดีกันระหว่างขนาดตู้หรือชั้นที่มีอยู่ จะทำให้เหลือเศษพื้นที่ไปโดยเปล่าประโยชน์ อีกทั้งตู้หรือชั้นที่ซื้อมาถึงจะมีขนาดใหญ่แต่ก็มักใหญ่ไม่พอที่จะบรรจุของที่นับวันจะมีเพิ่มมากขึ้นนานไปกับชีวิตของผู้อยู่ ดังนั้นในบริเวณที่มีโอกาสเก็บของเหล่านี้ เช่น ห้องนอน ส่วนครัว ส่วนซักล้าง ฯลฯ ควรทำที่วางของ เก็บของให้เป็นส่วนหนึ่งของผนังโดยมีขนาดใหญ่เต็มพื้นที่ผนังหรือทำหน้าที่เป็นผนังภายในได้ในตัว รูปแบบตู้หรือที่วางของแบบติดตั้งในพื้นที่ (Built – in) นอกจากจะสามารถบรรจุของได้มากช่วยประหยัดเนื้อที่ ประหยัดค่าใช้จ่ายและประหยัดเวลาที่ไม่ต้องทำผนังแล้ว ยังช่วยเป็นส่วนประดับตกแต่งภายในได้อีกด้วย

-การจัดผังภายในห้องนอน Residential Spaces<sup>6</sup> จากการศึกษาจากวิถีชีวิตของคนและกิจกรรม รวมไปถึงขนาดของเฟอร์นิเจอร์สำหรับที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดแนวทางในการออกแบบโดยพื้นที่ภายในห้องนอนควรมีพื้นที่อย่างน้อยที่สุดอยู่ที่ 10 ฟุต x 12 ฟุต ( 3 m. x 3.6 m. ) โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนห้องน้ำ สัดส่วนของเครื่องเรือนและหน้าต่างจะเป็นตัวกำหนดพื้นที่ และความสูงภายในห้อง การออกแบบเบื้องต้น ควรจะมีการกำหนดตำแหน่งประตู หน้าต่าง และห้องน้ำก่อนเพื่อที่จะง่ายต่อการจัดวางเตียงนอน และเครื่องเรือนภายในห้องนอน โดยจะต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัว ภายในพื้นที่ห้องขนาดเล็ก การกำหนดความกว้างของห้องขึ้นอยู่กับเตียงนอน และการประกอบกิจกรรมภายในห้องพัก โดยมีความกว้างอย่างน้อยที่สุดอยู่ที่ 9 ฟุต

สำหรับห้องนอนของผู้พักอาศัย<sup>7</sup>ที่ไม่มีความสัมพันธ์กันจะต้องมีการกำหนดพื้นที่ค่อนข้างชัดเจน ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่ให้เพียงพอสำหรับการจัดวางเตียงนอนที่สามารถให้ความเป็นส่วนตัวของแต่ละคน หากมีความต้องการให้สามารถใช้ได้อย่างเต็มที่ จึงแนะนำให้ห้องน้ำอยู่ในแนวผนังเดียวกับประตูทางเข้าห้องพัก โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ควรมีความกว้างอย่างน้อยที่สุด 30 นิ้ว และความห่างระหว่างเตียง 2 เตียง ควรมีระยะห่างอย่างน้อยที่สุด 24 นิ้ว และควรมีพื้นที่สำหรับแต่งตัวอย่างน้อยที่สุด 42 นิ้ว

<sup>6</sup> Times-Saver Standards for Interior Design

<sup>7</sup> Residential Housing for Elderly: Apartment (S.C.Reznikoff, 1986)



### 2.1.2 ความต้องการเฉพาะของเนื้อที่ใช้สอย

ผู้ออกแบบควรศึกษาข้อมูลการใช้สอยที่มีความต้องการเฉพาะเจาะจงไปในแต่ละส่วนของอาคารที่จะต้องทำการออกแบบ ซึ่งหมายถึง ต้องการทราบความถี่หรือความบ่อยในการใช้พื้นที่นั้นๆ เช่น แต่ละส่วนมีการใช้สอยประมาณกี่ครั้งต่อวันหรือสัปดาห์ ต้องทราบประเภทของกิจกรรมการใช้สอย ข้อมูลเหล่านี้จะช่วยเป็นแนวทางประกอบการออกแบบเนื้อที่ใช้สอยแต่ละส่วนต่างชนิด และสามารถจัดหาตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมได้

### 2.1.3 ลักษณะและพฤติกรรมของผู้ใช้สอย

ในเรื่องนี้ผู้ออกแบบต้องอาศัยข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของผู้ใช้สอยเนื้อที่นั้นๆ เพื่อที่จะทราบได้ว่า ผู้ใช้สอยแต่ละส่วนมีมากน้อยเพียงใด แต่ละคนมีหน้าที่อะไร ทำงานในลักษณะใด มีความถนัดและเคยชินอย่างไร โดยเฉพาะอาคารประเภทพักอาศัย เช่น บ้านผู้ออกแบบควรจะต้องทราบเกี่ยวกับนิสัย ความประพฤติ ความชอบ อาชีพ อายุ เพศ ตลอดจน สภาพร่างกายของผู้อยู่อาศัยเป็นประจำ ปกติหรือไม่ ถนัดซ้ายหรือขวา ผู้ออกแบบจะต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย และต้องศึกษาอย่างละเอียดถี่ถ้วน ถึงจะช่วยให้การออกแบบเนื้อที่แต่ละส่วน และเครื่องเรือนที่จำเป็นได้อย่างมีประสิทธิภาพและได้ผลคุ้มค่าทั้งทางร่างกายและจิตใจ

### 2.1.4 ความสะดวกและความคล่องตัวในการใช้สอยภายในเนื้อที่แต่ละส่วน

การออกแบบเนื้อที่ใช้สอยแต่ละส่วน ควรคำนึงถึงความสะดวก คล่องตัวในการติดต่อเคลื่อนไหวภายในเนื้อที่นั้นๆด้วย อาจทำได้โดยใช้วิธีจัดผังพื้นภายในและโดยการใช้อุปกรณ์พิเศษเข้าช่วย ซึ่งอาศัยหลักจากการวิเคราะห์ ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ใช้สอยและการใช้สอยอาคารหรือส่วนของอาคาร เพื่อให้สามารถจัดวางเครื่องเรือน เครื่องใช้ ตลอดจนอุปกรณ์ต่างๆให้ถูกต้อง เช่น ศึกษาขนาดและระยะต่างๆของร่างกาย ลักษณะการเคลื่อนไหวและกำลังทางกล้ามเนื้อของมนุษย์ในอายุที่ต่างกัน เพศต่างกัน ซึ่งสิ่งเหล่านี้มีผลทำให้เกิดมีมาตรฐานของระดับความสูงของห้องต่างๆ ขนาดและรูปร่างของช่องประตู หน้าต่าง ชั้นเก็บของ ตู้แขวน โต๊ะทำงาน โต๊ะรับประทานอาหาร เก้าอี้ชนิดต่างๆ ชั้นบันได ราวบันได พื้นต่างระดับ และอื่นๆอีกมากตลอดจนมีข้อพิจารณาถึงส่วนประกอบของอาคารที่ต้องมีการ เปิด-ปิด เคลื่อนที่ได้ เช่น บานประตู หน้าต่าง ฝ้าตู้ ประตูเหล็กยึด ส่วนประกอบต่างๆเหล่านี้ ผู้ออกแบบต้องคำนึงถึงขนาดและวัสดุว่ามีน้ำหนักเท่าใดจึงจะสามารถให้มนุษย์ ปิด เปิด ได้โดยไม่ลำบากหรือหนักแรงมากนัก

2.1.5 กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายที่ว่าด้วยมาตรฐานของบ้านพักอาศัย ดังนี้คือ

-ที่ว่างรอบอาคาร ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 % ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุด ยกเว้นอาคารที่มีหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกไม่น้อยกว่า 20 % ของพื้นที่ แต่แต่ละชั้นของอาคารซึ่งจะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

-ระดับพื้นชั้นล่างถ้าทำด้วยคอนกรีตอิฐหรือหินจะต้องสูงกว่าระดับถนนอย่างน้อย 30 ซม. ในกรณีที่ไม่ติดถนนพื้นอาคารต้องสูงกว่าพื้นดินที่จะปลูกสร้างอาคารอย่างน้อย 10 ซม.

-ห้องนอนต้องกว้างไม่น้อยกว่า 2.50 ม. ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 9 ตร.ม.

-ห้องเก็บของไม่มีข้อกำหนดใดๆตามกฎหมายในด้านสถาปัตยกรรมแต่ต้องรับน้ำหนักบรรทุกได้ตามที่ใช้งานจริง โดยไม่น้อยกว่า 150 กก.ต่อตร.ม.

-ระเบียงต้องกว้างอย่างน้อย 1.00 ม. ถ้ายื่นเหนือทางเท้าสาธารณะจะยื่นได้ไม่เกิน 1.20 ม. และต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานที่ต่ำสุดไม่ต่ำกว่า 2.00 ม.

-กันสาด ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 ม. โดยไม่ให้มีเสาติดกัน และต้องจัดให้มีแสงสว่างธรรมชาติมองเห็นได้ในเวลากลางวัน

-ครัว อาคารที่พักอาศัยต้องมีครัว พื้นและผนังห้องครัว ต้องสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟและถ้าห้องครัวอยู่ติดกับห้องนอนหรือห้องส้วม ถ้ามีประตู หน้าต่างหรือช่องลมในด้านที่ติดต่อกับห้องครัว

- ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีอย่างน้อย 1 ที่และห้องส้วมที่มีที่ถ่ายอุจจาระอย่างน้อย 1 ที่ และห้องน้ำ-ห้องส้วมที่อยู่แยกกันต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าที่ละ 0.90 ตร.ม. ส่วนห้องน้ำ-ห้องส้วมที่อยู่รวมกัน ต้องมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า 1.50 ตร.ม. และระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานช่วงที่ต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 1.80 ม. ห้องน้ำ-ห้องส้วม ต้องมีช่องระบายอากาศอย่างน้อย 10% ของพื้นที่ห้อง หรือติดพัดลมระบายอากาศได้อย่างน้อยชั่วโมงละ 2 เท่าของปริมาตรห้อง

- ผนังทั่วไป ถ้าสร้างเกิน 2 ชั้นต้องสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ

- ประตูและหน้าต่าง ต้องมีพื้นที่ช่องประตู หน้าต่าง และช่องลมรวมกันไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ของห้องนั้น ต้องมีช่องระบายลมให้เพียงพอเมื่อปิดประตูทั้งหมด ความสูงจากพื้นถึงยอดต้องไม่น้อยกว่า 2.00 ม. และถ้าอยู่ริมด้านที่ติดกับทางสาธารณะหรือติดต่อกับเขตที่ดินของผู้อื่น ต้องห่างไม่น้อยกว่า 2.00 ม. สำหรับชั้นล่างและชั้นที่ 2 ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3.00 ม. สำหรับชั้น 3 ขึ้นไป

- บันไดต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม. ลูกตั้งสูงกว่า 20 ซม. ลูกนอนไม่แคบกว่า 22 ซม. บันไดช่องหนึ่งสูงไม่เกิน 3.00 ม.

- ความสูงฝ้าเพดาน ห้องที่ใช้พักอาศัยต้องมีระยะตั้งจากพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม. ทั้งในกรณีที่ปรับอากาศและไม่ปรับอากาศ ส่วนโรงเก็บรถยนต์ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 ม.

- หลักรา วัตถุพุ่งหลังคาต้องทำด้วยวัตถุทนไฟ ยกเว้นอาคารที่ตั้งอยู่ห่างจากอาคารอื่นซึ่งมุงด้วยวัตถุทนไฟ หรือจากเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40 ม. สามารถใช้วัตถุไม่ทนไฟได้

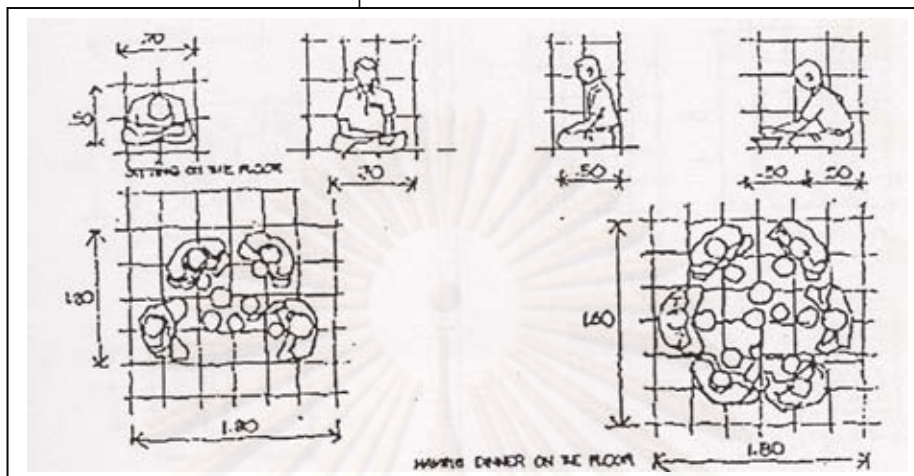
- ส่วนยื่นเหนือที่สาธารณะ สำหรับส่วนที่ยื่นออกมาในหรือเหนือทางเดินสาธารณะที่ประชาชนเข้าไปใช้สัญจรได้ไม่ว่าจะเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม มีข้อกำหนดดังนี้ ชายคายื่นได้ไม่เกิน 1.50 ม. จากผนัง ส่วนยื่นของส่วนประณีตสถาปัตยกรรม เช่น ครัว ยื่นได้ไม่เกิน 1.20 ม. จากผนัง และกันสาดยื่นได้ไม่เกิน 2 ม. จากผนัง

## 2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

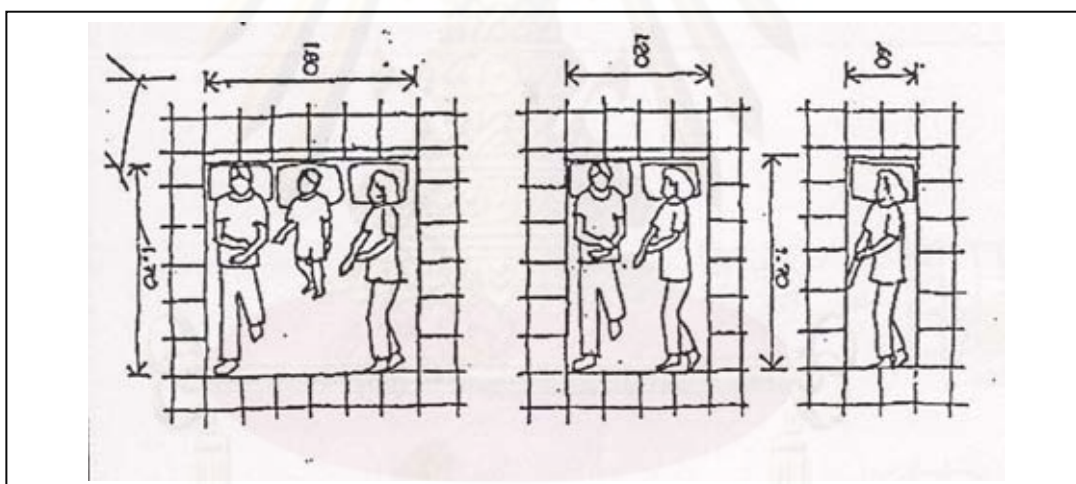
### 2.2.1 มาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อผู้ใช้สอย

มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอย ส่วนใหญ่เป็นการกำหนดจาก ขนาดสรีระของคน ซึ่งในที่นี้เป็น การนำมาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยของทั้งในประเทศและต่างประเทศ มาเป็นแนวคิดในการศึกษา การนำมาตรฐานของต่างประเทศมาใช้ด้วยทั้งที่สรีระของคนต่างกัน เนื่องจากในการออกแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้นำมาตรฐานของต่างประเทศมาใช้เป็นต้นแบบ ดังนี้

1. ขนาดระยะพื้นที่ส่วนต่างๆ<sup>8</sup>



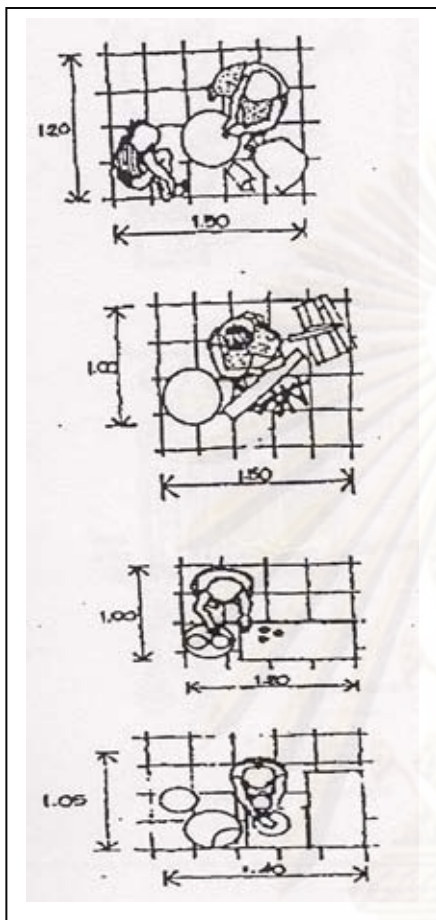
รูปที่ 2.1 แสดง ระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมรับประทานอาหารนั่งกับพื้น



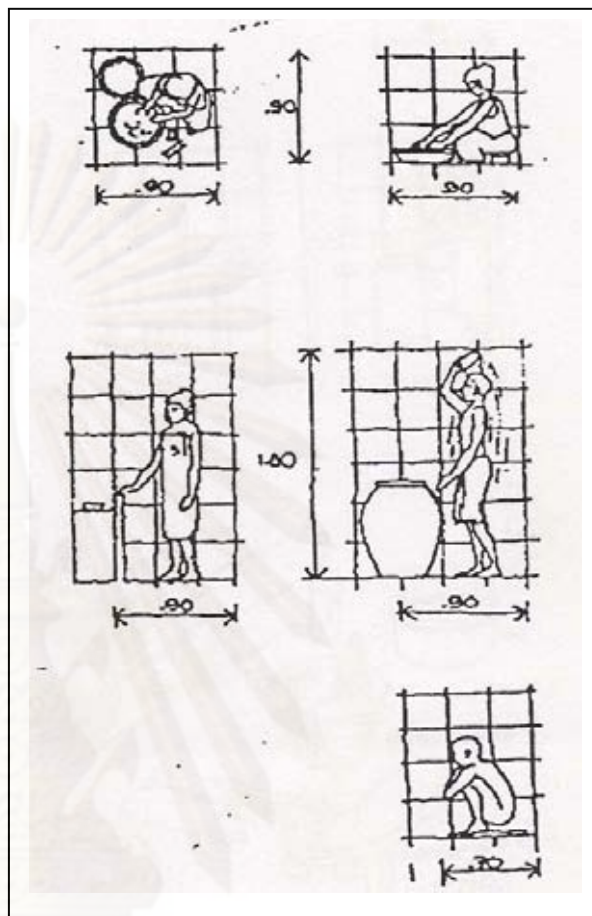
รูปที่ 2.2 แสดง ระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมการนอน

SOURCE : Chawarit Nitaya, Tung Song Hong : Community involvement .An alternative design and policy implementation proposal

<sup>8</sup> Chawarit Nitaya, Tung Song Hong : Community involvement .An alternative design and policy implementation proposal (Thailand,1979), pp.18-23



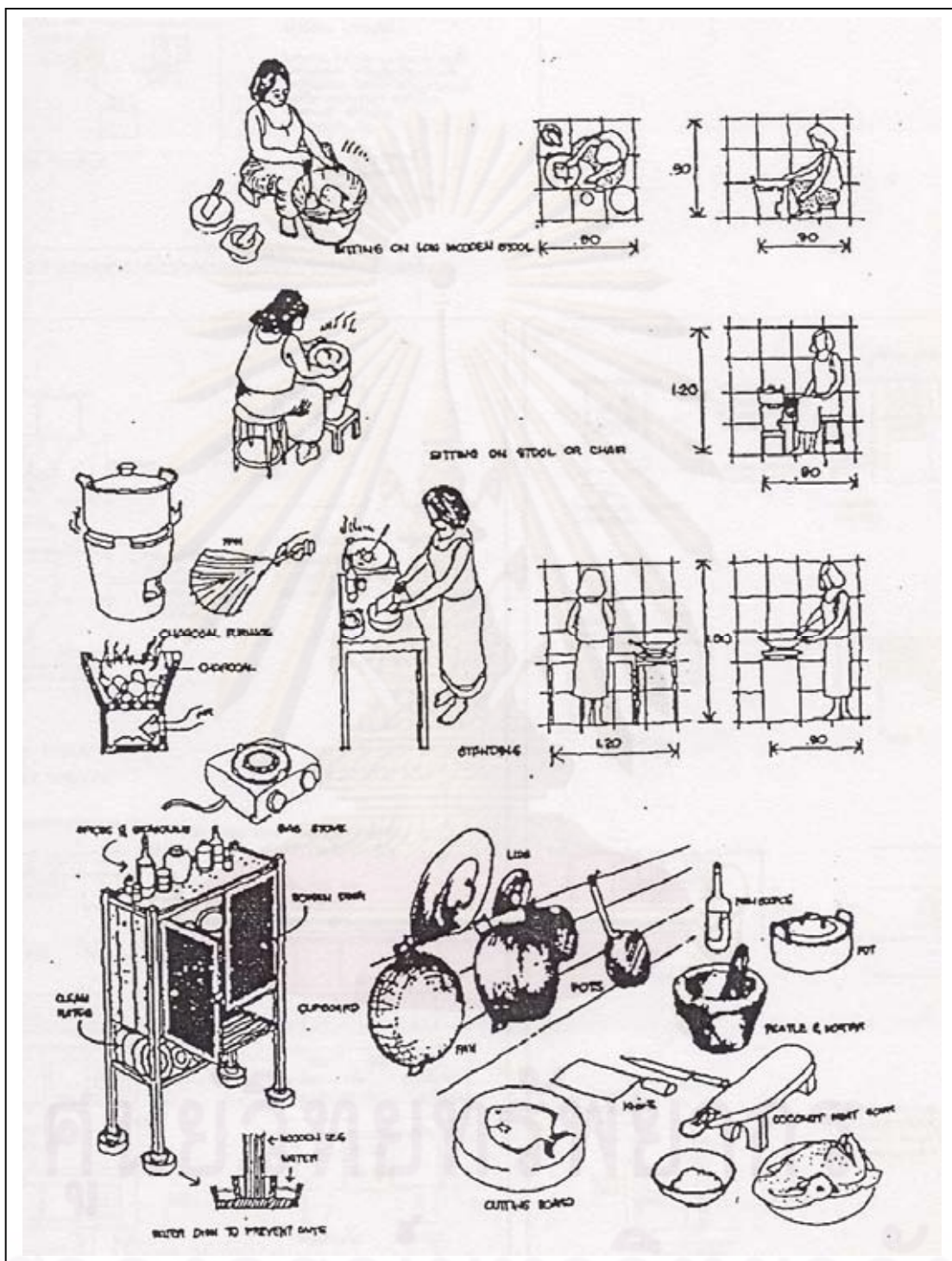
รูปที่ 2.3 แสดง ระยะเวลาพื้นที่ในการทำ  
กิจกรรมการชักล้า



รูปที่ 2.4 แสดง ระยะเวลาพื้นที่ในการทำกิจกรรมการ  
อาบน้ำและช้บถ่าย

SOURCE : Chawarit Nitaya, Tung Song Hong : Community involvement .An alternative design and  
policy implementation proposal

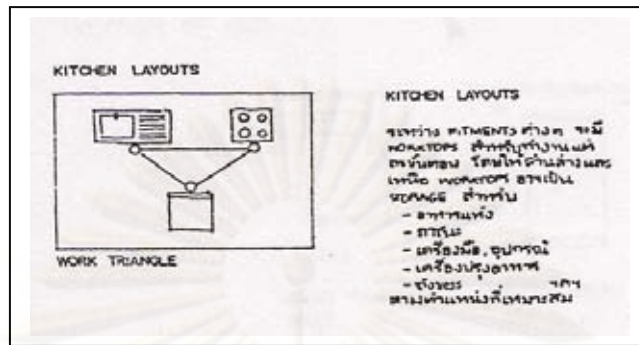
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



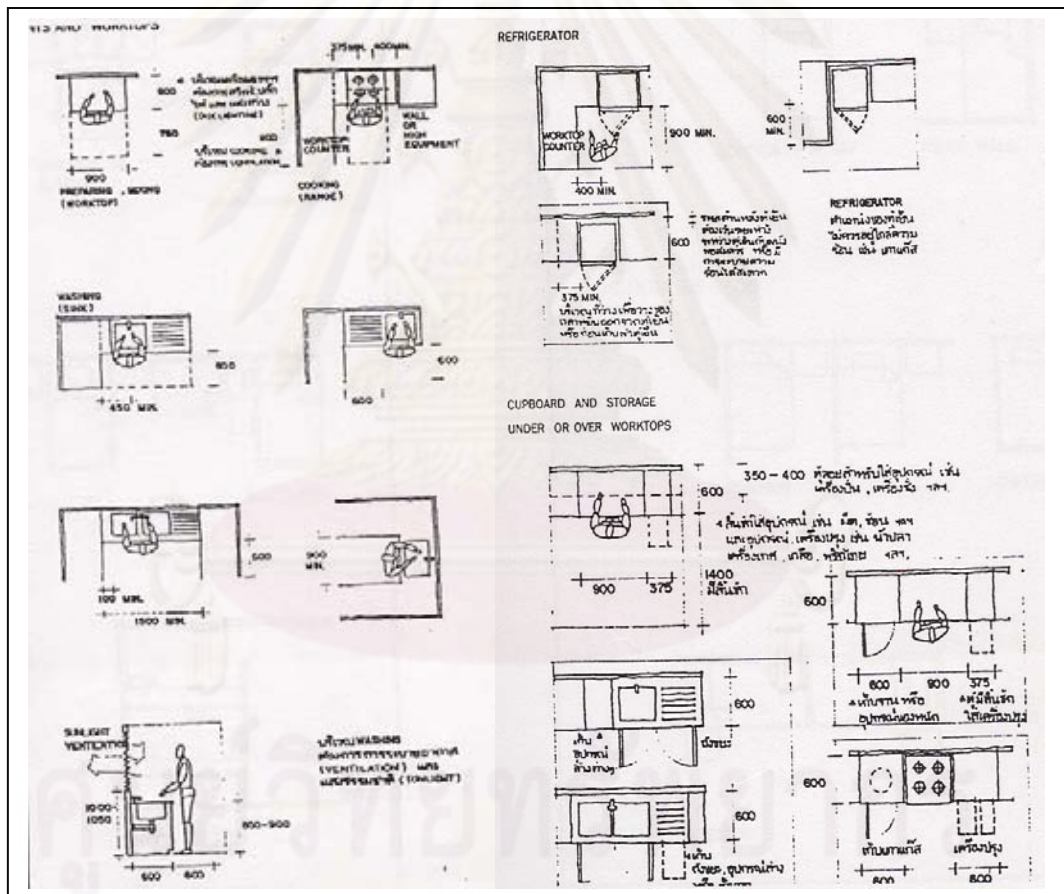
รูปที่ 2.5 แสดง ระยะเวลาที่ในการทำกิจกรรมปรุงอาหาร

SOURCE : Chawarit Nitaya, Tung Song Hong : Community involvement .An alternative design and policy implementation proposal

## 2.การกำหนดระยะและเนื้อที่กับขนาดสัดส่วนของมนุษย์<sup>9</sup>



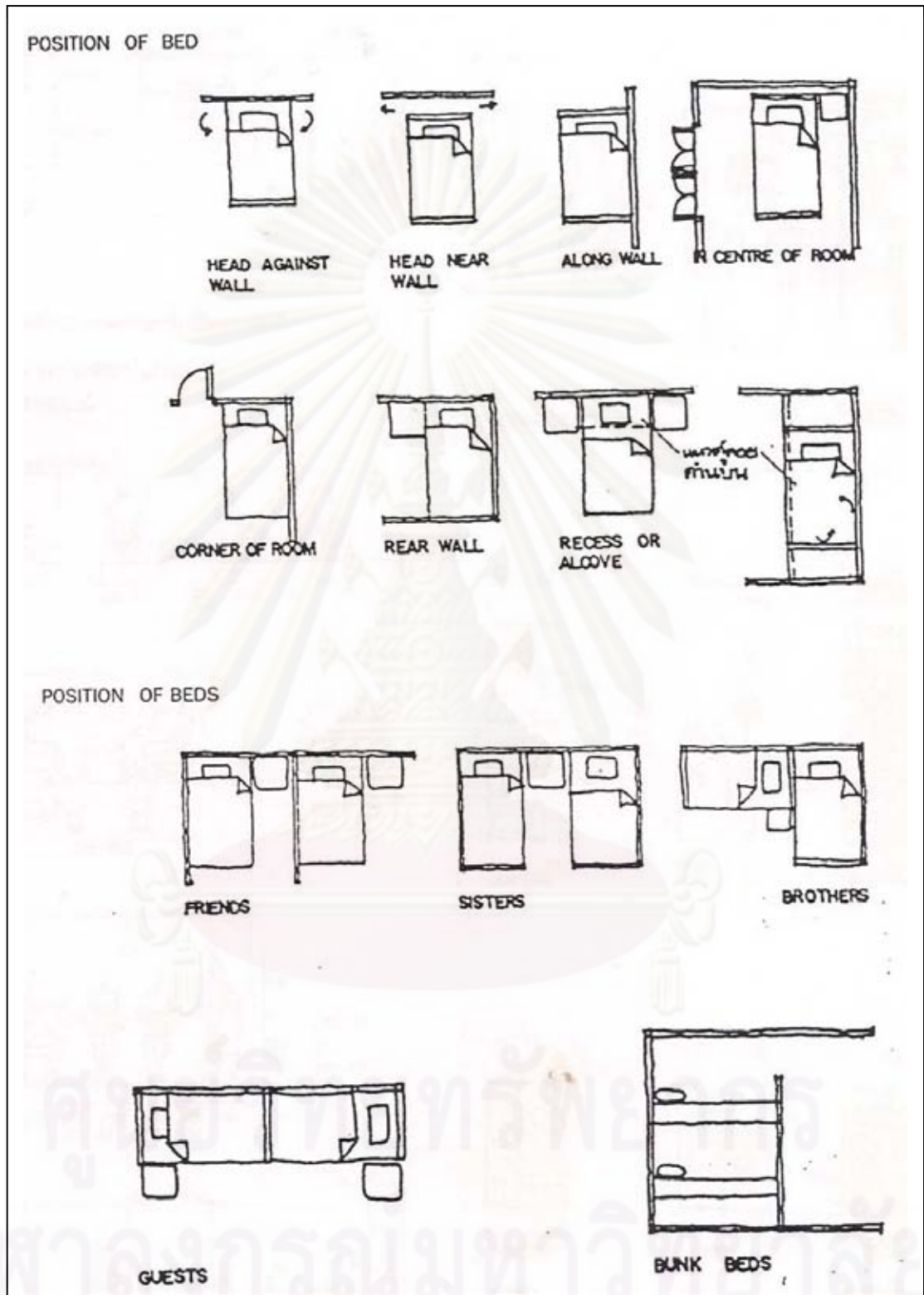
รูปที่ 2.6 แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ที่เหมาะสมในห้องครัว



รูปที่ 2.7 แสดงระยะพื้นที่ต่างๆในการทำกิจกรรมในห้องครัว

ที่มา : กิติ สิ้นธุเสก, การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน : หลักการพิจารณาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2544),หน้า 107,112 และ113

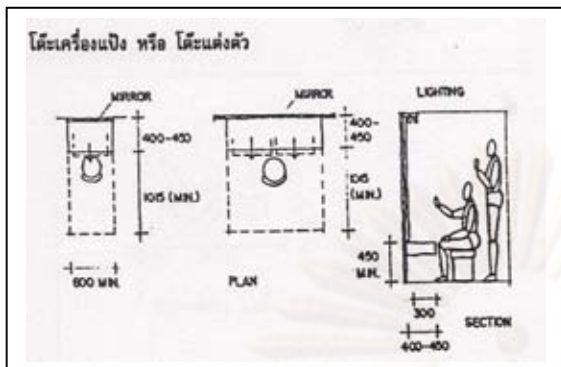
<sup>9</sup> กิติ สิ้นธุเสก, การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน : หลักการพิจารณาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2544),หน้า 38 – 49 , หน้า 56 - 74 และ หน้า 84 - 133



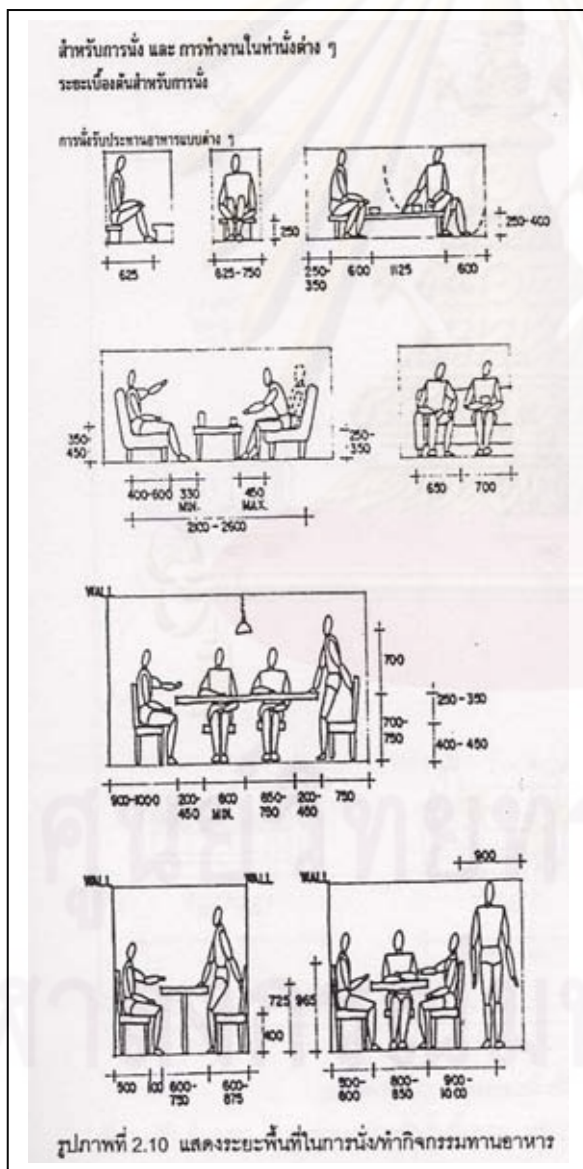
รูปที่ 2.8 แสดงตำแหน่งของเตียงนอน/ที่นอน ในห้องนอน

ที่มา : กิติ สิ้นธุเสก, การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน : หลักการพิจารณาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 107, 112 และ 113

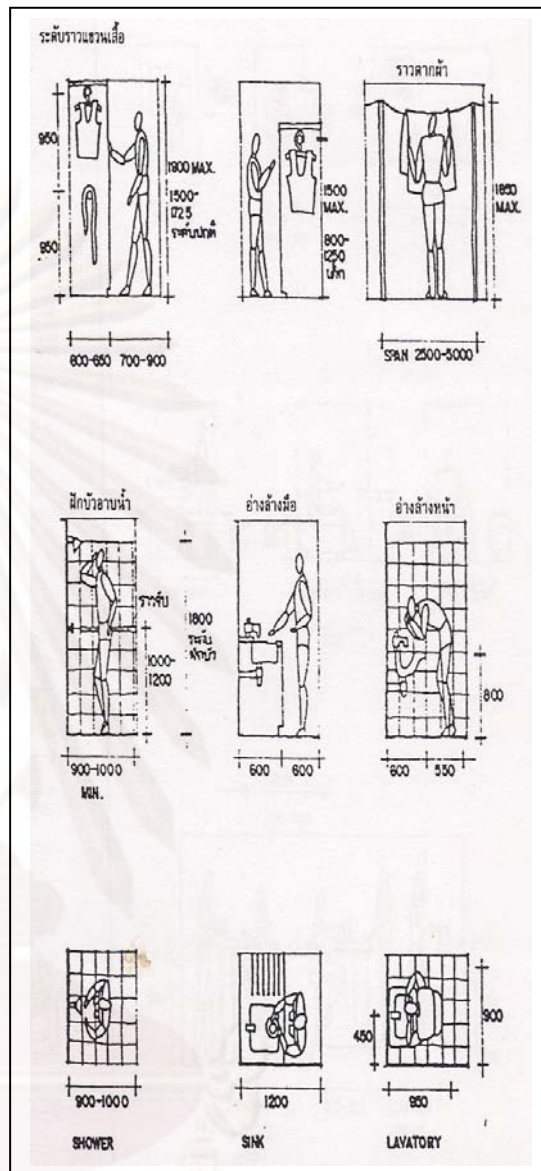




รูปที่ 2.9 แสดงระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมแต่งตัว

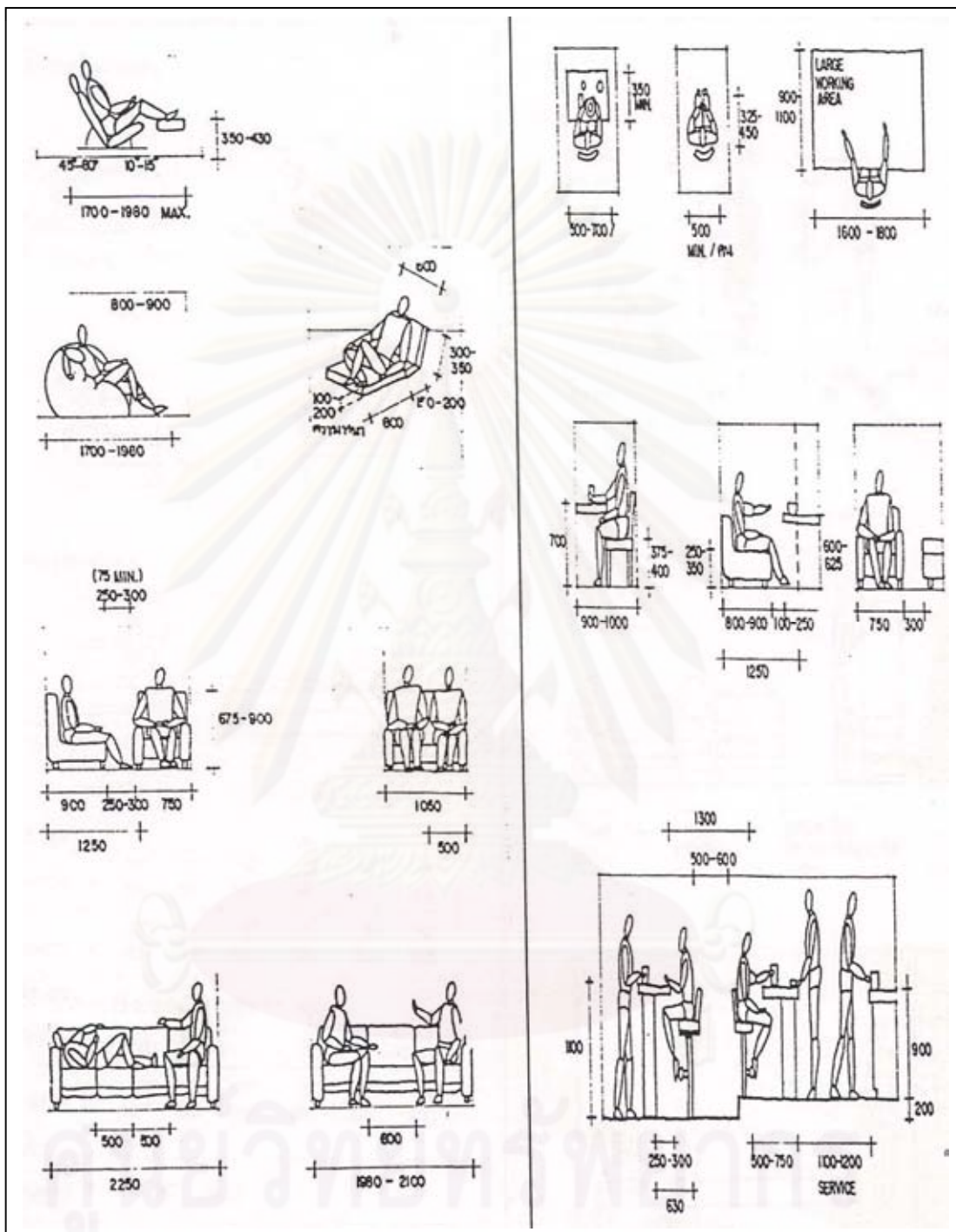


รูปที่ 2.10 แสดงระยะพื้นที่ในการนั่งทำกิจกรรมทานอาหาร



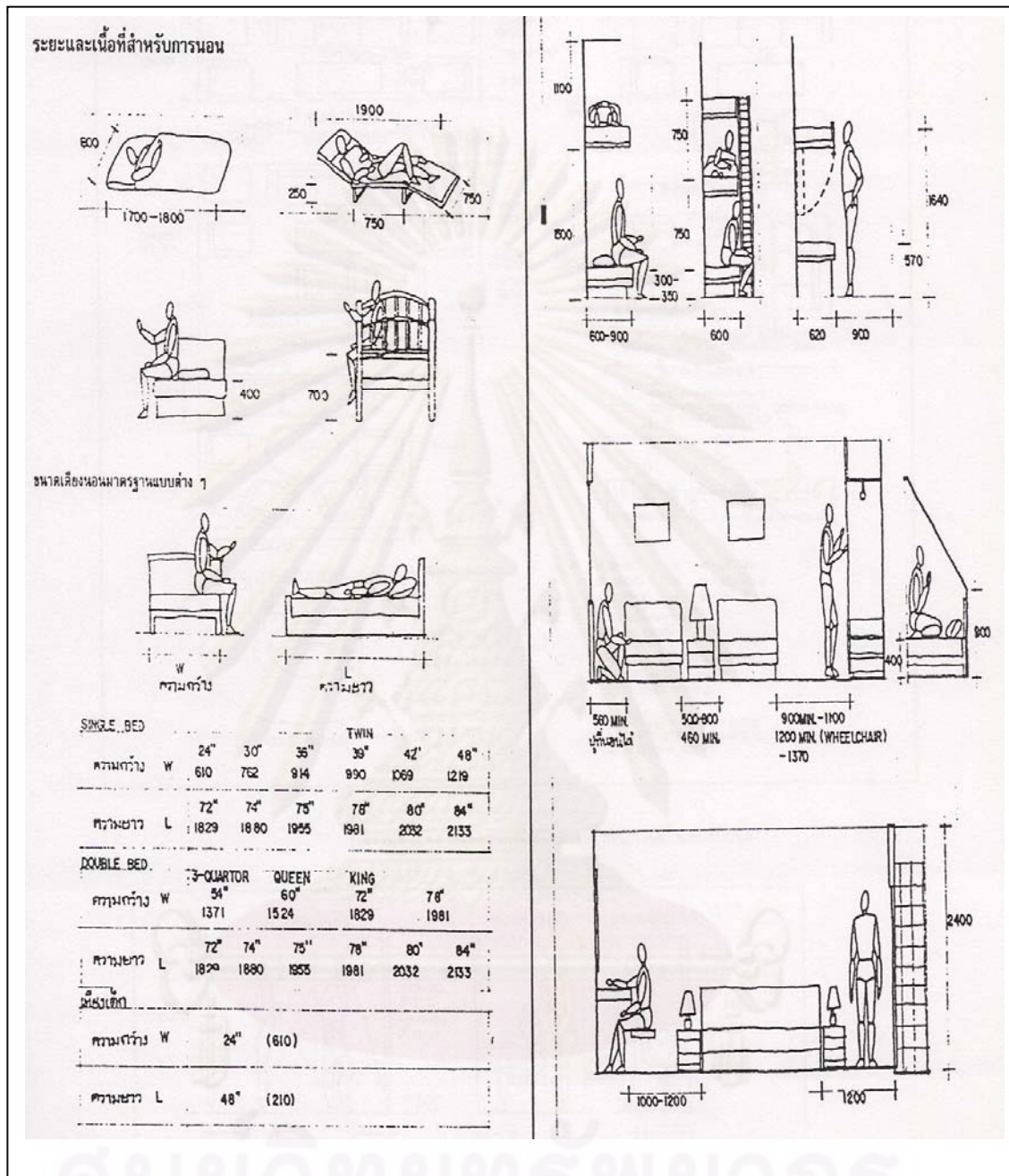
รูปที่ 2.11 แสดงระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมในห้องน้ำ

ที่มา : กิติ สิ้นธุเสก, การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน : หลักการพิจารณาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 47, 58 และ 120



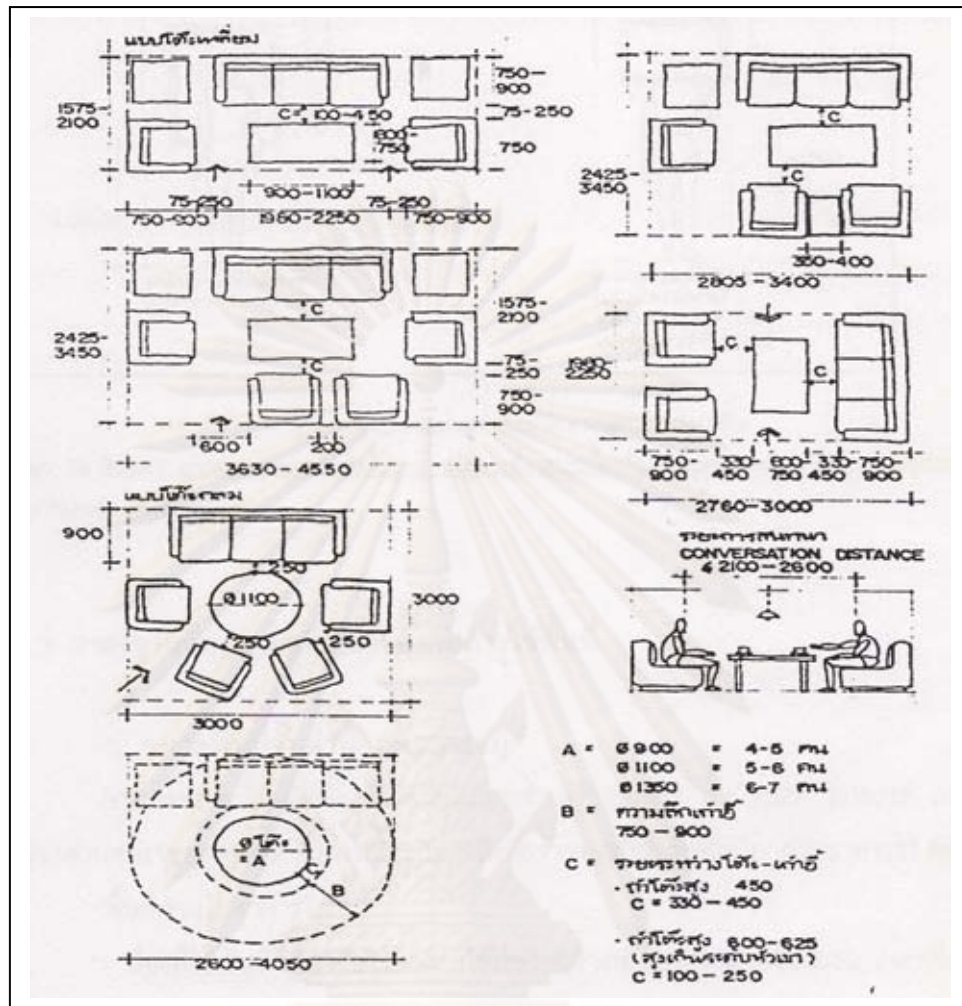
รูปที่ 2.12 แสดงระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมนั่งพักผ่อน / รับประทานอาหาร

ที่มา : กิติ สิ้นธุเสก, การออกแบบภายในขั้นพื้นฐาน : หลักการพิจารณาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 59 และ 62

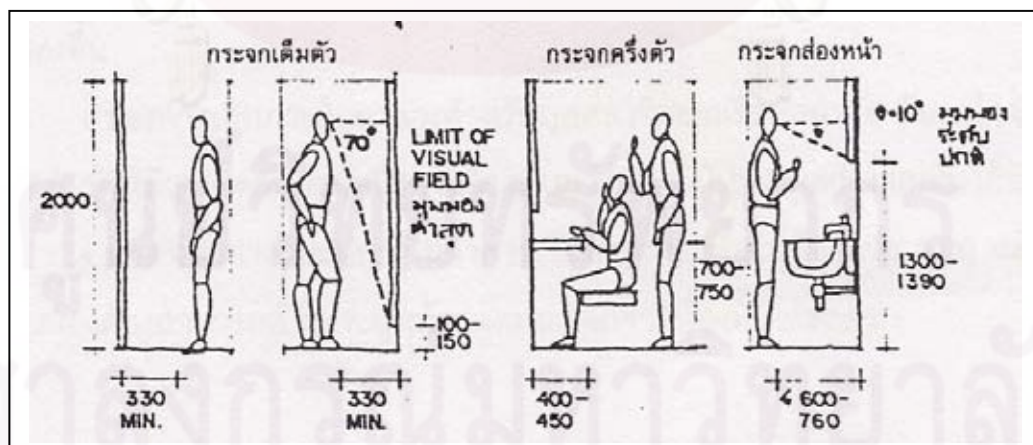


รูปที่ 2.13 แสดงระยะพื้นที่ของเตียงนอน / ในการทำกิจกรรมนอนหลับ

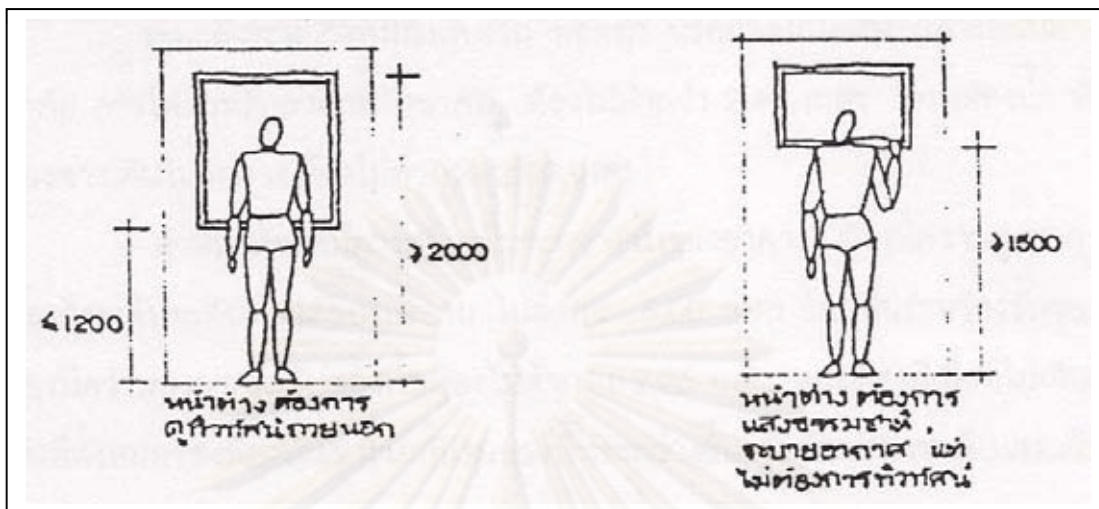
ที่มา : กิติ สนิทเสก, การออกแบบภายในขั้นพื้นฐาน : หลักการพิจารณาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 67 – 68



รูปที่ 2.14 แสดงระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมพักผ่อนรับแขก



รูปที่ 2.15 แสดงระยะในการแต่งตัว



รูปที่ 2.16 แสดงระยะพื้นที่ในการมองทีวีที่คนนอกห้อง

ที่มา : กิติ สิ้นธุเสก, การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน : หลักการพิจารณาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 70

## 2.2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

### 2.2.2.1. ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

โดยทั่วไปพื้นที่พักอาศัยแต่ละหน่วยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน

- ส่วนมิดชิด Private Area เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนเอนกประสงค์ Multipurpose Area เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร และประกอบอาหาร

ตาราง 2.1 แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนมิดชิด Private Area

Private Area	A	B	C	D
1.ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00
2.ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00
3.ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00
4.ห้องน้ำ ส้วม	2.16	2.16	2.16	1.50
5.ห้องส้วม (แยกเดี่ยว)	-	1.44	1.44	0.90
6.ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)	-	1.08	2.20	-

ตาราง 2.2 แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนเอนกประสงค์ Multipurpose Area

Multipurpose Area	A	B	C	D
1.รับแขก พักผ่อน	-	14.40	11.20	-
2.ทานอาหาร	-	3.64	7.50	-
3.ครัว	4.08	4.32	5.40	-
4.พื้นที่สำหรับรับแขก ทานอาหาร พักผ่อน	13.81	18.00	18.00	-
5.พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร ครัว	-	12.96	7.50	-
6.ซักล้าง ตากผ้า	-	1.08	2.16	-

ตาราง 2.3 แสดงการเปรียบเทียบจำแนกขนาดความกว้างต่ำสุด

ชนิดห้อง	ความกว้างต่ำสุด (เมตร)		
	A	B	C
ห้องนอน	2.40	2.40	2.50
รับแขก ทานอาหาร พักผ่อน	2.40	2.40	-
ห้องน้ำ	1.20	-	0.90
ครัว	2.10	1.80	-

หมายเหตุ

A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B การเคหะแห่งชาติ

C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 2.4 แสดงมาตรฐานเนื้อที่ใช้สอย

พื้นที่ใช้สอย	ต้นแบบหน่วยพักอาศัย			
	เอกประสงค์	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	3 ห้องนอน
ห้องนอนที่ 1	8.64	9.00	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 2	-	7.20	-	-
ห้องนอนที่ 2	-	-	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 3	-	-	7.20	-
ห้องนอนที่ 3	-	-	-	9.00
รับแขก พักผ่อน	-	-	-	14.40
รับแขก พักผ่อน	18.00	18.00	18.00	-
ทานอาหาร	-	-	-	8.64
ครัว	4.32	4.32	4.32	4.32
ห้องน้ำ ส้วม 1	2.16	2.16	2.16	3.20
ห้องน้ำ ส้วม 2	-	-	-	2.16
ระเบียง ชักล้าง ตาก ผ้า	1.08	1.03	2.16	2.16
รวม	34.20	41.76	51.84	62.88

- ครัว หรือส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4.32 ตร.ม.
- ห้องน้ำ ส้วมต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.50 ตร.ม. หรือถ้าเป็น ห้องส้วมแยกเดี่ยว จะต้องม้พื้นที่ภายในไม่ต่ำกว่า 0.09 ตร.ม. และห้องน้ำแยกเดี่ยวต้องมีพื้นที่ในห้องน้ำไม่ต่ำกว่า 1.08 ตร.ม. ทั้งนี้ ความกว้างภายในต้องไม่ต่ำกว่า 0.90 ตร.ม.
- ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง ชักล้าง และ ตากผ้า ควรมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.16 ตร.ม.

**ความสูงของเพดาน** ความสูงจากพื้นถึงเพดานของพื้นที่ใช้อุ้อยู่อาศัยจะต้องไม่น้อยกว่าความสูงจากพื้น 2.4 ม. และในที่ซึ่งเพดานมีความเอียงลาด ส่วนต่ำสุดของเพดานวัดจากพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ม. ส่วนใดที่เป็นเพดานสูงน้อยกว่ากำหนด ไม่นับพื้นที่ส่วนนั้น รวมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยต่ำสุดที่ต้องการ

**ปริมาตร** ที่อยู่อาศัยต่อคนจะต้องไม่น้อยกว่าปริมาตรที่ 8.5-10 ลบ.ม. โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัย (Placeholder) ทั้งหมด

**การรับแสงธรรมชาติ** ช่องเปิดหรือกระจกที่ให้แสงผ่านได้ ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้น

**ความรโหฐาน** จัดให้มีความรโหฐานในอาคาร จะต้องมีการจัดให้เหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่ และความต้องการทางด้านประโยชน์ใช้สอย ในการกำหนดช่องแสงหรือช่องเปิดต้องพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการจัดเนื้อที่ภายในรูปอาคารกับสิ่งแวดล้อมภายนอก

**การระบายอากาศ** การระบายอากาศของพื้นที่อยู่อาศัย ห้องนอนหรือห้องที่ใช้พักอาศัย ในอาคาร ควรมีช่องประตูและหน้าต่างรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่นั้นๆ ข้อบัญญัติกำหนดไว้ร้อยละ 10 โดยไม่นับรวมประตูหรือหน้าต่างที่ติดกับห้องอื่นๆ

**การระบายอากาศของพื้นที่ที่ไม่ใช่อยู่อาศัย** การระบายอากาศห้องใต้หลังคา และเนื้อที่เหนือเพดานห้องจะต้องจัดให้มี ทางลมผ่านตลอด มีขนาดเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่เพดาน ในกรณีที่ใช้ห้องใต้หลังคาเป็นที่อยู่อาศัยต้องจัดให้มีการระบายอากาศ เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัย

การระบายอากาศช่องบันได ต้องจัดให้มีช่องระบายอากาศ โดยมีพื้นที่ระบายอากาศน้อยที่สุด 0.01 ตร.ม. ต่อชั้น ในกรณีห้องน้ำ และห้องครัว ไม่มีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกต้องจัดให้มีปล่องหรือช่องที่สามารถถ่ายเทได้สะดวก

**ประตู** เพื่อจัดให้มีช่องเปิดที่มีขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอย ประตูควรมีขนาดดังนี้

ตาราง 2.5 แสดงขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอย ประตู<sup>10</sup>

ชนิดประตู	ความกว้าง (.ม)	ความสูง (.ม)
ประตูภายนอก-ทางเข้า	0.90	2.00
ประตูบริการ	0.80	2.00
ประตูภายใน		
ประตูห้องนอน	0.80	2.00
ประตูห้องครัว	0.80	2.00
ประตูห้องน้ำ-ส้วม	0.60	1.88
ประตูเสื้อผ้า- เก็บของ	0.70	2.00 หรือ 1.80

<sup>10</sup> งานมาตรฐานอาคาร กองวิจัยและออกแบบ การเคหะแห่งชาติ



### การจัดห้อง

การจัดห้องจะต้องจัดให้มีทางเข้า – ออกสะดวก และเหมาะแก่ผู้อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การติดต่อ ภายในจากส่วนพักอาศัยไปยังส่วนพักอาศัยอื่นๆ จะต้องไม่ผ่านห้องนอน หรือห้องน้ำ ส้วม หรือจากห้องนอนไปยัง ห้องน้ำส้วม ต้องไม่ผ่านห้องนอนอื่นๆ

#### 2.2.2.2. ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด

พื้นที่ใช้สอยต่ำสุด จะต้องมีความไม่น้อยกว่าที่ระบุต่อไปนี้

- พื้นที่พักอาศัยแต่ละส่วนที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักอาศัย รับประทานอาหาร ครว ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละส่วนพักอาศัยครบครว ขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า 33.00 ตร.ม.
- ห้องนอนภายในส่วนพักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือ ยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 ม. กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตร.ม.
- สำหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กันเป็นห้องให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 5.67 ตร.ม.
- ส่วนที่ใช้สำหรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร ให้มีส่วนกว้าง หรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 ม. กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 13.00 ตร.ม.
- ในกรณีแยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหารมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.50 ตร.ม. และส่วนที่ใช้รับแขก พักผ่อน ให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.20 ตร.ม.

สรุป สิ่งที่มีผลต่อความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยมีอยู่ 4 ปัจจัยหลัก คือ ทางด้านกายภาพ ทางด้านเศรษฐกิจ ทางด้านสังคม ความต้องการทางด้านจิตวิทยา ความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ จะเป็นตัวกำหนดองค์ประกอบพื้นฐานของที่อยู่อาศัยและขนาดของส่วนต่างๆในที่อยู่อาศัย ซึ่งเมื่อรวมกัน ก็จะบ่งบอกถึงขนาดที่อยู่อาศัยได้

ตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของการเคหะฯ<sup>11</sup> เป็นการกำหนดในเรื่องขนาดของเนื้อที่ขององค์ประกอบ หน่วยที่อยู่อาศัย พื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดที่เก็บของ ความสูงของเพดาน ปริมาตร แสงธรรมชาติ การระบายอากาศ ประตู และการจัดห้อง มาตรฐานที่ถูกระบุกำหนดขึ้นมาจัดทำโดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยความสะดวกสบาย และความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ดังนี้

<sup>11</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539

- 1) มาตรฐานเนื้อที่ และความกว้างต่ำสุด  
- ส่วนมิดชิด ได้แก่ห้องนอน และห้องน้ำ

ตาราง 2.6 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนมิดชิด<sup>12</sup>

พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานการเคหะ แห่งชาติ		สถาบันวิทยาศาสตร์และ เทคโนโลยีแห่งประเทศไทย	ข้อบัญญัติ กทม.ควบคุม อาคาร 2522	Office of Housing and Urban Development
	เนื้อที่ห้อง เล็กที่สุด (ตร.ม.)	ความกว้าง ต่ำสุด (ม.)			
ห้องนอนแรก	8.64	2.40	8.97	9.00	9.30
ห้องนอนต่อไป (ชนิด 2เตียง)	7.20	2.40	-	9.00	7.90
ห้องนอนต่อไป (ชนิด 1เตียง)	5.76	2.40	-	9.00	7.00
ห้องน้ำ-ส้วม(ที่อาบน้ำ-อ่างล้างหน้า-ส้วม)	2.88	1.80	-	-	-
ห้องน้ำ-ส้วม(ที่อาบน้ำ-ส้วม-ซักผ้า)	2.16	1.20	2.16	1.50	3.20
ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44	1.20	-	0.90	1.80
ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08	1.20	-	-	2.20

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>12</sup> สรุปสาระสำคัญเพื่อจัดทำร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539

- ส่วนเอนกประสงค์

ตาราง 2.7 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนเอนกประสงค์<sup>13</sup>

พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ		สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่ง	ข้อบัญญัติ กทม. ควบคุมอาคาร 2522	Office of Housing and Urban
	เนื้อที่ห้องเล็ก ที่สุด (ตร.ม.)	ความกว้าง ต่ำสุด (ม.)			
พื้นที่รวมสำหรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร และเตรียมอาหาร	22.32	2.40	-	-	-
พื้นที่รวมสำหรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร	18.00	2.40	13.81	18.00	18.00
พื้นที่รวมสำหรับรับประทานอาหารและครัว	12.96	2.40	-	7.50	12.95
ห้องรับแขก พักผ่อน	14.40	2.40	-	11.20	14.40
ห้องรับประทานอาหาร	8.32	2.40	-	7.50	3.64
ห้องเตรียมอาหาร	4.32	1.80	-	-	-
ห้องครัวแยกเดี่ยว	14.40	2.10	-	5.40	4.32

ตาราง 2.7 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนเอนกประสงค์<sup>14</sup>

<sup>13</sup>สรุปสาระสำคัญเพื่อจัดทำร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539

<sup>14</sup>สรุปสาระสำคัญเพื่อจัดทำร่างมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539

ตาราง 2.8 แสดงค่าการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย มาตรฐานขั้นต่ำการเคหะฯและพื้นที่ใช้งานขั้นต่ำ<sup>15</sup>

ลำดับ	พื้นที่สำหรับกิจกรรม	พื้นที่ (ตร.ม.) ขั้นต่ำ(อเนกประสงค์) กคช.	พื้นที่ (ตร.ม.) ขั้นต่ำ 1 ห้องนอน กคช.
1	ห้องเอนกประสงค์	26.64	25.20
	พื้นที่รวมรับแขก พักผ่อนรับประทานอาหาร	18.00	18.00
	นอนไม่กั้น	8.64	7.20
	ทำงานโดยใช้คอมพิวเตอร์	-	-
2	ห้องนอนมิดชิด 1	-	9.00
3	ห้องนอนมิดชิด 2	-	-
4	พื้นที่เก็บของ	-	-
5	พื้นที่ประกอบอาหาร	4.32	4.32
6	ห้องน้ำ – ส้วม	2.16	2.16
7	ระเบียงและตากผ้า	1.08	1.08
	รวม	34.20	41.76

มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุดและอาคารหลายชั้นของการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย<sup>16</sup>

การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุดและอาคารหลายชั้นของการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย เพื่อจัดให้มีสิ่งแวดล้อมที่ถูกสุขวิทยาอนามัย มีอุปกรณ์การกินอยู่ที่เหมาะสม และมีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจสมกับชนิดและคุณภาพของระดับความเป็นอยู่ที่น่ามาพิจารณา โดยมีบางส่วนในนี้ จะกล่าวถึงเกี่ยวกับภายในตัวอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

- มาตรฐานเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย

โดยทั่วไป ที่อยู่อาศัยต้องมีห้องพักอาศัยอย่างน้อย 3 ห้อง เพื่อใช้สำหรับ

<sup>15</sup> มาตรฐานผู้มีรายได้น้อยการเคหะฯ

<sup>16</sup> สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพมหานคร สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.) หน้า 31-34 และหน้า 71-74

กิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือมีห้องรับแขกพักผ่อน 1 ห้อง ห้องนอน 1 ห้อง และห้องรับประทานอาหาร 1 ห้อง

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องจัดให้มีเนื้อที่ซึ่งจำเป็นเพื่อความเหมาะสมในการรับแขกพักผ่อน การนอน การทำความสะอาดร่างกาย การปรุงอาหาร การรับประทานอาหาร และมีที่เก็บของเพียงพอ มีการเตรียมที่ไว้หรือมีทางติดต่อได้โดยสะดวกกับบริเวณซักผ้าและอุปกรณ์สุขาภิบาลให้เพียงพอและบริเวณดังกล่าวนี้จะพองไม่บังสายตาจากห้องรับแขกพักผ่อน ทางเข้าบ้าน หรือสนามหญ้า

การจัดเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัยจะต้องจัดให้มีขนาดและมีความสะดวกต่อการวางเครื่องเรือนและอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่จำเป็นที่ต้องใช้สำหรับกิจกรรมต่างๆได้อย่างเหมาะสม (พื้นที่ซึ่งเป็นบันได ห้องโถงทางเดิน หรือตู้เก็บของไม่นับรวมเข้ากับพื้นที่หน่วยพักอาศัย)

พื้นที่รวมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัวที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวประมาณ 5.5 คน จะต้องไม่เล็กกว่า 30 ตารางเมตร

#### - ขนาดห้องที่เล็กที่สุดในหน่วยพักอาศัย

ขนาดที่เล็กที่สุดของห้องต่างๆของอาคารและอาคารหลายชั้น ให้ใช้มาตรฐานเดียวกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ( ตารางที่ 2.12 – 2.14 ) ยกเว้นในกรณีที่ต้องการประสิทธิภาพหรือห้องชุดประเภทเบ็ดเสร็จในห้องเดียว จะต้องจัดบริเวณปรุงอาหารต่างหาก แยกเป็นสัดส่วนจากบริเวณรับประทานอาหาร โดยมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ตารางเมตร และต้องจัดให้มีที่เก็บของส่วนบุคคล สำหรับเก็บของอื่นๆ อาจไว้ในห้องใต้ถุน พื้นชั้นติดดิน ห้องใต้หลังคาของอาคาร หรือจัดสร้างเป็นอาคารต่างหาก ที่ใช้มาตรฐานเดียวกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว

จากตารางที่ 2.12 -2.4 มาตรฐานประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว กำหนดขนาดห้องที่เล็กที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่ารายละเอียดที่ระบุไว้ ในกรณีครอบครัวที่มีคนมากกว่า 5.5 คนขึ้นไปจะต้องเพิ่มพื้นที่สำหรับรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร และครัว ขึ้นอีกคนละ 10 % จากขนาดพื้นที่ ดังต่อไปนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 2.9 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
ห้องรับแขก-พักผ่อน (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	9.00
ห้องรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.50
ห้องนอนที่ 1 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	9.00
ห้องนอนที่ 2 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.90
ห้องนอนที่ 3 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.00
พื้นที่เพื่อที่อยู่อาศัยอื่น ๆ (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.00
ห้องครัว (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร)	5.40

ที่มา : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม  
ต่ำสุด, กรุงเทพมหานคร อ้างถึงใน พันตรีหญิงลาวัลย์ จุลพัลลภ, การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคาร  
สวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุด, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545

ตาราง 2.10 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
ห้องรับแขก-พักผ่อน (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	13.00
ห้องรับแขก-พักผ่อน และรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	16.80
ห้องครัว และรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร)	7.50

ที่มา : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม  
ต่ำสุด, กรุงเทพมหานคร อ้างถึงใน พันตรีหญิงลาวัลย์ จุลพัลลภ, การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคาร  
สวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุด, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 2.11 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องน้ำห้องส้วม

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
พื้นที่ห้องน้ำห้องส้วม : ที่ส้วมและห้องน้ำขนาดเล็กสุด	2.50
พื้นที่ของห้องอาบน้ำแยกเดี่ยวขนาดเล็กสุด	1.30
พื้นที่ของห้องส้วมแยกเดี่ยวเดี่ยวขนาดเล็กสุด	1.30

ที่มา : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุด, กรุงเทพมหานคร อ้างถึงใน พันตรีหญิงลาวัลย์ จุลพัลลภ, การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุด, วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545

- ห้องหรือเนื้อที่ซักผ้า

ควรจัดเนื้อที่ไว้สำหรับซักผ้าและวางอุปกรณ์การซักล้างต่างๆ ถ้าพื้นที่เพื่อการนี้จัดแยกไว้โดยเฉพาะจะต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 2.20 ตารางเมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 1.30 เมตร

- ที่เก็บของ -ทั่วไป

ให้มีที่เก็บของส่วนบุคคลในลักษณะ คือ มีตู้เก็บผ้าปูต่างๆ 1 ตู้ ตั้งอยู่ในที่ซึ่งติดต่อกัน โดยสะดวกจากห้องนอน ขนาดความกว้าง 0.60 เมตร ความลึก 0.60 เมตร พื้นที่ของชั้นต่างๆ 1.10 ตารางเมตร ระยะห่างระหว่างชั้น 0.30 เมตร ตู้นี้ไม่จำเป็นต้องมีบานเปิด แต่สร้างในลักษณะที่ที่สามารถมาติดตั้งภายหลังได้ เช่น ติดกรอบบานไว้ให้

เป็นต้น

ที่เก็บของอื่นๆ อาจไว้ในห้องใต้ถุน พื้นชั้นติดดิน ห้องใต้หลังคาของอาคาร หรือจัดสร้างเป็นอาคารต่างหาก คือ ที่เก็บของมีเนื้อที่ 2.80 ลูกบาศก์เมตร มีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 0.45 เมตรควรจัดเตรียมเนื้อที่ไว้ให้สำหรับผู้ที่จะจัดสร้างหรือซื้อหามาติดตั้งในภายหลัง

- ตู้เสื้อผ้า (ในห้องนอน)

ห้องนอนแต่ละห้องควรมีตู้เสื้อผ้าซึ่งมีความลึกอย่างน้อย 0.60 เมตรและกว้างอย่างน้อย 0.90 เมตร ความสูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร มีชั้นอย่างน้อย 1 ชั้นอยู่ที่ระดับต่ำจากหลังตู้ 0.30 เมตร และราวแขวนเสื้อ 1 ราว ติดที่ระดับความสูงประมาณ 1.40 เมตร จากพื้น

- ตู้ในครัว-ทั่วไป

ครัวควรมีตู้เพื่อใช้เก็บอาหารและอุปกรณ์การประกอบอาหาร และมีเนื้อที่กว้างพอที่จะใช้  
อุปกรณ์ต่าง ๆ เหล่านั้นได้โดยสะดวก

- ชั้นต่างๆ

ควรจัดให้มีชั้นวางของซึ่งมีพื้นที่รวมกันแล้วประมาณ 1.80 ตารางเมตรโดยชั้นที่แคบที่สุด  
ไม่น้อยกว่า 0.20 เมตร ความสูงของชั้นที่สูงที่สุดจากพื้น 1.80 เมตร

- เคาเตอร์และอ่างล้างจาน

พื้นที่ของเคาเตอร์ไม่น้อยกว่า 50 ตารางเมตร ตัวเคาเตอร์สูงจากพื้น 0.85 เมตร และลึก  
อย่างน้อย 0.50 เมตร และมีอ่างล้างจานอย่างน้อย 1 อ่าง ขนาด 0.50 x 0.50 เมตร

### 2.2.3 ลักษณะที่เหมาะสมของที่พักอาศัย

#### ระบบกายภาพ (Facility)

##### 1). องค์ประกอบของระบบกายภาพ

ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ ทรัพยากรกายภาพ และ การดำเนินงานหรือบริการ มี  
รายละเอียดดังนี้

ทรัพยากรกายภาพ หมายถึง สิ่งก่อสร้างและวัตถุที่ประกอบรวมกันขึ้นเป็นสถานที่  
จัดไว้เพื่อรองรับกิจกรรม และวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานหนึ่ง ประกอบด้วย อาคาร พื้นที่อาคาร  
ระบบประกอบอาคาร พื้นที่และบริเวณโดยรอบ ภูมิทัศน์และสวน เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายใน  
อาคาร

การบริการ หมายถึง กิจกรรมที่ใช้บริการเพื่อรองรับการทำงานและการใช้อาคาร  
เพื่อให้อาคารสามารถใช้งานได้ ผู้ใช้อาคารได้รับความสะดวก ปลอดภัย และมีสภาพแวดล้อมที่ดี  
เมื่อเข้าใช้อาคาร แบ่งออกเป็น 3 ประเภทงานบริการได้แก่ การดูแลรักษาอาคาร บริการอาคาร  
และบริการสำนักงาน

ตอบสนองความต้องการทางร่างกาย เพื่อความเหมาะสมในการดำรงชีวิตและ  
ประกอบกิจกรรมต่างๆ นอกจากขนาดและองค์ประกอบของพื้นที่ใช้งานที่เหมาะสมแล้วลักษณะ  
หรือคุณสมบัติของที่พักอาศัยที่เหมาะสมควรมีมาตรฐานด้านสภาวะความน่าสบายดังนี้



ก. การถ่ายเทอากาศที่ดี เพื่อให้มีอากาศบริสุทธิ์และไม่เกิดความชื้น ควรมีช่องทางระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ปิดล้อมอาคาร

ข. อุณหภูมิ ที่เหมาะสมควรเป็นที่ 71.5 องศาฟาเรนไฮต์ ความชื้นสัมพัทธ์ 20-50 เปอร์เซ็นต์

ค. แสงสว่าง - ต้องมีแสงสว่างเพียงพอ เพื่อความสะดวกในการทำงานปริมาณ ความสว่างเหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อดวงตา

ง. ปราศจากสิ่งรบกวนอื่น ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความรำคาญ และหากมีสิ่งรบกวนอย่างต่อเนื่อง และยาวนานอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อร่างกายและจิตใจได้ สิ่งรบกวนเหล่านี้ เช่น เสียง ฝุ่นละออง กลิ่น คิววัน

ตอบสนองความต้องการทางจิตใจ เช่น การจัดบ้านเรือนให้เรียบร้อยสวยงาม สะอาด สงบ มีความร่มรื่นจากต้นไม้ ที่ตั้งที่เหมาะสม ไม่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมโรงพยาบาล และคู่อพยน์เกินไป

สามารถป้องกันอุบัติเหตุได้ ก่อสร้างด้วยวัสดุที่แข็งแรง ถาวร ไม่เป็นเชื้อเพลิง มีระบบป้องกันอัคคีภัย ก่อสร้างถูกต้องตามหลักวิชาการ

สามารถป้องกันโรคติดต่อ เช่น การกำจัดขยะ น้ำเสียจากครัวเรือน การจัดห้องครัว ห้องน้ำ-ส้วม การจัดหาน้ำดื่มที่สะอาดควรมีขนาดที่เหมาะสมกับจำนวนนักศึกษา กลุ่มคือ ควรมีพื้นที่ 150 ตารางฟุต ต่อนักศึกษา 1 คนแรกและเพิ่มขึ้น 100 ตารางฟุต ต่อนักศึกษา 1 คนที่เพิ่มขึ้น ห้องน้ำห้องส้วมต้องสะอาด มีขนาดที่เหมาะสม จำนวน ห้องส้วมเฉลี่ยควรเป็นนักศึกษา 10 คนต่อ 1 ห้อง ที่อยู่อาศัยต้องไม่อยู่ห่างไกลจากสถานที่ศึกษาเกินไป และต้องไม่อยู่ใกล้แหล่งที่มีสิ่งรบกวน หรือแหล่งอากาศเสีย หอพักนักศึกษาควรมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ ห้องน้ำห้องส้วม ห้องกิจกรรม ห้องรับแขก ที่นั่งเล่น หรือสนามกีฬาพร้อมอุปกรณ์ห้องอ่านหนังสือ หนังสือพิมพ์ โรงอาหาร ห้องนอน โต๊ะ เติง ยาสามัญประจำบ้าน น้ำดื่ม และควรจัดให้เป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงามสร้างบรรยากาศที่จะช่วยขัดเกลาจนนักศึกษาให้มีพัฒนาการอันพึงประสงค์ ส่วนสภาพแวดล้อมทางสังคม ได้แก่ เพื่อนร่วมห้อง เพื่อนร่วมที่พัก ผู้ดูแลที่พัก พฤติกรรมของนักศึกษาและการอยู่ร่วมกัน ต้องมีอิสระที่เหมาะสม ไม่มากจนรบกวนเสรีภาพของผู้อื่น

ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก (วัลภา เทพหัสดิน ณ อยุธยา 2530 :3 -4) ได้ให้ ข้อคิดเห็นว่า หอพักควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อเอื้อต่อทั้งการอยู่อาศัย การดำรงชีวิต ชั้นพื้นฐานและส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศทางการศึกษา ดังนั้นหอพักควรจัดให้เป็นระเบียบ สะอาดมีของใช้ที่ดี สวยงาม มีระเบียบกฎเกณฑ์ ให้ทุกคนถือปฏิบัติการจัดสวัสดิการในหอพักต้องคำนึงถึงเป้าหมาย ในการให้หอพักเป็นเครื่องมือพัฒนานักศึกษาให้มีศักยภาพจัดหอพักให้มีความสะดวก สบาย ปลอดภัย บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพียงพอกับความต้องการ จัดสภาพแวดล้อมให้เอื้อ ต่อการพักอาศัย สุขภาพสบายใจ พร้อมทั้งส่งเสริมบรรยากาศทางการศึกษา จัดบริการซ่อมแซม อุปกรณ์เครื่องใช้ บริการโภชนาการที่ถูกต้องสุขอนามัยและราคาถูก จัดหน่วยบริการพยาบาลพร้อม อุปกรณ์บริการให้คำปรึกษา บริการสอนซ่อมเสริม บริการด้านศาสนา และบริการด้าน ศิลปวัฒนธรรม

### 2.3 ทฤษฎีอาคาร

องค์ประกอบของอาคารนั้นสามารถแยกออกได้เป็น 3 ส่วน คือ สถาปัตยกรรม โครงสร้าง และระบบประกอบอาคาร (เสรีชัย ไชติพานิช, 2550)

องค์ประกอบทางด้านกายภาพของอาคาร (Building components)

องค์ประกอบทางด้านกายภาพของอาคารแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ตามอายุทาง กายภาพและลักษณะการใช้งาน ดังนี้

1. เปลือก หรือผิวเปลือกอาคาร (Building shell) หมายถึง ผิวผนังอาคาร ช่องเปิด หลังคา และโครงสร้างหมายรวมถึง เสา คาน และฐานรากของอาคาร มีอายุการใช้งานทางกายภาพ ตั้งแต่ 30 ปี-100 ปี หรือมากกว่า ขึ้นอยู่กับคุณภาพการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง การใช้งาน การดูแลบำรุงรักษา ฯลฯ

2. ระบบประกอบอาคาร (Building services) ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้ากำลัง ปรับอากาศ สุขภิบาล บำบัดน้ำเสีย ป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์ ฯลฯ ปกติแล้วมีอายุการใช้งานในช่วง 5-15 หรือ 20 ปี

3. ส่วนภายในอาคาร (Fitting-out Elements) ประกอบด้วย ผนังระหว่างห้อง แฉกกัน ระบายอากาศ ฝ้าเพดาน ประตู ฝ้าเพดาน วัสดุตกแต่งผิวพื้น ผนัง เป็นต้น โดยทั่วไปมีอายุทางกายภาพ ประมาณ 5-10 ปี

4. ครุภัณฑ์และอุปกรณ์สำนักงาน (Office Furnishing Fixture / Assets) ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และเครื่องใช้ภายในอาคารโดยทั่วไปมีอายุการใช้งานประมาณ 3-10 ปี

อายุทรัพย์สินกายภาพหรืออาคาร

อายุของอาคารสามารถพิจารณาได้หลายลักษณะได้แก่

1. อายุทางกายภาพ (Physical Life) เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถใช้งานได้ และโครงสร้างมีความแข็งแรงปลอดภัย

2. อายุทางเศรษฐกิจ (Economic Life) เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถให้ผลประโยชน์หรือผลตอบแทน

3. อายุทางประโยชน์ใช้สอยหรือการใช้งาน (Functional Life) เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถตอบสนองความต้องการใช้งานขององค์กรได้

4. อายุทางเทคโนโลยี (Technological Life) เป็นระยะเวลาที่ระบบประกอบอาคารมีเทคโนโลยีตอบสนอง และทันสมัย ตามความต้องการของผู้ใช้อาคาร

ความเสื่อมสภาพของอาคาร (Obsolescence)

ความเสื่อมสภาพของอาคาร หมายถึง ลักษณะของอาคาร ที่ไม่ตอบสนองต่อการใช้ประโยชน์ส่งผลด้านลบทั้งที่เป็นรูปธรรมและนามธรรม ต่อผู้ใช้อาคาร องค์กร และหน่วยงานเจ้าของอาคารและ การทำงาน ความเสื่อมสภาพจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้อาคารต้องเลิกใช้งานก่อนอายุทางกายภาพ และมีมูลค่าลดลง ดังนั้น ผู้บริหารทรัพย์สินกายภาพ จึงมีหน้าที่ป้องกันหรือแก้ไข ความเสื่อมสภาพ ของอาคาร ความเสื่อมสภาพของอาคาร สามารถเกิดได้จากหลายสาเหตุและหลายประการ ทั้งจาก ปัจจัยภายนอก และภายใน ซึ่งความเสื่อมสภาพของอาคารสามารถจำแนกได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. ความเสื่อมสภาพเชิงกายภาพ (physical Obsolescence) เกิดจากความชำรุดและทรุดโทรมของผิวเปลือกและโครงสร้างของอาคารเอง เนื่องจาก การหมดอายุหรือชำรุดเอง องค์กรประกอบวัสดุ ระบบประกอบอาคาร และโครงสร้าง ทำให้คุณสมบัติทางด้านความแข็งแรง คงทนถาวร และความสวยงามของอาคารลดลงหรือหมดไป นี้เองความเสื่อมสภาพทางกายภาพสามารถจำแนกออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ความทรุดโทรม และความชำรุด ซึ่งความเสื่อมสภาพทางกายภาพสามารถแก้ไขหรือบรรเทา โดยการซ่อมแซมและปรับปรุงแก้ไข แต่หากเป็นโครงสร้างหลักของอาคารเกิดความชำรุดจนเกินกว่าจะสามารถซ่อมแซมได้ อาคารก็จำเป็นต้องเลิกใช้งานเนื่องจากไม่ปลอดภัยและเป็นอันตราย

2. ความเสื่อมสภาพเชิงการใช้งาน (Functional Obsolescence) เป็นความเสื่อมสภาพอันเกิดจากการที่อาคาร พื้นี่อาคาร และระบบประกอบอาคารไม่สามารถตอบสนองการใช้งานในปัจจุบันได้อีกต่อไป มีรูปทรงขนาด และสมรรถนะในการรองรับการใช้งานไม่เพียงพอหรือไม่เหมาะสม สอดคล้อง สามารถเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น พฤติกรรมและความต้องการในการใช้พื้นที่อาคารเปลี่ยนไป อาคารขาดเทคโนโลยีที่การทำงานในอาคารต้องการ อาคารไม่สามารถรองรับเทคโนโลยีสมัยใหม่ได้ ซึ่งอาจสามารถแก้ไขหรือป้องกันได้ด้วยการดัดแปลงปรับเปลี่ยนอาคาร ขนาดพื้นที่ ขนาดห้อง และระบบประกอบอาคารให้สอดคล้องกับการทำงานหรือการใช้งานในปัจจุบัน

3. ความเสื่อมสภาพเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic/Financial obsolescence) เป็นความเสื่อมสภาพที่เกิดจากการลดลงของความสามารถของอาคารในด้านผลตอบแทนทางการเงินและการลงทุน ซึ่งไม่คุ้มค่าที่จะใช้งานอาคารอีกต่อไป เนื่องจาก เกิดภาวะขาดทุน ต้นทุนการใช้สูงเกินไป ให้ผลตอบแทนการลงทุนต่ำ ซึ่งต้องแก้ไขด้วยการปรับปรุงศักยภาพของอาคาร เพื่อให้ผลตอบแทนทางการเงินดีขึ้น เช่น การปรับปรุงอาคารให้มีรายได้หรือผลทางด้านผลตอบแทนด้านการเงินที่ดี การปรับปรุงระบบประกอบอาคารเพื่อลดการใช้พลังงานและให้มีค่าใช้จ่ายลดลง

4. ความเสื่อมสภาพเชิงปัจจัยภายนอก (External Obsolescence) เป็นความเสื่อมสภาพของอาคารที่เกิดจากปัจจัยภายนอก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ สังคม ภายภพกฎหมาย เช่น เกิดทางด่วนตัดผ่านด้านหน้าอาคาร มีการตั้งชุมชนบุกรุกในบริเวณข้างเคียง มีการออกกฎหมายใหม่ทำให้อาคารไม่สามารถใช้งานได้ สภาพโดยรอบกลายเป็นแหล่งอาชญากรรม การขาดแคลนของระบบสาธารณูปโภค รูปแบบความนิยมเปลี่ยนไป ฯลฯ ซึ่งไม่สามารถควบคุมได้ และคาดการณ์ได้ยาก ซึ่งการแก้ไขและป้องกันทำได้ยาก และส่งผลเสียหายอย่างมากและรุนแรง ดังนั้นผู้บริหารทรัพยากรกายภาพ อาจต้องเน้นการทำงานเชิงภายนอก โดยมีการทำงานร่วมกับชุมชนโดยรวมหรือกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น การเสื่อมสภาพ จึงเป็นคุณสมบัติตามธรรมชาติ ของทุกอาคาร ซึ่งผู้บริหารทรัพยากรกายภาพจำเป็นต้องมีการเตรียมการเพื่อป้องกัน หรือหลีกเลี่ยง ภาวการณ์ เสื่อมสภาพ เพราะเป็นผู้มีหน้าที่สำคัญในเรื่องนี้โดยความสำเร็จในการป้องกัน หรือหลีกเลี่ยงสภาพการณ์เสื่อมสภาพของอาคารให้ผลตอบแทน (เชิงผูกผัน) ในด้านการลงทุนทางอ้อม โดยเป็นการช่วยลดความจำเป็นในการต้องลงทุนจัดหาทรัพยากรกายภาพแหล่งใหม่ ซึ่งมีมูลค่ามหาศาลทั้งเป็นการเอื้อให้องค์กรสามารถนำงบประมาณที่เหลือไปปรับปรุงหรือพัฒนาในส่วนอื่นๆ ได้อีกด้วย

## 2.4 งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเป็นการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการใช้พื้นที่ภายในอาคารหรือทำกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

### การศึกษาวิเคราะห์การใช้สอยเนื้อที่ภายในอาคารระดับรายได้ ก ข และค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบการเคหะแห่งชาติ<sup>17</sup>

เป็นการศึกษาวิเคราะห์การใช้สอยภายในอาคารระดับรายได้ ก ข และ ค ในโครงการของการเคหะแห่งชาติ ทั้งสิ้น 8 แห่ง เป็นการศึกษาที่เน้นถึงการใช้สอยพื้นที่และความต้องการของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการดังกล่าว โดยพิจารณาจากตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการวางผังและออกแบบต้นแบบอาคาร ตัวแปรวัสดุและเทคนิคการก่อสร้าง การตลาด ตลอดจนการใช้สอยและความพึงพอใจในอาคาร โดยทำการเก็บตัวอย่างจำนวนทั้งสิ้น 747 ครัวเรือน กระจายอยู่ในทุกโครงการดังกล่าวทั้งหมด จากการศึกษาสรุปผลได้ว่าการออกแบบอาคารที่พักอาศัยในระดับต่างๆ ของการเคหะแห่งชาติได้สัมฤทธิ์ผลต่อการตอบสนองความต้องการของการใช้สอยของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการในระดับดี โดยผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพอใจต่อการบริการส่วนกลาง และลักษณะการออกแบบที่เป็นอยู่ และผลการดำเนินการศึกษาทำให้ได้ข้อสังเกต ที่นำมาเป็นข้อเสนอแนะในการปรับปรุงมาตรฐานในการออกแบบอาคารเพิ่มเติม ดังนี้

การออกแบบอาคารพักอาศัย

- ควรพิจารณาลดเนื้อที่ห้องนอนและละเพิ่มเนื้อที่ห้องเอนกประสงค์ให้มากขึ้น
- ควรมีการออกแบบอาคารที่เป็นแบบที่มีการเพิ่มประสิทธิภาพเนื้อที่ห้องพัก ให้รู้สึกโล่ง
- การจัดวางเครื่องเรือน พบว่าส่วนใหญ่ติดผนัง ดังนั้นการจัดผังเนื้อที่ควรจัดให้มีความโล่งมากที่สุด ไม่ควรให้มีซอกมุมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้
- ควรมีพื้นที่ซักผ้า ประกอบอาคารและล้างจานเป็นสัดส่วน

<sup>17</sup> ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, การศึกษาวิเคราะห์การใช้สอยเนื้อที่ภายในอาคารระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ(กรุงเทพ : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ,2539)

## สภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแฟลตเคหะสงเคราะห์ โครงการเคหะสงเคราะห์ดินแดง ห้วยขวาง ประชาชนิเวศน์ บ่อนไก่<sup>18</sup>

เป็นงานวิจัยที่มีความมุ่งหมายที่จะศึกษาปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นภายในแฟลต โดยการบันทึกทางกายภาพ หรือวิเคราะห์ปรากฏการณ์ทางกิจกรรมและปรากฏการณ์ทางกายภาพ และรักษาความสัมพันธ์กับความรู้สึกและทัศนคติ โดยวิเคราะห์ความแตกต่างของความรู้สึกและทัศนคติที่อาจเกิดจากลักษณะการเกิดสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่ต่างกันเพื่อเป็นพื้นฐานโดยเฉพาะทางจิตวิทยาในการกำหนดรูปแบบทางกายภาพของเคหะสงเคราะห์ แบบแฟลตต่อไป จากการศึกษาสรุปเชิงวิเคราะห์เป็น 3 ประเด็น คือ

- ปรากฏการณ์ทางกิจกรรม
- ปรากฏการณ์ทางกายภาพ
- ผลกระทบต่อความรู้สึกและทัศนคติ

โดยมีปัจจัยตัวแปรที่สำคัญ คือ ประเภทของกิจกรรมที่เกิดขึ้น ขนาดและลักษณะทางร่างกาย จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ซึ่งเป็นสิ่งที่สอดคล้องกับพฤติกรรม การศึกษาวิจัยนี้ชี้ให้เห็นว่า การกำหนดห้องให้มี 2 ห้อง จะตอบสนองความต้องการการใช้สอยและความต้องการด้านพื้นฐาน ห้องควรกว้างอย่างน้อย 4.50 เมตร

### 2.4.2 งานวิจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

1.1 พันตรีหญิงลาวัณย์ จุลพัลลภ, การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุด ในพื้นที่กรมการสื่อสารทหาร (ทุ่งสีกัน) ดอนเมือง : วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการบริหาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2545

1.2 นางดวงขวัญ จารุดล, แนวทางการปรับปรุงอาคารชุดพักอาศัยข้าราชการตุลาการแจ้งวัฒนะ วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการบริหาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2545

<sup>18</sup> วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร, สภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแฟลตเคหะสงเคราะห์ โครงการเคหะสงเคราะห์ดินแดง ห้วยขวาง ประชาชนิเวศน์ บ่อนไก่(กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2524)

- 1.3 พันเอก สิทธิโชค ยอดพยุ่ง. แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการทหารสูงสุด พื้นที่ประชานิคม. เอกสารวิจัยหลักสูตรเสนาธิการทหาร รุ่น 49  
วิทยาลัยเสนาธิการทหาร สถาบันป้องกันประเทศ 2541
- 1.4 นาวาอากาศตรี อติสร บุญขจาย. การกำหนดมาตรฐานการวางผังพื้นที่สวัสดิการพักอาศัยกองบัญชาการทหารสูงสุด. เอกสารวิจัยหลักสูตรเสนาธิการทหารเรือ รุ่น 66  
สถาบันวิชาการทหารเรือชั้นสูง 2549



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ	ชื่อเรื่อง	วัตถุประสงค์	เครื่องมือ/ กลุ่มตัวอย่าง	ผล/ข้อเสนอแนะ
พันตรีหญิงลาวัลย์ จุลพัลลภ	การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคาร สวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุด ใน พื้นที่กรมการสื่อสารทหาร (ทุ่งสีกัน) ดอน เมือง	ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ข้าราชการทหารทั้ง 3 ชั้นยศ เพื่อ ออกแบบปรับปรุง	-แบบสัมภาษณ์ -แบบสอบถาม/ ข้าราชการผู้พักอาศัย	ลดพื้นที่ห้องลงเนื่องจากมีการใช้พื้นที่ ร่วมกัน แยกส่วนอาบน้ำกับห้องน้ำออก จากกัน
นางดวงขวัญ จารุดล	แนวทางการปรับปรุงอาคารชุดพักอาศัย ข้าราชการตุลาการ แจ้งวัฒนะ	ศึกษาการใช้พื้นที่และความต้องการ พื้นที่อำนวยความสะดวก เพื่อเสนอ แนวทางการปรับปรุงอาคาร	-แบบสัมภาษณ์ -แบบสอบถาม/ ข้าราชการผู้พักอาศัย	-แก้ทางเดินและหน้าต่างกระจก ให้มีความเป็นส่วนตัว -เพิ่มขนาดพื้นที่ทำงาน -เพิ่มความสำคัญในส่วนนันทนาการ
พ.อ. สิทธิโชค ยอดพยุง	แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการทหารสูงสุด พื้นที่ประชาชื่น	ศึกษาความพึงพอใจและกำหนด แนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการ	-แบบสัมภาษณ์ -แบบสอบถาม/ ข้าราชการผู้พักอาศัย	ขยายพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น
น.ต. อติสร บุญขาย	การกำหนดมาตรฐานการวางผังพื้นที่ สวัสดิการพักอาศัย กองบัญชาการ กองทัพไทย	ศึกษาการใช้พื้นที่ และหาขนาดที่ เหมาะสม หาแนวทางวางผัง	แบบสัมภาษณ์ แบบสอบถาม/ ข้าราชการผู้พักอาศัย	ออกแบบอาคารใหม่ เพิ่มพื้นที่ และมีที่จอดรถ

ตารางที่ 2.12 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีวิจัย

จากการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย กรณีศึกษาอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี โดยใช้เครื่องมือในการวิจัยโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งปฐมภูมิและทุติยภูมิ การสำรวจภาคสนาม การสัมภาษณ์กึ่งมีโครงสร้าง การสังเกต และการบันทึกลักษณะทางกายภาพ

วิธีการดำเนินการวิจัยเป็นการอธิบายถึงวิธีการวิจัยที่กล่าวไว้ในบทที่ 1 เพื่อให้ทราบถึงการได้มาซึ่งกลุ่มตัวอย่าง การใช้เครื่องมือในการวิจัยรวมทั้งวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยในครั้งนี้เพื่อศึกษา แนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย กรณีศึกษาอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี เนื่องจากอาคารทั้ง 2 หลังนี้เป็นอาคารสวัสดิการพักอาศัยเพียงแห่งเดียว จากทั้งหมด 8 พื้นที่ ที่กองบัญชาการกองทัพไทยซื้ออาคารจากผู้ประกอบการภาคเอกชนที่แต่เดิมมิได้ถูกออกแบบเพื่อเป็นอาคารที่พักอาศัยของข้าราชการทหารเพื่อมาทำการปรับปรุงเป็นสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการทหาร ถือได้ว่าเป็นกรรมวิธีพิเศษในจัดซื้อจัดหาอาคารสวัสดิการที่พักอาศัยของกองบัญชาการกองทัพไทย ดังนั้นจึงอยากติดตามผลและติดตามความเหมาะสมของการอยู่อาศัยของข้าราชการ เพื่อทราบว่า การซื้ออาคารที่สร้างเสร็จแล้วเพื่อมาเป็นสวัสดิการพักอาศัยจะมีความเหมาะสมกับการอาศัยหรือไม่ ถ้าไม่เหมาะสม มีวิธีปรับปรุงอย่างไร อีกทั้งยังเป็นแนวทางเพื่อประกอบการพิจารณาหากทางกองบัญชาการกองทัพไทยต้องการซื้ออาคารที่สร้างเสร็จแล้วมาเป็นอาคารสวัสดิการพักอาศัยแก่ข้าราชการทหารในครั้งคราวต่อไป ท้ายที่สุดสามารถนำข้อมูลผลสรุปที่ได้ใช้เป็นแนวทางในการออกแบบอาคารสวัสดิการพักอาศัยของกองบัญชาการกองทัพไทยที่มีลักษณะเป็นอาคารสูงต่อไปโดยจะแบ่งขั้นตอนวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

- 3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
- 3.2 การกำหนดตัวแปร
- 3.3 การคัดเลือกกลุ่มประชากรและสุ่มกลุ่มตัวอย่าง
- 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.5 การกำหนดวิธีวิเคราะห์ข้อมูล

3.6 การสรุปผลและการเสนอแนะ

### 3.1 การเก็บข้อมูลเบื้องต้น

จากการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้มาจากศึกษาบทความ เอกสารทางวิชาการ สิ่งตีพิมพ์ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย การพักอาศัย นโยบายและข้อมูลเบื้องต้นในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร รวมไปถึง แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดประเด็นปัญหาและขอบเขตวิจัยที่จะศึกษา ซึ่งจะนำไปสู่การกำหนดวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

**ในส่วนของข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ**

ก.แบบสัมภาษณ์กึ่งมีโครงสร้าง (Interview) โดยการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง เมื่อเข้าถึงข้อมูลกลุ่มตัวอย่างบอกถึงวัตถุประสงค์ เหตุผลในการศึกษา ชั้นแรก ทำได้จากการสอบถามข้อมูลเบื้องต้น จำนวนสมาชิกในหน่วยพักอาศัย และข้อมูลเกี่ยวกับขนาดพื้นที่ ตำแหน่งของห้องในหน่วยพักอาศัย อุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้น จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาทำการสังเคราะห์

ข.แบบสำรวจ ได้จากการสำรวจ สังเกต การสัมภาษณ์ และการบันทึกลักษณะทางกายภาพจากกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้เครื่องมือในการวิจัย มีรายละเอียดดังนี้

- การสำรวจเบื้องต้น โดยการสังเกต สภาพทั่วไปทางกายภาพของอาคาร

#### **การเก็บรวบรวมข้อมูล มุลทุติยภูมิ**

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลในด้านเอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น เอกสารเกี่ยวกับการจัดระเบียบการจัดสวัสดิการเคหะสงเคราะห์ โดยข้อมูลเบื้องต้นจากกองสวัสดิการ รูปทั้งเก็บรวบรวมแบบแปลนของลักษณะอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย T13 และ T14 เมืองทอง จากกองแบบแผน สำนักงานยุทธโยธาทหาร รวมทั้งศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และนำมาสร้างเครื่องมือวิจัยมาประกอบการวิเคราะห์

### 3.2 การกำหนดตัวแปร

ในการศึกษาจะศึกษาเนื้อหาตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา คือ

1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร
2. ศึกษาการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร
3. ศึกษาปัญหาการอยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร

จากวัตถุประสงค์ สามารถกำหนดขอบเขตของการศึกษา ผู้ศึกษาได้กำหนดตัวแปรในการศึกษาออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

1. ตัวแปรเกี่ยวกับกายภาพของอาคารสวัสดิการพักอาศัยของบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี
2. ตัวแปรเกี่ยวกับเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัยของบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี
3. ตัวแปรเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ของผู้ที่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัยของบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี
4. ตัวแปรเกี่ยวกับปัญหาการอยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัยของบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี

### 3.3 การคัดเลือกกลุ่มประชากรและสุ่มกลุ่มตัวอย่าง

3.3.1 ประชากรในการศึกษา ได้แก่ ข้าราชการทหารและครอบครัวที่อาศัยภายในอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี ซึ่งมี จำนวน 612 ครอบครัว

#### 3.3.2 กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

กลุ่มแรก คือ ข้าราชการทหารและครอบครัวที่อาศัยภายในอาคารสวัสดิการพักอาศัย T13 และ T14 เมืองทองธานี การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา นั้นเลือกกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบบอัตราร้อยละหรือเปอร์เซ็นต์ตามตารางขนาด ตัวอย่าง Taro Yamane ที่ระดับ

ความเชื่อมั่น 95% กำหนดว่าประชากรที่ศึกษา 100 -1,000 หน่วย จะใช้กลุ่มตัวอย่างความคาดเคลื่อนที่  $\pm 10\%$  ( ที่มา : พันตรีหญิงลาวัณย์ จุลพัลลภ วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2545 ) คำนวณได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม 62 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

**การได้มาซึ่งกลุ่มตัวอย่าง** นำจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 62 มาเฉลี่ยตามขนาดและรูปแบบของห้องที่ทั้งหมดกว่า 6 รูปแบบ ดังนี้

ตารางที่ 3.1 ขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแผนการสุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาคารและรูปแบบห้อง

แบบห้อง (10 หน่วย)	จำนวนหน่วย อาคาร T13 (หน่วย)	จำนวนแบบ สัมภาษณ์ T13	จำนวนหน่วย อาคาร T14 (หน่วย)	จำนวนแบบ สัมภาษณ์ T14
A	52	5	20	2
B	104	10	40	4
C	52	5	20	2
D(ด้ายใน)	104	10	60	6
D(ด้ายนอก)	52	5	20	2
E	52	5	20	2
F	26	3	10	1
<b>รวม</b>	<b>442</b>	<b>43</b>	<b>170</b>	<b>19</b>
<b>รวมจำนวนแบบสัมภาษณ์</b>				<b>62</b>

ที่มา : กองสวัสดิการ สำนักงานยุทธโยธา กรมยุทธบริการทหาร

กลุ่มที่ 2 สถาปนิกและวิศวกร สำนักงานยุทธโยธาทหาร กรมยุทธบริการทหาร  
ซึ่งเป็นผู้ออกแบบต่อเติมอาคาร

### 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

#### 1.1 ประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

1.1.1.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ผู้ศึกษาใช้การสำรวจทางกายภาพ(การบันทึกภาพ) และ แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง คือ

- แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง สำหรับข้าราชการทหารและ ครอบครัวที่อาศัยภายในอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี

### 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ทำได้จากหลังการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติย โดยผู้วิจัยจะทำการวิเคราะห์ มีรายละเอียดดังนี้

3.5.1 การเตรียมข้อมูลที่รวบรวมมาจัดกลุ่มข้อมูล ในรูปของร้อยละในตารางบอกถึงความถี่ในรูปแบบของแผนภูมิเปรียบเทียบสัดส่วน

3.5.2 การวิเคราะห์ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยใช้ กรอบแนวคิดและทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และนำมาเปรียบเทียบกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ซึ่งสามารถ แบ่งเป็น 2 แบบ คือ

- การวิเคราะห์แบบเปรียบเทียบ
- การวิเคราะห์ในรูปแบบการบรรยาย
- ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์

ข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่ได้จะนำมาเพื่อวิเคราะห์ เพื่อนำมาใช้เป็นส่วนประกอบการพิจารณา และใช้ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์มาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) ร้อยละ (percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean) โดยการวัดระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ใช้มาตราวัดของลิเคิร์ท (Likert's scale) ซึ่งมี 5 ระดับ คือ สำคัญน้อยที่สุด สำคัญน้อยสำคัญปานกลาง สำคัญมาก และสำคัญมากที่สุด โดยแต่ละระดับมีการให้คะแนนดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงระดับความสำคัญค่าเฉลี่ย

ระดับความสำคัญ	คะแนน
สำคัญน้อยที่สุด	1
สำคัญน้อย	2
สำคัญปานกลาง	3
สำคัญมาก	4
สำคัญมากที่สุด	5

การกำหนดช่วงค่าเฉลี่ยเพื่อแปลความหมายแบ่งเป็น 5 ระดับ ดังนี้

ค่าเฉลี่ย 1.00 - 1.49 จัดอยู่ในระดับ สำคัญน้อยที่สุด

ค่าเฉลี่ย 1.50 - 2.49 จัดอยู่ในระดับ สำคัญน้อย

ค่าเฉลี่ย 2.50 - 3.49 จัดอยู่ในระดับ สำคัญปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 3.50-4.49 จัดอยู่ในระดับ สำคัญมาก

ค่าเฉลี่ย 4.50- 5.00 จัดอยู่ในระดับ สำคัญมากที่สุด

### 3.6 การสรุปผลและการเสนอแนะ

โดยการรวบรวมข้อมูลจากการวิเคราะห์ห้วงระยะเวลา 8 เดือน โดยแบ่งระยะเวลาดัง

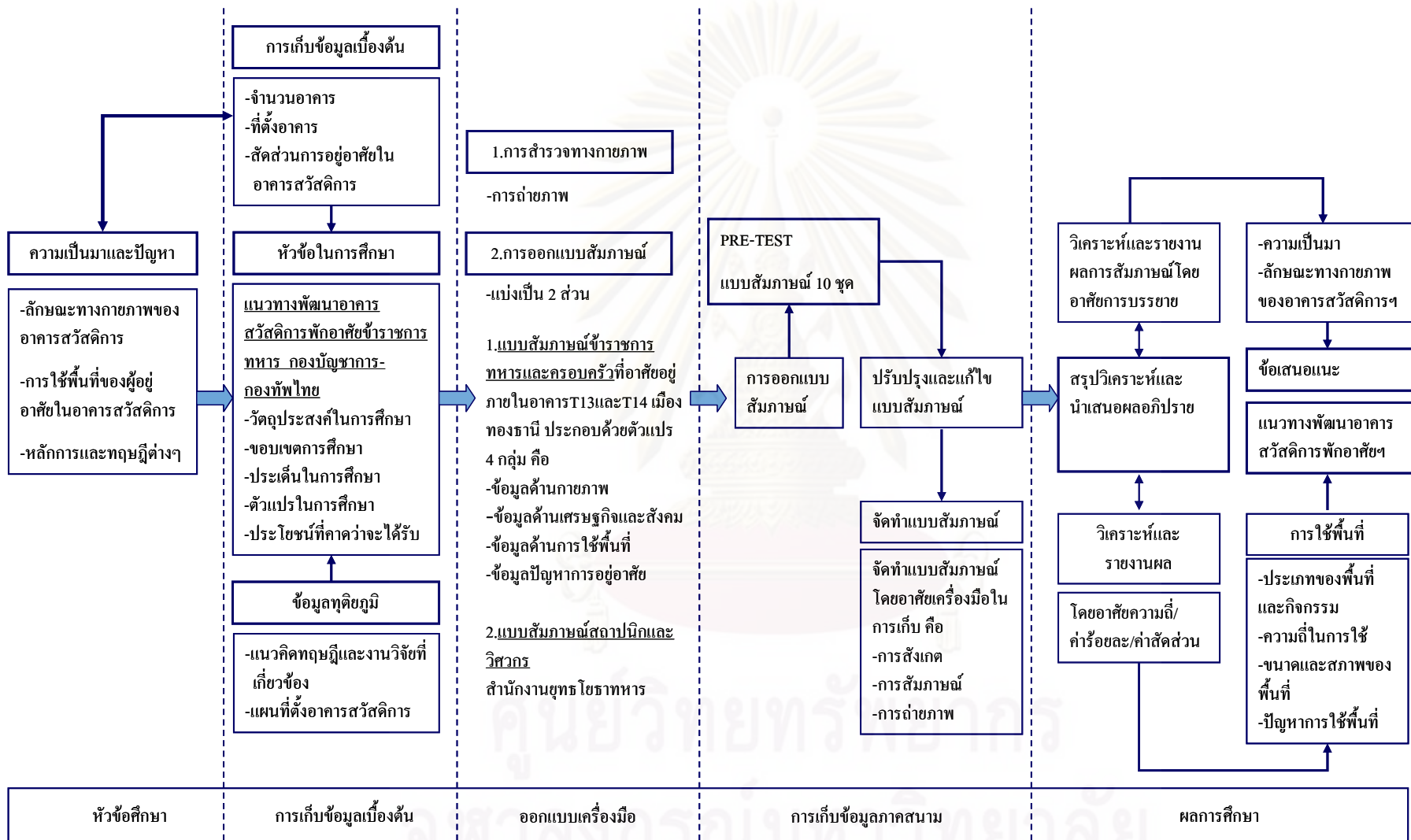
(ตาราง3.2)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดำเนินงานวิจัย	ส.ค.52	ก.ย.52	ต.ค.52	พ.ย.52	ธ.ค.52	ม.ค.53	ก.พ.53	มี.ค.53
1. นำเสนอหัวข้อวิทยานิพนธ์								
2. หาข้อมูลและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและองค์กรที่เกี่ยวข้อง								
3. สัมภาษณ์(วิศวกร ,สถาปนิก)								
4. สอบถามผู้พักอาศัยภายในอาคาร T13 และ T14								
6. สรุปและประมวลผล								
7. เขียนบทความเพื่อเผยแพร่								
8. สรุปผล และอภิปรายผลการศึกษา								
9. จัดทำรูปเล่มงานวิจัย								
10. นำเสนอผลงานวิจัย								

ตารางที่ 3.3 แผนการดำเนินงานวิจัย

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิ 3.1 แสดงการดำเนินงานวิจัย



## บทที่ 4

### ลักษณะทางกายภาพของอาคารในโครงการที่ศึกษา

#### 4.1 พัฒนาการของอาคารสวัสดิการข้าราชการทหารกองบัญชาการกองทัพไทย

##### T13 และ T14 เมืองทองธานี

อาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหารกองบัญชาการกองทัพไทย T13 และ T14 เมืองทองธานี นั้นเป็นอาคารที่ทางกองบัญชาการกองทัพไทยซื้ออาคารพักอาศัยพร้อมที่ดินจากบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด สัญญาเลขที่ 1 / 108 / 2540 ลง 8 ก.ย. 40

วงเงิน 961,747,800 บาท

ตาราง 4.1 แสดงเนื้อที่ และ ราคาซื้อ อาคาร T13 และ T14

อาคาร	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาที่ซื้อ (ล้านบาท)
T 13	154604	4 - 0 - 8/10	483,780,890
T 14	61202	3 - 2 - 16	477,966,910
ราคาที่ซื้อ (ล้านบาท)			961,747,800

ที่มา : สำนักงานยุทธโยธาทหาร กรมยุทธบริการทหาร

ช่วงที่ 1 อาคารที่ตกลงซื้อเป็นอาคารที่ก่อสร้างเปลือกหุ้มด้านนอกแล้วเสร็จ ในสัญญาได้ระบุให้มีการ ปรับปรุงห้องพักภายในให้สอดคล้องกับที่กองบัญชาการกองทัพไทยระบุ โดยทำการอ้างอิงจากแบบอาคารสวัสดิการพักอาศัยแบบมาตรฐานกระทรวงกลาโหม กท.03-5 ซึ่งแบ่งการใช้งานออกเป็น

ห้องนอน 3 ห้อง - ห้องนอนขนาดใหญ่ พื้นที่ 25.00 ตารางเมตร

- ห้องนอนเล็กอีก 2 ห้องมีพื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง 17.50 ตารางเมตร

ห้องครัว พื้นที่ 8.75 ตารางเมตร

ห้องน้ำ 2 ห้อง เฉลี่ยพื้นที่ต่อห้อง 3.63 ตารางเมตร

ระเบียงห้อง 2 ระเบียง พื้นที่เฉลี่ยต่อห้อง 4.5 ตารางเมตร

ช่วงที่ 2 ภายในอาคารได้แบ่งลักษณะห้องพักภายในได้ 32 ห้องต่อชั้น แต่ละชนิดประกอบไปด้วยห้องพัก 6 รูปแบบ คือ แบบA แบบB แบบC แบบD แบบE แบบF โดยก่อสร้างแล้วเสร็จสามารถเปิดใช้ อาคาร T13 ทั้งอาคารชั้น 2- ชั้น14 และอาคาร T 14 ชั้น 2-ชั้น6 ในปี 41

ช่วงที่ 3 ปรับปรุงพื้นที่เพิ่มเติมบริเวณที่ยังไม่เปิดใช้งาน คือชั้น 7-14 โดยกั้นผนังใหม่แบ่งได้ 26 ห้องต่อชั้น มีห้องพัก 4 รูปแบบ คือ แบบA1 แบบB1 แบบC1 และ แบบD1

#### 4.2 ที่ตั้งของโครงการ

อาคาร T 13 และ อาคาร T 14 ตั้งอยู่ในพื้นที่รวมกัน เนื้อที่ 7 ไร่ ในโครงการเมืองทองธานี โดยการเข้าถึงจะผ่านได้ไปตามถนน ป๊อบปูล่า ตำแหน่งของอาคารทั้งสอง จะอยู่บริเวณสุดขอบทางของถนน

การเข้าถึง การเดินทางไปทำงานนอกจาก พาหนะส่วนตัวแล้ว ยังทำได้โดยการโดยสารรถรับส่งของทางกองบัญชาการกองทัพไทย ซึ่งจะจัดสวัสดิการรถรับส่ง โดยมารับตั้งแต่ 7.00 น. และกลับมาส่งภายใน 17.00 น. และนอกจากนี้ยังสามารถเดินทางเข้าออกได้จากรถร่วมเอกชน ซึ่งมีจุดจอดรับส่งบริเวณหน้าอาคาร T 13 และ T14 โดยจะเดินทางผ่านจุดสำคัญต่างๆตามแนวถนน ป๊อบปูล่า จนถึงด้านหน้าเมืองทองธานี ฝั่งถนนแจ้งวัฒนะ



ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งและสิ่งแวดล้อม อาคารสวัสดิการพักอาศัย T13 และ T14

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ภายในเมืองทองธานีนั้นมีครบครัน ทางระบบทางด่วน  
 ชั้นที่ 2 สถานที่ราชการ ธนาคาร ตลาด ร้านค้า ร้านอาหาร โรงเรียน สถานที่แสดงสินค้าสนามกีฬา  
 ฯลฯ ดังนั้น จึงสร้างสะดวกให้กับผู้พักอาศัยมาก



ภาพที่ 4.2 แสดงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในพื้นที่เมืองทองธานี

#### 4.3 ลักษณะทางกายภาพของอาคาร T 13 และ T 14

เป็นอาคาร สูง 14 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องพัก 820 ห้อง (1ห้อง = 1 ครอบครัว)

- ชั้นที่ 1

ประกอบด้วย ร้านค้า จำนวน 32 ห้อง (จัดเก็บค่าเช่าห้องละ 1,500 บาท)

- ชั้นที่ 2- 14 (จำนวน 13 ชั้น)

ประกอบด้วย ห้องพัก โดยแต่ละห้องมี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ส่วนรับแขก  
 ส่วนรับประทานอาหาร และส่วนเตรียมอาหาร

- งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก

ระบบลิฟท์โดยสาร จำนวน 8 ตัว

ระบบไฟฟ้า และ ไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ระบบประปา

ระบบสุขาภิบาล

ระบบป้องกันอัคคีภัย และสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ระบบโทรทัศน์รวม

ระบบโทรศัพท์

ระบบไฟสัญญาณเตือนเครื่องบิน

เฟอร์นิเจอร์ ประจำห้องพัก



ภาพที่ 4.3 แสดงตำแหน่งอาคารสวัสดิการ T13 และ T14

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### รูปแบบห้องพักอาคาร T13 และ T14

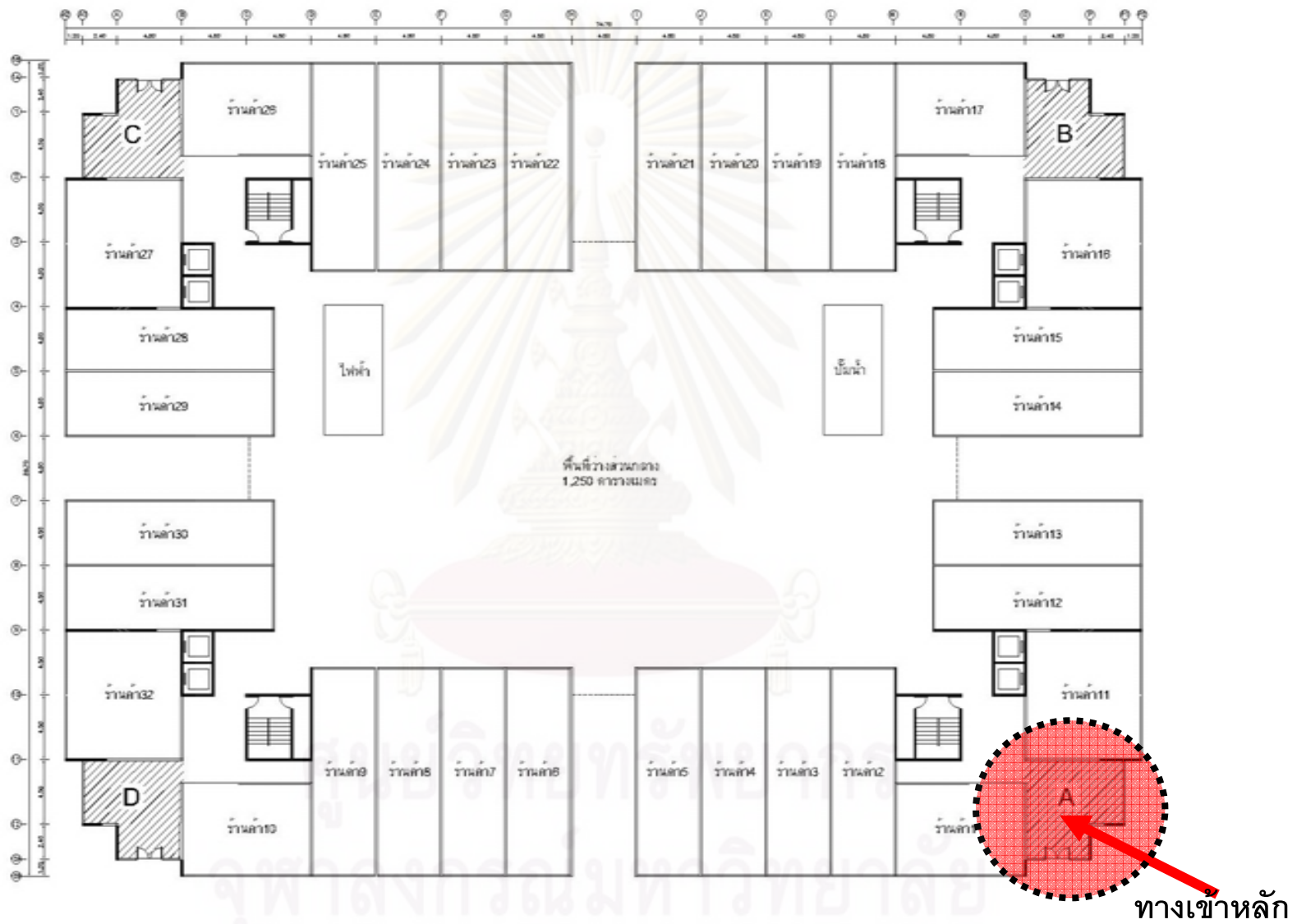
- T 13 ชั้นที่ 2 - 14 (จำนวน 13 ชั้น) รวมจำนวนห้องพัก ทั้งสิ้น 442 ห้องพัก
- T 14 ชั้นที่ 2 - 6 (จำนวน 5 ชั้น) รวมจำนวนห้องพัก ทั้งสิ้น 170 ห้องพัก
- แต่ละชั้น มีห้องพัก 34 ห้อง แบ่งเป็น 6 แบบ ดังนี้

ตาราง 4.2 แสดง ชนิดและจำนวนห้องพัก ต่อ ชั้น

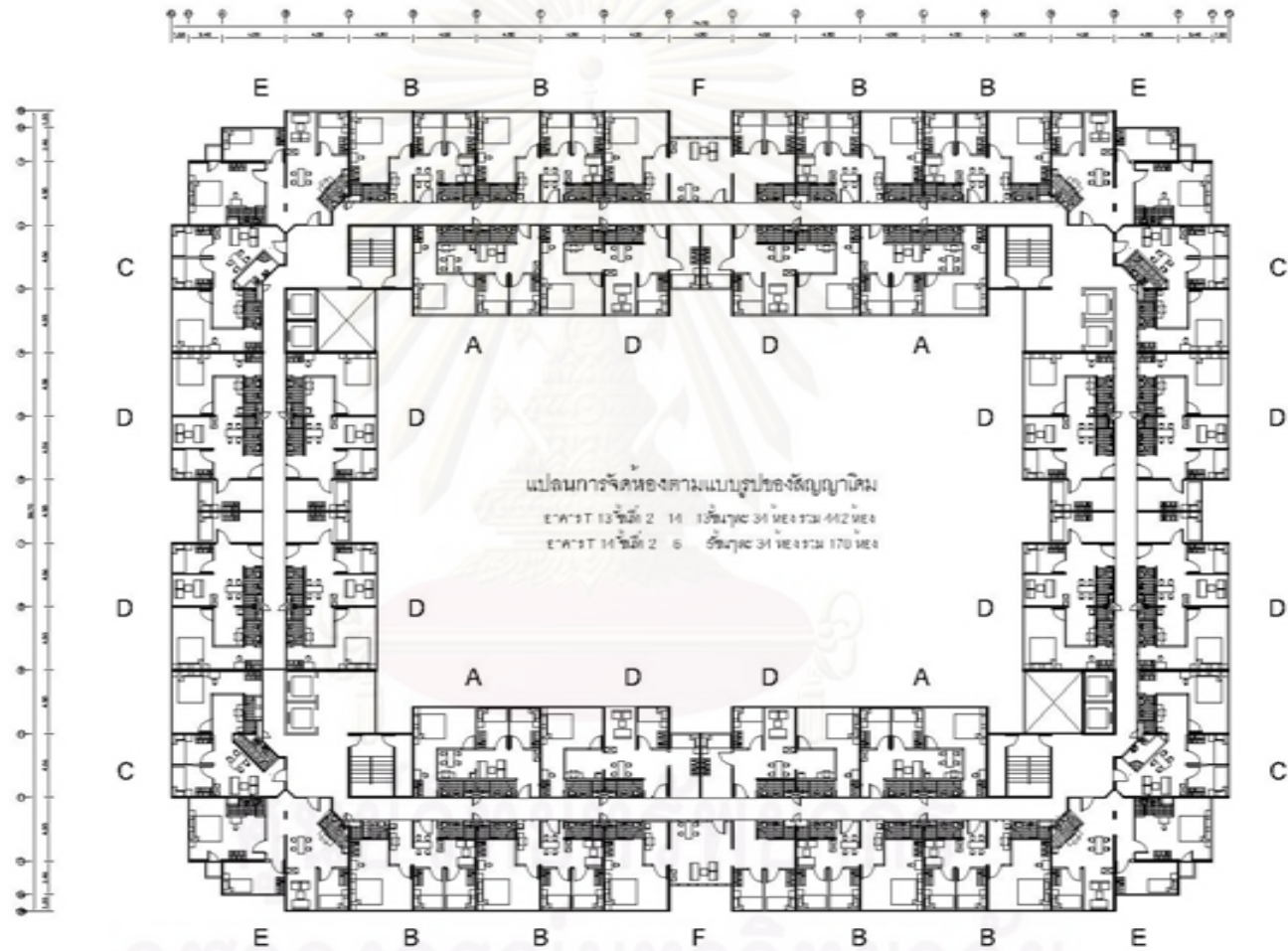
แบบห้อง	ขนาด (ตารางเมตร)	จำนวนห้อง/ชั้น
A	56.80	4
B	56.80	8
C	61.30	4
D	66.80	12
E	74.80	4
F	76.60	2
รวม		34
รวม T 13 และ T 14 รวม 13 ชั้น 612 ห้อง		

ตาราง 4.3 แสดง ชนิดและจำนวนห้องพักอาคาร T13 และ T14 ทั้งหมด

อาคาร T 13 และ T 14	
แบบห้อง	จำนวนห้อง
A	72
B	144
C	72
D	216
E	72
F	36
รวม 6 แบบ	612



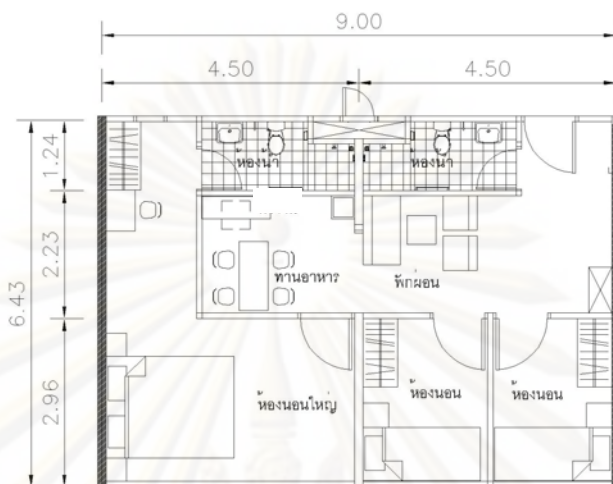
ภาพที่ 4.4 แสดงแปลนชั้นล่างอาคาร T13 และ T14



ภาพที่ 4.5 แสดงแปลนและตำแหน่งห้องพักอาคาร T13 ชั้น 2-14

และ แปลนและตำแหน่งห้องพักอาคาร T14 ชั้น 2-6

### ลักษณะห้องพักแบบต่างๆในอาคาร T13 และ T14

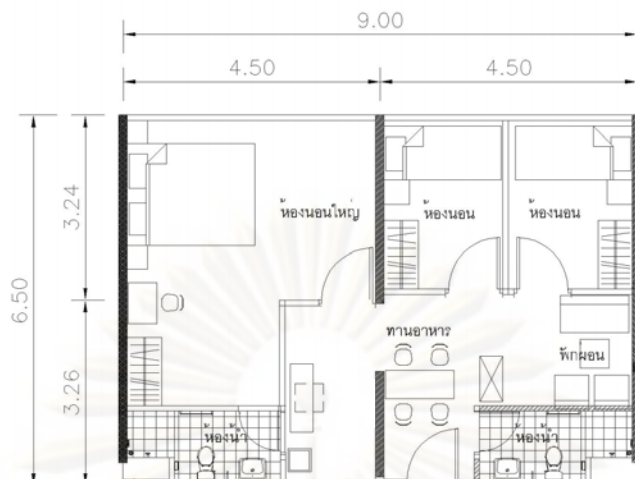


ภาพที่ 4.6 แสดง ลักษณะห้องแบบ A

ตาราง 4.4 แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก A

แบบห้อง	ขนาด (ตารางเมตร)/ห้อง	จำนวนห้อง/ชั้น
A	56.80	4
<b>ประเภทห้อง</b>		
ห้องนอนใหญ่	17.87	
ห้องนอนเล็ก (2 ห้อง)	6.21	
ห้องน้ำ (2 ห้อง)	2.92	
ส่วนพักผ่อน , ส่วนรับประทานอาหาร	16.76	
อาคาร T13		52 ห้อง
อาคาร T14		20 ห้อง
<b>รวม</b>		<b>72 ห้อง</b>

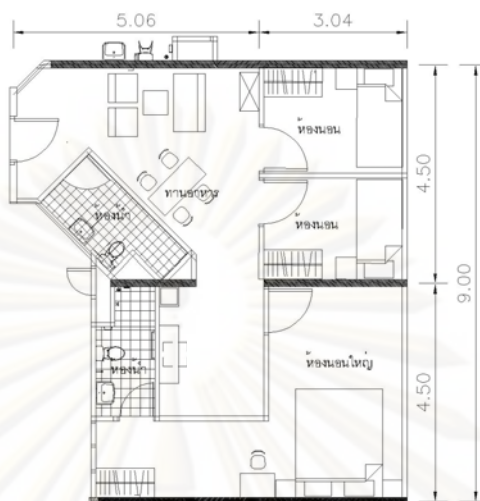




ภาพที่ 4.7 แสดง ลักษณะห้องแบบ B

ตาราง 4.5 แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก B

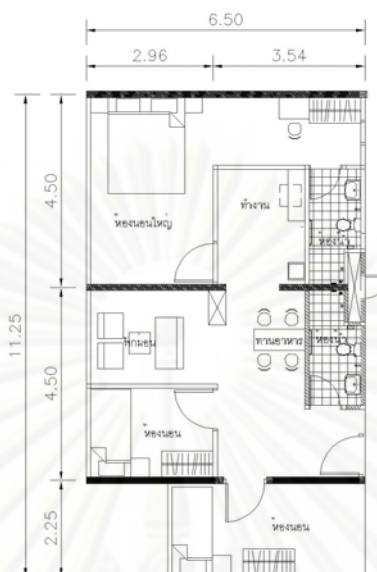
แบบห้อง	ขนาด (ตารางเมตร)/ห้อง	จำนวนห้อง/ชั้น
B	56.80	8
<b>ประเภทห้อง</b>		
ห้องนอนใหญ่	18.63	
ห้องนอนเล็ก (2 ห้อง)	6.13	
ห้องน้ำ (2 ห้อง)	3.28	
ส่วนพักผ่อน , ส่วนรับประทานอาหาร	16.60	
อาคาร T13		104 ห้อง
อาคาร T14		40 ห้อง
<b>รวม</b>		<b>144 ห้อง</b>



ภาพที่ 4.8 แสดง ลักษณะห้องแบบ C

ตาราง 4.6 แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก C

แบบห้อง	ขนาด (ตารางเมตร)/ห้อง	จำนวนห้อง/ชั้น
C	61.30	4
<b>ประเภทห้อง</b>		
ห้องนอนใหญ่	17.64	
ห้องนอนเล็ก (2 ห้อง)	5.78	
ห้องน้ำ (2 ห้อง)	2.92	
ส่วนพักผ่อน , ส่วนรับประทานอาหาร	21.03	
อาคาร T13		52 ห้อง
อาคาร T14		20 ห้อง
<b>รวม</b>		<b>72 ห้อง</b>



ภาพที่ 4.9 แสดง ลักษณะห้องแบบ D

ตาราง 4.7 แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก D

แบบห้อง	ขนาด (ตารางเมตร)/ห้อง	จำนวนห้อง/ชั้น
D	66.80	12
<b>ประเภทห้อง</b>		
ห้องนอนใหญ่	17.92	
ห้องนอนเล็ก (2 ห้อง)	9.76, 5.93	
ห้องน้ำ (2 ห้อง)	2.92	
ส่วนพักผ่อน , ส่วนรับประทานอาหาร	22.87	
อาคาร T13		156 ห้อง
อาคาร T14		60 ห้อง
<b>รวม</b>		<b>216 ห้อง</b>



ภาพที่ 4.10 แสดง ลักษณะห้องแบบ E

ตาราง 4.8 แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก E

แบบห้อง	ขนาด (ตารางเมตร)/ห้อง	จำนวนห้อง/ชั้น
E	74.80	4
<b>ประเภทห้อง</b>		
ห้องนอนใหญ่	20.90	
ห้องนอนเล็ก (2 ห้อง)	9.84 ,6.41	
ห้องน้ำ (2 ห้อง)	2.77 ,2.54	
ส่วนพักผ่อน , ส่วนรับประทานอาหาร	28.60	
	อาคาร T13	52 ห้อง
	อาคาร T14	20 ห้อง
	<b>รวม</b>	<b>72 ห้อง</b>



ภาพที่ 4.11 แสดง ลักษณะห้องแบบ F

ตาราง 4.9 แสดงรายละเอียดพื้นที่ห้องพัก F

แบบห้อง	ขนาด (ตารางเมตร)/ห้อง	จำนวนห้อง/ชั้น
F	76.60	2
<b>ประเภทห้อง</b>		
ห้องนอนใหญ่	19.05	
ห้องนอนเล็ก (2 ห้อง)	6.13	
ห้องน้ำ (2 ห้อง)	2.94	
ส่วนพักผ่อน , ส่วนรับประทานอาหาร	35.67	
อาคาร T13		26 ห้อง
อาคาร T14		10 ห้อง
<b>รวม</b>		<b>36 ห้อง</b>

## อุปกรณ์ต่างๆที่จัดเตรียมให้ผู้อาศัย ในอาคาร T13 และ T14

ตาราง 4.10 แสดง อุปกรณ์ภายในห้องพักอาคาร T13 และ T14 ที่จัดเตรียมให้

	เตียงนอนคู่ ขนาดประมาณ 6x6.5 ฟุต โครงเหล็กพ่นสีดำปูพื้นด้วยไม้อัดหนา 20 มม. พร้อมที่นอนหนาประมาณ 6" แบบฟองน้ำเสริมใยมะพร้าว
	ตุ๊กข้างหัวเตียง ขนาดประมาณ 0.40x0.40 จำนวน 2 ชิ้น
	เตียงนอนเดี่ยว ขนาดประมาณ 3x6.5 ฟุต โครงเหล็กพ่นสีดำปูพื้นด้วยไม้อัดหนา 20 มม. พร้อมที่นอนหนาประมาณ 6" แบบฟองน้ำเสริมใยมะพร้าว
	ตุ๊กข้างหัวเตียง ขนาดประมาณ 0.40x0.40 จำนวน 1 ชิ้น
	ชุดรับแขก โครงไม้เบาะหุ้ม PVC. พร้อมโต๊ะขนาดกลาง โครงเหล็กทาสีดำรองรับแผ่นกระจกสีชาหนา 6 มม.
	โต๊ะอาหาร ขนาด 0.60x1.20 ม. พร้อมเก้าอี้ จำนวน 4 ตัว
	ตู้เสื้อผ้าขนาดประมาณ 0.60x1.20x1.90 ม.
	โต๊ะแต่งตัว พร้อมกระจกเงา และเก้าอี้
	ตู้วางโทรทัศน์ ขนาด 0.40x0.80x0.80 "
	ตู้เตรียมอาหาร ขนาด 0.40x1.20x0.80 ม. พร้อมมุดควั่น
	ที่ล้างจาน ขนาด 0.50x0.50x0.80 ม.



ภาพที่ 4.12 แสดงภาพเตียง ขนาด 6 x 6.5 ฟุต จัดไว้ในห้องนอนใหญ่



ภาพที่ 4.13 แสดงภาพเตียง ขนาด 3 x 6.5 ฟุต จัดไว้ในห้องนอนเล็ก 2 ห้อง



ภาพที่ 4.14 แสดงภาพชุดรับแขก



ภาพที่ 4.15 โต๊ะรับประทานอาหาร



ภาพที่ 4.16 แสดงภาพเสื้อผ้า จำนวน 3 ตู้ /1 ห้อง





ภาพที่ 4.17 แสดงภาพโต๊ะแต่งตัวพร้อมกระจกเงา จำนวน 1 ชุด /1 ห้อง



ภาพที่ 4.18 แสดงภาพตู้วางโทรทัศน์ จำนวน 1 ชุด /1 ห้อง



ภาพที่ 4.19 แสดงภาพตู้เตรียมอาหารพร้อม  
เครื่องดูดควัน จำนวน 1ชุด /1 ห้อง



ภาพที่ 4.20 แสดงภาพที่ล้างจาน



ภาพที่ 4.21 แสดงภาพที่ตากผ้า

ตาราง 4.11 แสดง จำนวนอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องทั้งหมดแยกตามประเภท ที่เป็นสวัสดิการ จัดไว้ให้ ภายในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี

สรุปจำนวนอุปกรณ์เครื่องใช้ทั้งหมดในอาคาร T13 และT14		
ลำดับ	ประเภท	จำนวน (ชุด)
1	แสดงภาพเดี่ยว ขนาด 6 x 6.5 ฟุต	820
2	แสดงภาพเดี่ยว ขนาด 3 x 6.5 ฟุต	1,544
3	แสดงภาพชุดรับแขก	820
4	โต๊ะรับประทานอาหาร	820
5	แสดงภาพเสื่อผ้า	2,460
6	แสดงภาพโต๊ะแต่งตัวพร้อมกระจกเงา	820
7	แสดงภาพตู้วางโทรทัศน์	820
8	ตู้เตรียมอาหารพร้อมเครื่องดูดควัน	820
9	ที่ล้างจาน	820
10	ที่ตากผ้า	820

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.4 การจัดสวัสดิการภายในอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี

- แรกเริ่ม ผู้บังคับบัญชาระดับสูง ต้องการจัดสวัสดิการพักอาศัยให้กับ ข้าราชการชั้นประทวน และพนักงานราชการ แต่เนื่องจากตึก มีลิฟท์ จึงต้องมีการชำระค่าบำรุงรักษา ส่วนกลาง ซึ่ง จัดเก็บในอัตรา 7 บาท ต่อ ตารางเมตร (ซึ่งอาคาร T13 และ T14 เป็น อาคารสวัสดิการพักอาศัยเพียงแห่งเดียวของกองบัญชาการที่มีการจัดเก็บค่าบำรุง ส่วนกลาง)

ตาราง 4.12 แสดง สัดส่วนค่าบำรุงส่วนกลางภายในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี

ประเภทห้อง	ขนาด (ตารางเมตร)	ค่าส่วนกลาง ( 7 บาท/ตารางเมตร)
A	56.80	397 บาท
B	56.80	397 บาท
C	61.30	429 บาท
D	66.80	467 บาท
E	74.80	520 บาท
F	76.60	537 บาท

- จากเหตุผลที่ต้องจัดเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง ผู้บังคับบัญชาระดับสูง มีความเห็นว่าอาจสร้าง ภาระให้กับข้าราชการชั้นผู้น้อย จึง มีได้เปลี่ยน ให้อาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการ ทหารอาคาร T13 และ T14 เป็น อาคารสวัสดิการให้กับข้าราชการชั้นสัญญาบัตร (ชั้น นายร้อย – ชั้นนายพัน)

#### 4.5 โครงสร้างและวัสดุก่อสร้างอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย T13 และ T14 เมืองทองธานี

ระบบโครงสร้างเป็นระบบสำเร็จรูป ผนังภายในเป็นผนังรับน้ำหนัก ภายนอกเป็นผนังสำเร็จรูป พื้นสำเร็จรูป ผนังกันภายในแบ่งได้ 2 ยุค โดย

- เริ่มแรก เป็นผนัง ยิปซัมบอร์ด ไม่เว้นแม้แต่ผนังห้องน้ำ โดยผนังห้องน้ำเป็นผนังยิปซัมกึ่งกระเบื้อง บริเวณห้องน้ำสร้างด้วยห้องน้ำสำเร็จรูป ทำให้พื้นห้องน้ำสูงกว่าพื้นห้องประมาณ 0.10 เมตร

- ต่อมา เมื่อผนัง ยิปซัมบอร์ด เริ่มเสียหายจากความชื้น ประกอบกับการมีเทคโนโลยีในด้านวัสดุมากที่ทันสมัยมากขึ้น จึงมีการเปลี่ยนผนังส่วนที่เสียหายเป็น วัสดุประเภท อิฐมวลเบา



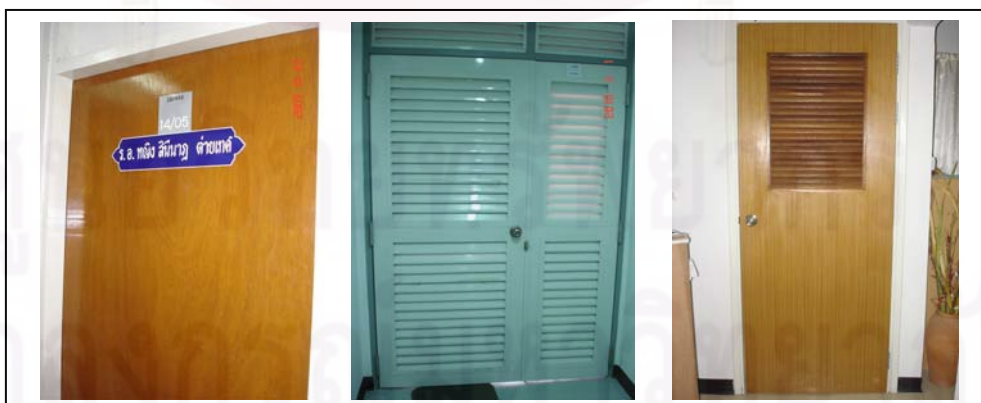
ภาพที่ 4.22 แสดงภาพ ทางเดินภายในอาคารขนาด 1.50 เมตร ภาพซ้ายผนังยิปซัมบอร์ด ภาพขวาผนังอิฐมวลเบา

ผิวพื้น ภายในห้องเป็นกระเบื้องยาง ขนาด 10 นิ้ว x 10 นิ้ว , ส่วนบริเวณทางเดินเป็น พื้นผิวคอนกรีตทาสี Epoxy ความกว้างทางเดิน 1.50 เมตร



ภาพที่ 4.23 แสดงภาพ ผิวพื้นภายในอาคาร ภาพซ้าย ทางเดินภายในอาคารผิวคอนกรีต ทาสี Epoxy ภาพขวา พื้นภายในห้องพัก ผิวพื้นกระเบื้องยาง ขนาด 10 นิ้ว x 10 นิ้ว

ประตู แบ่งได้เป็น 4 ประเภท ประตูเข้าห้อง อาคาร T13 เป็นประตูไม้วงกบไม้ ส่วนประตู ห้องอาคาร T14 ชั้น 7-ชั้น 14 เป็นประตูเหล็กวงกบเหล็ก และ ประตูกั้นภายในห้องเป็นประตู ไม้พร้อมเกล็ดระบายอากาศ และประตู PVC สำหรับห้องน้ำ



ภาพที่ 4.24 แสดงภาพ บานประตูภายในอาคาร รูปแบบต่างๆ

หน้าต่าง เป็นหน้าต่างกระจกกรอบอลูมิเนียม ชนิดรางเลื่อน ด้านในติดมุ้งลวด



ภาพที่ 4.25 แสดงภาพ บานหน้าต่างภายในอาคาร

#### 4.6 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบป้องกันภัย อาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย T13 และ T14 เมืองทองธานี

ระบบรักษาความปลอดภัย ทางเข้าด้านหน้า และด้านหลัง ติดตั้งเครื่องสแกนลายนิ้วมือ จำนวน 2 ชุด โดยจุดทางเข้าด้านหน้ามี พนักงานรักษาความปลอดภัยป้องกันผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องเข้ามาภายในอาคาร



ภาพที่ 4.26 แสดงภาพ บริเวณทางเข้าและเครื่องสแกนลายนิ้วมือ

ระบบป้องกันภัย มีระบบป้องกันอัคคีภัย ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง สัญญาณเสียงเตือนภัย และบันไดหนีไฟ ชั้นละ 4 จุด ตรงมุมของอาคาร ทั้ง 4 ด้าน ตามตำแหน่งลิฟท์



ภาพที่ 4.27 แสดงภาพ อุปกรณ์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ

#### 4.7 สัดส่วนการเข้าอยู่อาศัย และการจัดสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร ภายในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร T13 และ T14 เมืองทองธานี

ตาราง 4.13 แสดงสัดส่วนการเข้าอยู่อาศัยภายในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร T13 และ T14

ประเภทห้อง	จำนวนห้องทั้งหมด	จำนวนเข้าอยู่	ห้องว่าง
A	72	71	1
B	144	134	10
C	72	65	7
D	216	205	11
E	72	65	7
F	36	31	5
<b>6 ประเภท</b>	<b>612</b>	<b>571</b>	<b>41</b>



## บทที่ 5

### ผลการวิเคราะห์ทางกายภาพ การใช้พื้นที่ และปัญหาการอยู่อาศัย

การศึกษาเพื่อหาแนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหารกองบัญชาการกองทัพไทย กรณีศึกษา อาคาร T 13 และ T14 เมืองทองธานี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคาร การใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำมาใช้วิเคราะห์ปัญหาการอยู่อาศัยภายในอาคาร เพื่อนำไปสู่การนำเสนอหาวิธีการปรับปรุงแก้ไขอาคารสวัสดิการพักอาศัย อาคาร T 13 และ T14 เมืองทองธานี ต่อไป โดยมีพิจณารายละเอียดของข้อมูลที่ได้ ดังนี้

#### 5.1 กายภาพ

##### 5.1.1 ทำเลที่ตั้งอาคาร

##### 5.1.2 ผังอาคาร

##### 5.1.3 กายภาพห้องพัก

#### 5.2 การอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่

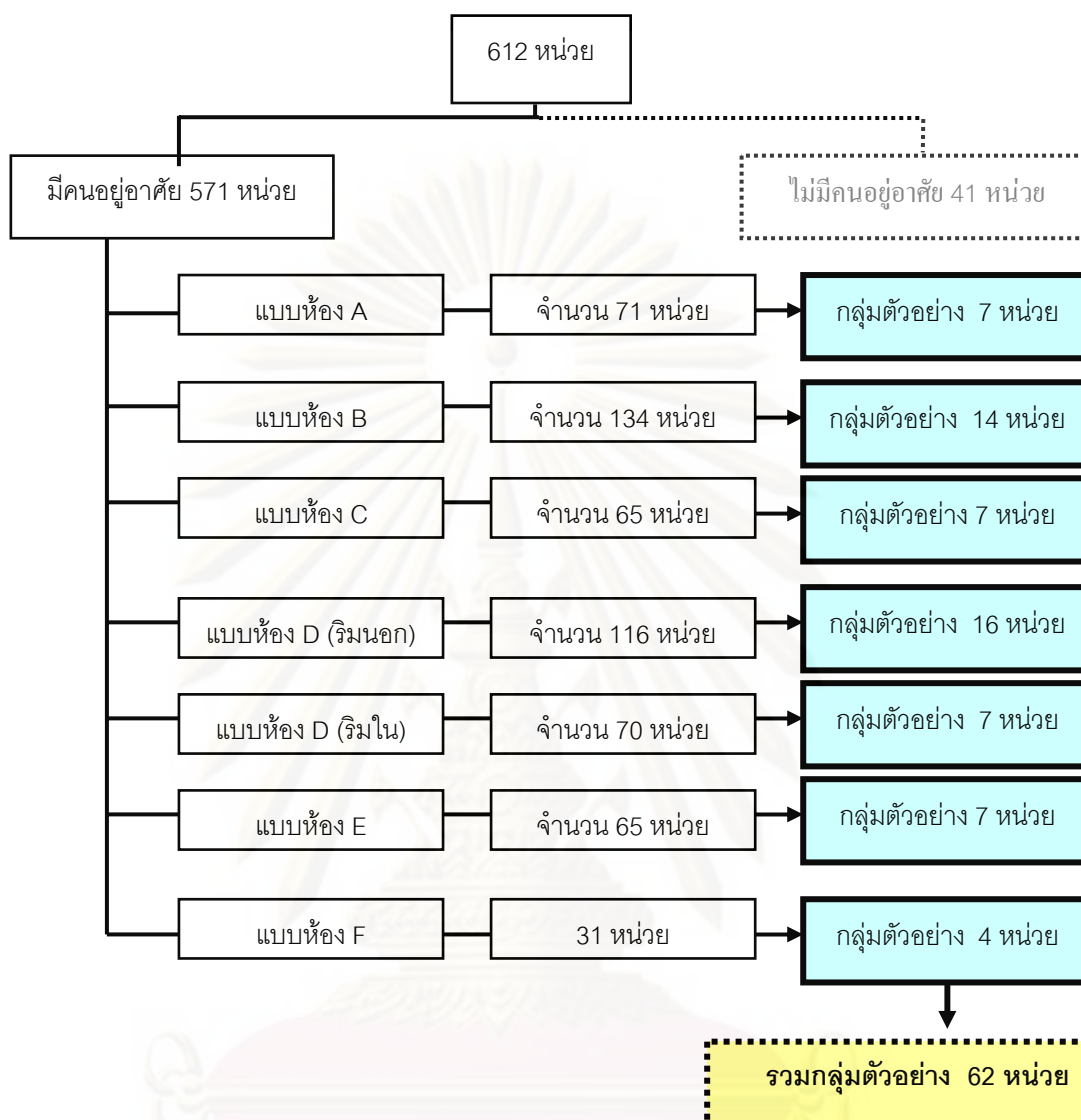
##### 5.2.1 สภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย

##### 5.2.2 การใช้พื้นที่

#### 5.3 ปัญหาการอยู่อาศัย

ในการศึกษาหัวข้อ 5.1 ใช้วิธีการสำรวจ และการบันทึกภาพถ่าย ส่วนในการศึกษาหัวข้อ 5.2 และ 5.3 นั้นใช้วิธีการสัมภาษณ์ การสำรวจและการบันทึกภาพถ่าย จากกลุ่มตัวอย่าง 612 กลุ่มตัวอย่าง การศึกษาครั้งนี้ได้เลือกกลุ่มตัวอย่างมา 62 กลุ่มตัวอย่าง ดังที่จะได้แสดงดังต่อไปนี้

ศูนย์วิทยยุทธพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิ 5.1 แสดงผังกลุ่มตัวอย่าง

## 5.1 กายภาพ

### 5.1.1 ทำเลที่ตั้งอาคาร

อาคาร T 13 และ อาคาร T 14 ตั้งอยู่ในพื้นที่รวมกัน เนื้อที่ 7 ไร่ ในโครงการเมืองทองธานี โดยการเข้าถึงจะผ่านได้ไปตามถนน ป๊อบปูล่า ตำแหน่งของอาคารทั้งสอง จะอยู่บริเวณสุดขอบทางของถนน ( การสำรวจ และการบันทึกภาพถ่าย )

การเข้าถึง การเดินทางไปทำงานนอกจาก พาหนะส่วนตัวแล้ว ยังทำได้โดยการโดยสารรถรับส่งของทางกองบัญชาการกองทัพไทย ซึ่งจะจัดสวัสดิการรถรับส่งจากอาคารสวัสดิการ ไปยังกองบัญชาการกองทัพไทยในวันราชการ โดยมารับตั้งแต่ 7.00 น. และกลับมาส่งภายใน 17.00 น.

และนอกจากนี้ยังสามารถเดินทางเข้าออกได้จากถนนเอกชน ซึ่งมีจุดจอดรับส่งบริเวณหน้าอาคาร T 13 และ T14 โดยจะเดินทางผ่านจุดสำคัญต่างๆตามแนวถนน ป๊อปปูล่า จนถึงด้านหน้าเมืองทองธานี ฝั่งถนนแจ้งวัฒนะ



ภาพที่ 5.1 แสดงที่ตั้งและสิ่งแวดล้อม อาคารสวัสดิการพักอาศัย T13 และ T14

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ภายในเมืองทองธานีนั้นมีครบครัน ทางระบบทางด่วน ชั้นที่ 2 สถานที่ราชการ ธนาคาร ตลาด ร้านค้า ร้านอาหาร โรงเรียน สถานที่แสดงสินค้าสนามกีฬา ฯลฯ ดังนั้น จึงสร้างสะดวกให้กับผู้พักอาศัยมาก

ศูนย์บริการสุขภาพ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5.2 แสดงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในพื้นที่เมืองทองธานี

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

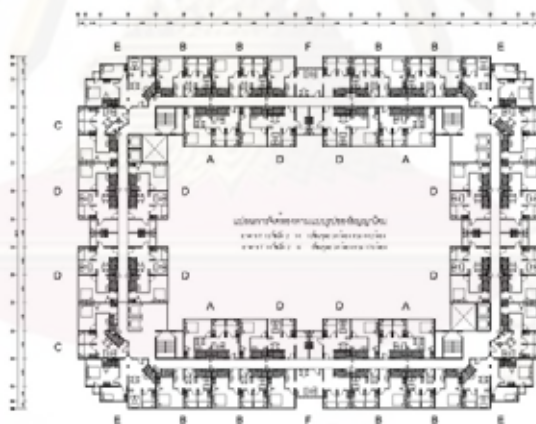
### 5.1.2 ผังอาคาร

ผังพื้นอาคาร T13 และ T14 แบบ คือ ชั้นล่างของทั้ง 2 อาคาร เป็นร้านค้า  
จำนวน 32 ร้านค้า ต่ออาคาร  
ชั้น 2- 14 อาคาร T13 และ ชั้น 2 – 6 อาคาร T14 นั้นเหมือนกัน โดยเป็น  
ห้องพัก



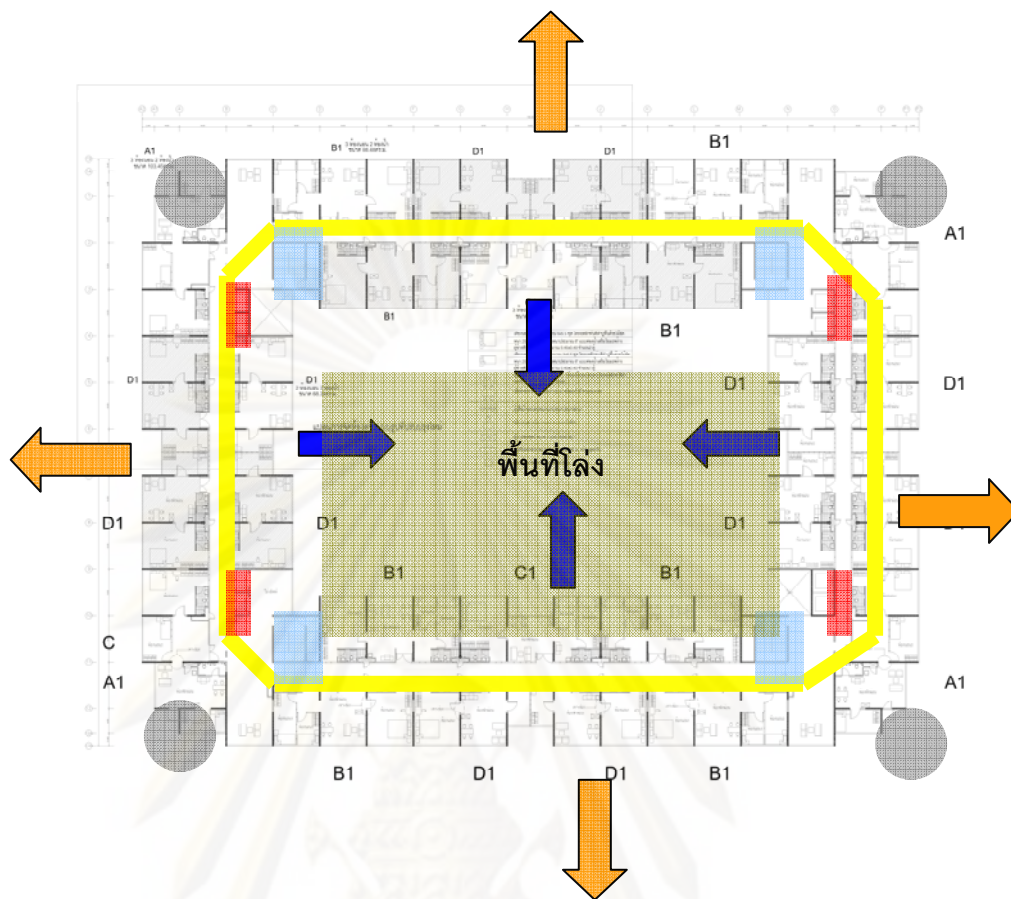
ชั้น 1 อาคาร T13, T14

ทางเข้า

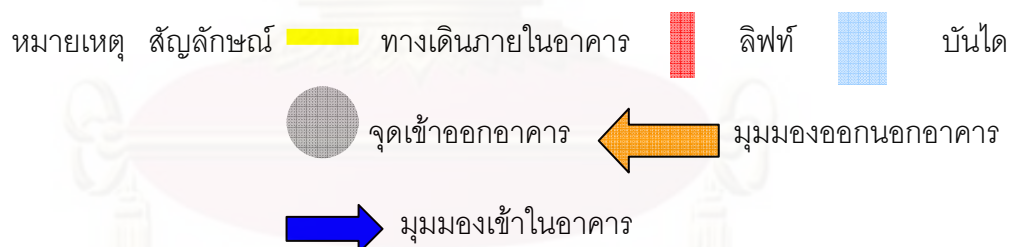


ชั้น 2-14 อาคาร T13, ชั้น 2 - 6 อาคาร T14

ภาพที่ 5.3 แสดงผังอาคาร T13 และ T14



ภาพที่ 5.4 แสดงลักษณะผังของอาคาร



ลักษณะผังของอาคาร มีความกว้าง x ยาว โดยรวม 56.70 เมตร x 74.70 เมตรลักษณะผังอาคารเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีจุดเข้า-ออก อาคาร 4 จุด แต่เปิดให้เข้า-ออกโดยตรง 2 จุด และทำการเข้า-ออกภายในอาคารด้วยเครื่องสแกนนิ้วมือ ทางเดินภายในอาคารเป็นแบบ Double Corridor มีห้องพักอยู่ทั้งสองข้างของทางเดินเชื่อมต่อกันโดยรอบ มีความกว้างทางเดิน 1.50 เมตร มีลิฟท์โดยสาร 8 ตัวจาก 4 ตำแหน่ง ตรงบริเวณมุมของอาคาร ตำแหน่งละ 2 ตัว บันได 4 ตำแหน่ง อยู่มุมอาคารทั้ง 4 ด้าน มีการพื้นที่เปิดบริเวณกลางอาคาร 1 ชั้นพักอาศัย ของอาคาร T13 ทุกชั้น และ T14 ชั้น 1-6 มีจำนวนห้องพัก 32 ครอบครัวยุคต่อชั้น รวมจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด 620 ครอบครัวยุค มีผู้ที่อาศัยริม อาคารด้านใน จะมองเห็น พื้นที่เปิดโล่งกลางอาคาร ส่วนผู้ที่อาศัย

ริมนอกจะมองเห็นทัศนียภาพภายนอกอาคาร พื้นทางเดินอาคารโดยรอบเป็นพื้นคอนกรีตทา Epoxy ผนังภายในอาคารเป็นผนังเบา ทาสี

#### ลักษณะกายภาพอาคารภายนอก

อาคาร T 13 และ อาคาร T 14 เป็นอาคารสูง 14 ชั้น ด้านล่างเป็นร้านค้าสวัสดิการ จำนวน 32 ร้านค้า ด้านบน ชั้น 2 – ชั้น 14 เป็นที่พักอาศัย โดยโดยมีจำนวนห้องพักอาศัยรวมกัน 820 ครอบครัว โดยแต่ละอาคารมีพื้นที่รวมกว่า 40,000 ตารางเมตร รวมสองอาคารกว่า 80,000 ตารางเมตร การก่อสร้างใช้ระบบโครงสร้างสำเร็จรูป ผนังโครงสร้างหลักภายนอกเป็นกำแพงรับน้ำหนัก ผนังภายนอกเป็นผนังสำเร็จรูป โดยมีตำแหน่งช่องเปิดอยู่เสมอมิผนังอาคาร



ภาพที่ 5.5 แสดงลักษณะทางกายภาพภายนอกอาคารสวัสดิการ T13 และ T14

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บริเวณที่โล่งกลางอาคาร เป็นพื้นคอนกรีต และเป็นที่สำหรับ วางเครื่องควบคุมไฟฟ้า และ บิมน้ำ



ภาพที่ 5.6 แสดง บริเวณพื้นที่โล่งกลางอาคาร อาคาร T13 และ T14

5.1.3 ภายภาพห้องพัก มีจำนวนทั้งหมด 612 ห้อง มีรูปแบบห้องทั้งหมด 6 รูปแบบ (ดังที่แสดงไว้ในบทที่ 4)

## 5.2 การอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่

5.2.1 สภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย ( การสัมภาษณ์ )

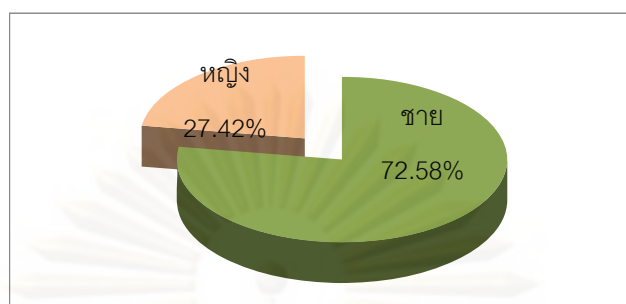
### ก. เพศ (เจ้าของห้อง)

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนและร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
หญิง	13	27.42
ชาย	45	72.58
รวม	62	100



แผนภูมิ 5.2 แสดงจำนวนและร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกตามเพศ



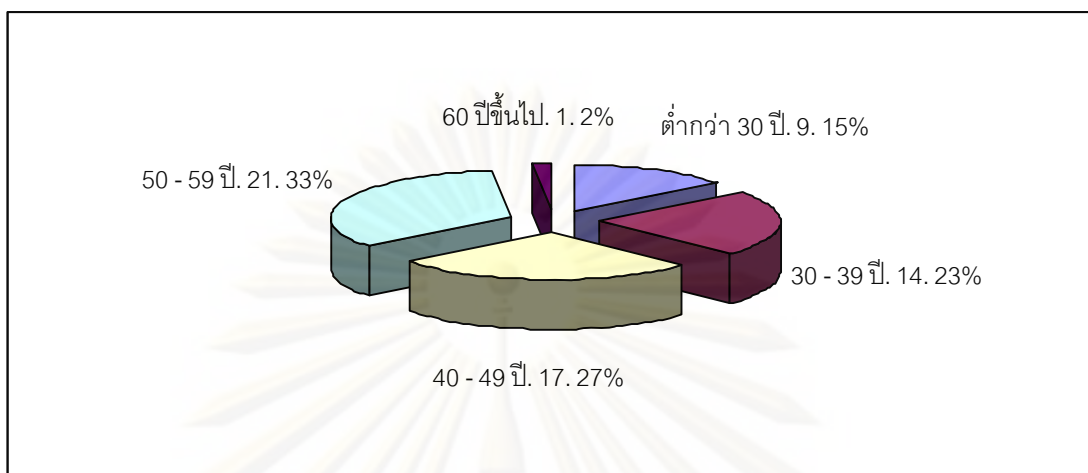
จากตารางที่ 5.1 และแผนภูมิ 5.2 พบว่า ผู้ได้รับสิทธิ์เข้าอยู่ภายในอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย อาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี จำแนกตามเพศ เป็นเพศชาย 72.58 และเพศหญิงร้อยละ 27.42 โดยทั้งนี้ เป็นไปตามสัดส่วนของข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย ซึ่งโดยรวมมีอัตรากำลังพลชาย มากกว่าหญิง

#### ข. อายุ (เจ้าของห้อง)

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนและร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30 ปี	9	14.52
30 - 39 ปี	14	22.58
40 - 49 ปี	17	27.42
50 - 59 ปี	21	33.87
60 ปีขึ้นไป	1	1.61
<b>รวม</b>	<b>62</b>	<b>100</b>

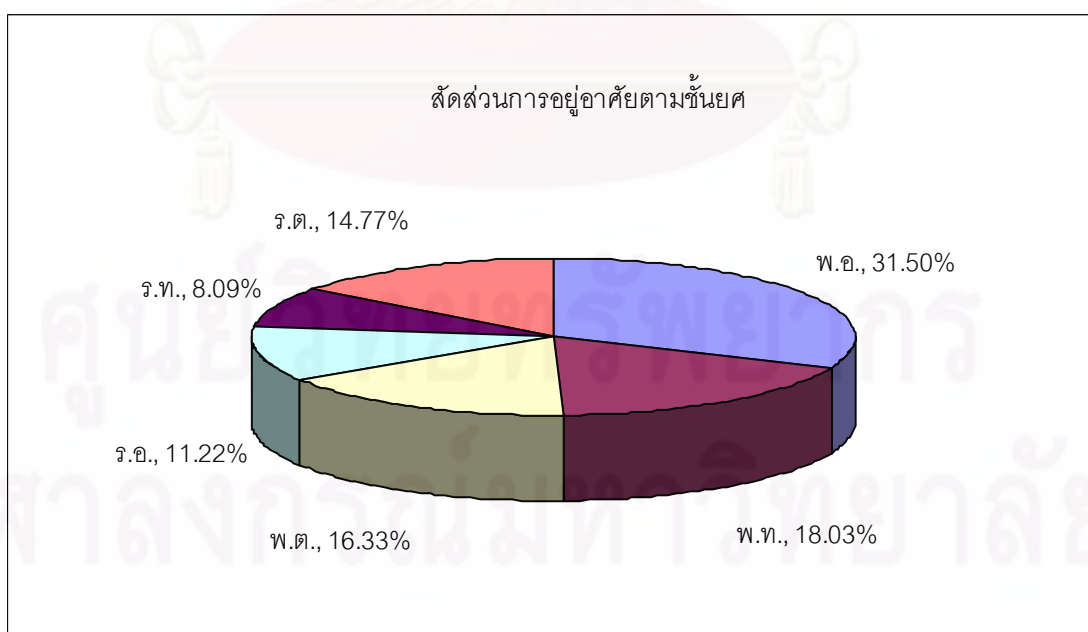
แผนภูมิ 5.3 แสดงจำนวนและร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกตามอายุ



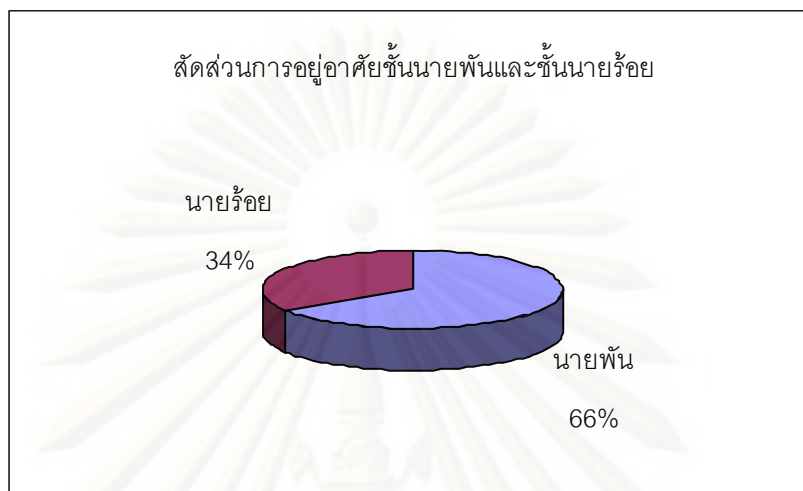
จากตารางที่ 5.2 และแผนภูมิ 5.3 พบว่า ผู้อาศัยส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 50-59 ปี ร้อยละ 21.33 รองลงมาคืออายุระหว่าง 49-49 ปี ร้อยละ 17.27 อายุระหว่าง 30 - 39 ปี ร้อยละ 14.23 อายุต่ำกว่า 30 ปี ร้อยละ 9.15 และ อายุ 60 ปี ขึ้นไป ร้อยละ 1.2 ตามลำดับ

#### ค. ชั้นยศ

แผนภูมิ 5.4 แสดงจำนวนและร้อยละของการอยู่อาศัยตามชั้นยศ



แผนภูมิ 5.5 แสดงจำนวนและร้อยละของสัดส่วนการอยู่อาศัยเปรียบเทียบชั้นนายพัน กับชั้นนายร้อย



จากแผนภูมิ 5.4 พบว่า ผู้อาศัยส่วนใหญ่มีชั้นยศ พันเอก ร้อยละ 31.50 รองลงมาชั้นยศ พันโท ร้อยละ 18.03 ชั้นยศ พันตรี ร้อยละ 16.33 ชั้นยศ ร้อยตรี ร้อยละ 14.77 ชั้นยศ ร้อยเอก ร้อยละ 17.22 และชั้นยศ ร้อยโท ร้อยละ 8.09 ตามลำดับ

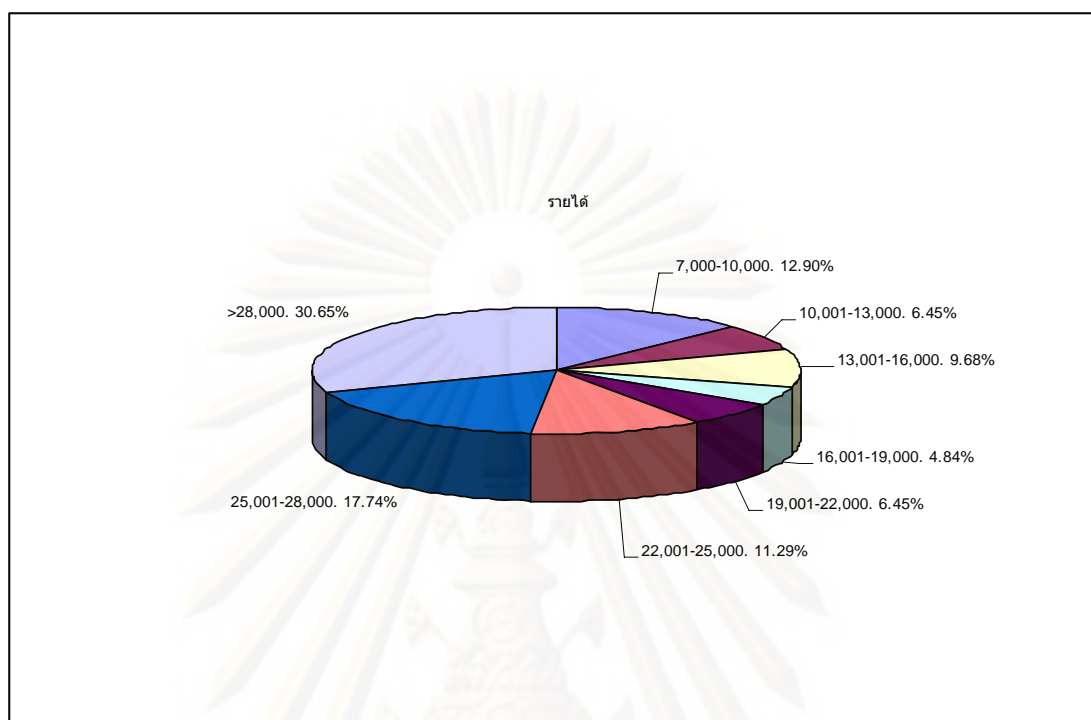
และแผนภูมิ 5.5 พบว่า มีสัดส่วนชั้นยศของผู้ที่ได้รับสิทธิ์อยู่อาศัย แบ่งเป็น ชั้นนายพัน พัน ร้อยละ 66 และชั้นนายร้อย ร้อยละ 34

#### ง. รายได้ (หัวหน้าครอบครัว)

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนและร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกรายได้

รายได้ ( บาท )	จำนวน ( คน )	ร้อยละ
7,000-10,000	8	12.90
10,001-13,000	4	6.45
13,001-16,000	6	9.68
16,001-19,000	3	4.84
19,001-22,000	4	6.45
22,001-25,000	7	11.29
25,001-28,000	11	17.74
>28,000	19	30.65
<b>รวม</b>	<b>62</b>	<b>100</b>

แผนภูมิ 5.6 แสดงจำนวนและร้อยละของเจ้าของห้องจำแนกรายได้

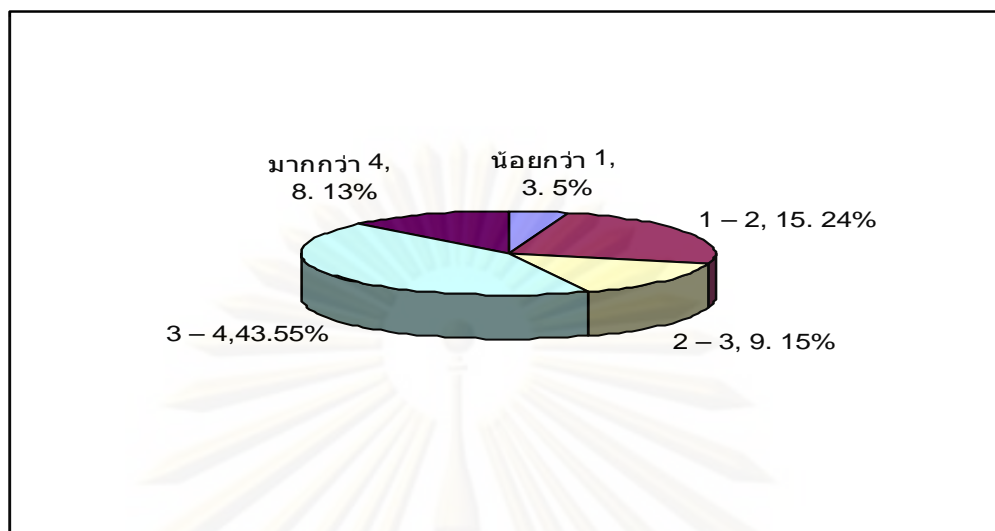


จากตารางที่ 5.3 และ แผนภูมิ 5.6 พบว่า ผู้อาศัยส่วนใหญ่มีระดับรายได้ ในช่วง มากกว่า 28,000 บาท ร้อยละ 30.65 รองลงมาในช่วง 25,001 – 28,000 บาท ร้อยละ 17.74 ช่วง 7,000 – 10,000 บาท ร้อยละ 12.90 ช่วง 22,001 – 25,000 บาท ร้อยละ 11.29 ช่วง 13,001 – 16,000 บาท ร้อยละ 9.66 ช่วง 19,001 – 22,000 บาท และ ช่วง 10,001 – 13,000 บาท ร้อยละ 6.45 และช่วง 16,001 – 19,000 บาท ร้อยละ 4.84 ตามลำดับ

#### จ. ระยะเวลาในการพักอาศัย

ตารางที่ 5.4 แสดงจำนวนร้อยละของเจ้าของจำนวนปีที่อยู่อาศัย

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย (ปี)	จำนวน (หน่วยพัก)	ร้อยละ (%)
น้อยกว่า 1	3	3.50
1 – 2	15	15.24
2 – 3	9	9.15
3 – 4	27	43.55
มากกว่า 4	8	8.13
<b>รวม</b>	<b>62</b>	<b>100</b>



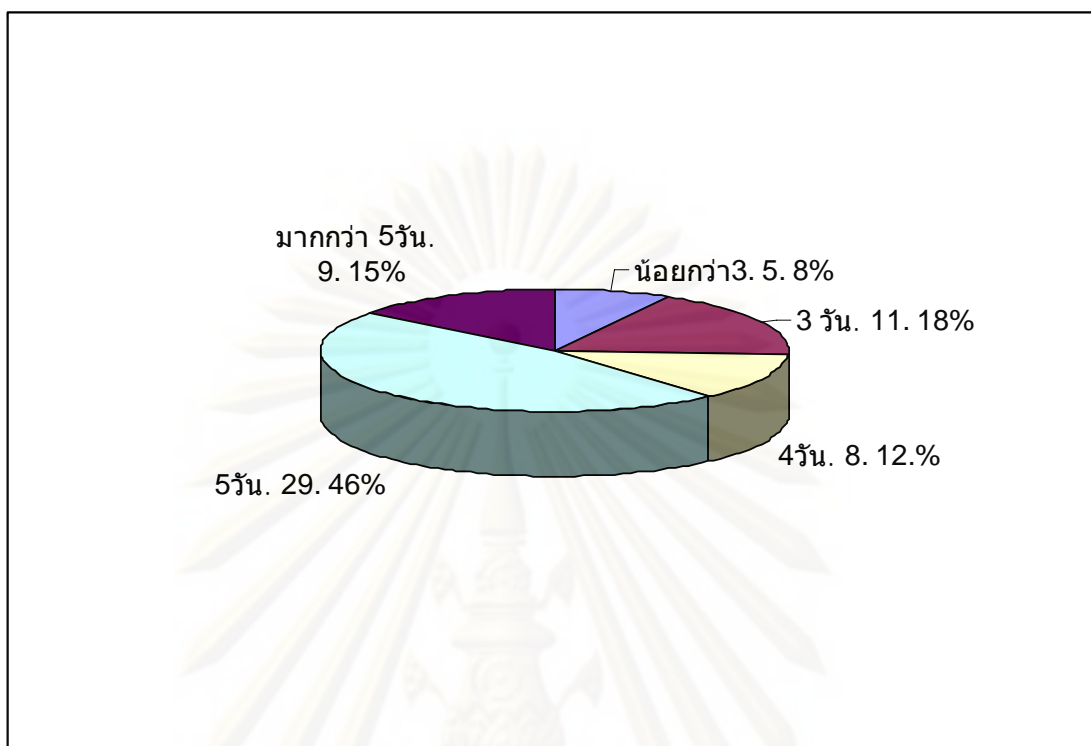
แผนภูมิ 5.7 แสดงจำนวนร้อยละของเจ้าของจำนวนปีที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 5.4 และ แผนภูมิ 5.7 พบว่า ผู้อาศัยส่วนใหญ่อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการฯ มากที่สุดในช่วง 3 - 4 ร้อยละ 43.55 รองลงมา 1 - 2 ปี ร้อยละ 15.24 ช่วง 2 - 3 ปี ร้อยละ 9.15 มากกว่า 4 ปี ร้อยละ 8.13 และ น้อยกว่า 1 ปี ร้อยละ 3.5 ตามลำดับ

#### จ. ความถี่ในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.5 แสดงจำนวนร้อยละความถี่ ต่อ สัปดาห์ ที่อยู่อาศัย

ความถี่ในการอยู่อาศัย (วัน / สัปดาห์)	จำนวน (หน่วยพัก)	ร้อยละ
น้อยกว่า 3	5	7.82
3	11	18.33
4	8	12.72
5	29	47.28
มากกว่า 5	9	13.85
<b>รวม</b>	<b>62</b>	<b>100</b>



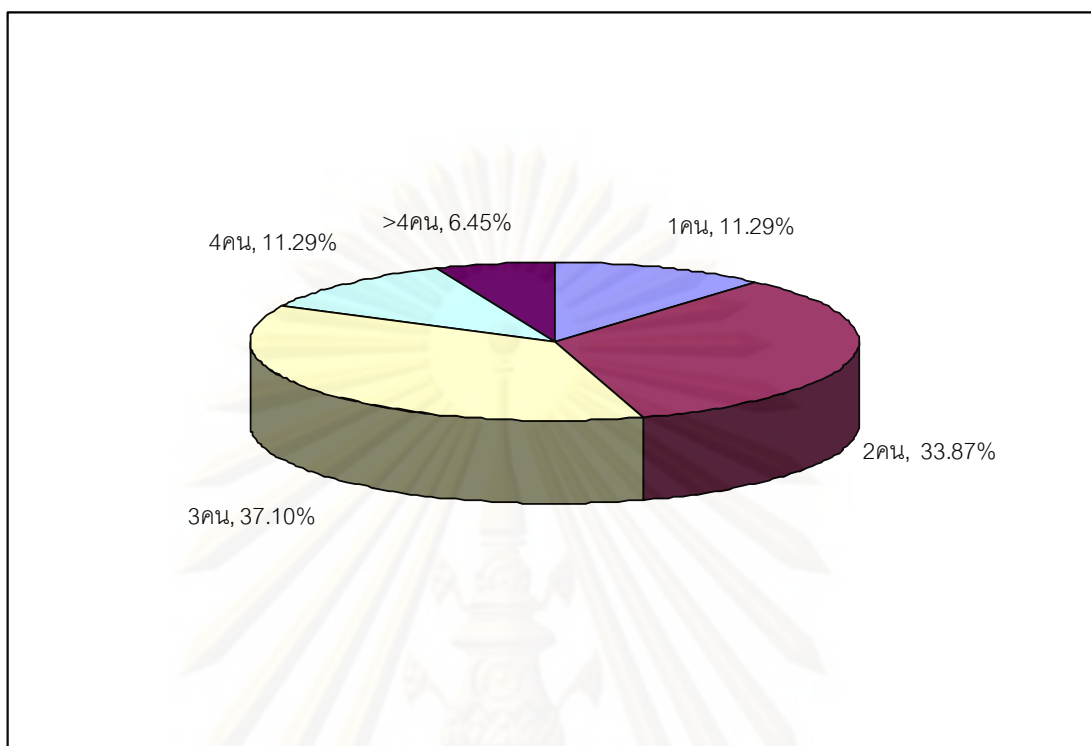
แผนภูมิ 5.8 แสดงจำนวนร้อยละความถี่ ต่อ สัปดาห์ ที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 5.5 และ แผนภูมิ 5.8 พบว่า ความถี่ของผู้อาศัยส่วนใหญ่อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการฯ มากที่สุดในช่วง 5 วัน / สัปดาห์ ร้อยละ 29.46 รองลงมา 3 วัน / สัปดาห์ ร้อยละ 11.18 มากกว่า 5 วัน / สัปดาห์ ร้อยละ 9.15 ช่วง 4 วัน / สัปดาห์ ร้อยละ 8.12 และ น้อยกว่า 3 วัน ร้อยละ 5.8 ตามลำดับ

#### ข. จำนวนผู้พักอาศัย

ตารางที่ 5.6 แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ขนาดครัวเรือน ( คน )	จำนวน( คน )	ร้อยละ
1	7	11.29
2	21	33.87
3	23	37.10
4	7	11.29
>4คน	4	6.45
<b>รวม</b>	<b>62</b>	<b>100</b>



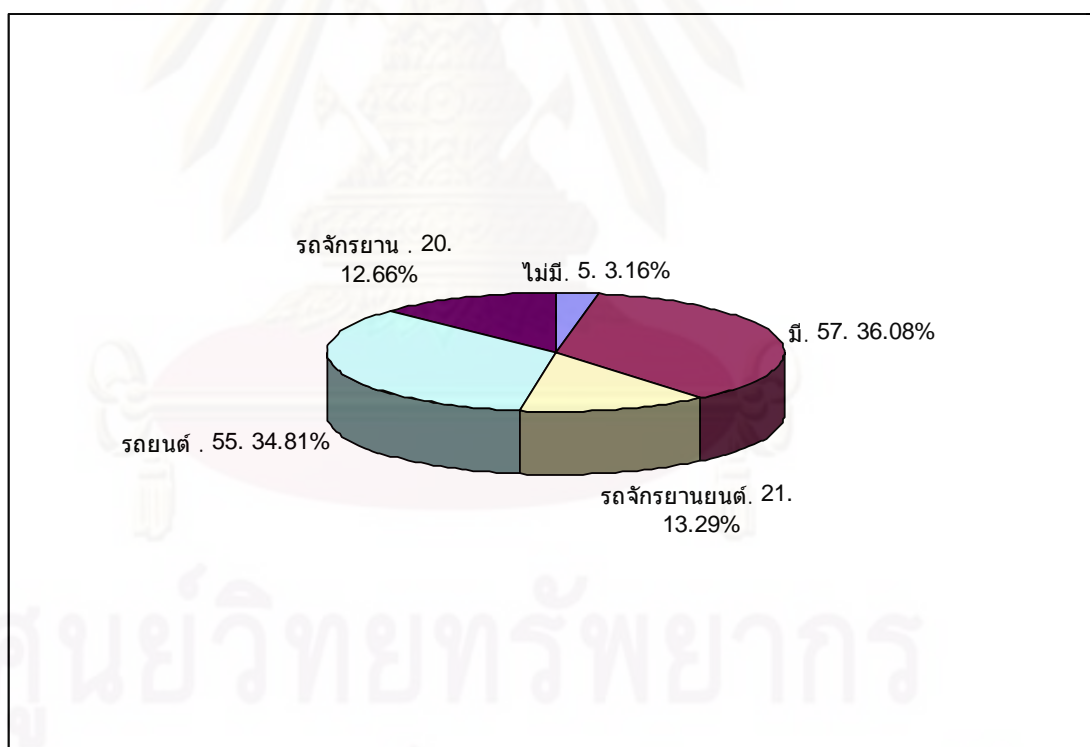
แผนภูมิ 5.9 แสดงจำนวนร้อยละของสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 56 และ แผนภูมิ 5.9 พบว่า ของผู้อาศัยส่วนใหญ่อยู่อาศัยในอาคารสวัสดิการ มากที่สุด คือครอบครัวละ 3 คน คิดเป็นร้อยละ 37.10 รองลงมา 2 คน ร้อยละ 33.87 1 คน และ 4 คน ร้อยละ 11.29 และ มากกว่า 4 คน ร้อยละ 6.45 ตามลำดับ

## ซ. พาหนะ

ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนและร้อยละพาหนะส่วนตัว จำแนกตามชนิด

พาหนะ	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
ไม่มี	5	8.06
มี	57	91.94
รถจักรยานยนต์	21	21.88
รถยนต์	55	57.29
รถจักรยาน	20	20.83
รวม	96	100



แผนภูมิ 5.10 แสดงจำนวนร้อยละพาหนะส่วนตัว จำแนกตามชนิด

จากตารางที่ 5.7 และ แผนภูมิ 5.10 พบว่า ส่วนใหญ่มีพาหนะใช้งาน แบ่งเป็น มีรถยนต์ ร้อยละ 34.81 รองลงมา รถจักรยานยนต์ ร้อยละ 13.29 และรถจักรยาน ร้อยละ 12.66 ซึ่งผู้มีรถยนต์จะจอดรถไว้บริเวณพื้นที่ภายนอกรอบๆอาคาร ส่วนรถจักรยาน และจักรยานยนต์จอดใต้อาคาร



### 5.2.2 การใช้พื้นที่

มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

- ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

โดยทั่วไปพื้นที่พักอาศัยแต่ละหน่วยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน

พื้นที่ ห้องภายในอาคารสวัสดิการฯ T13 และ T14 เมืองทองธานี **ห้องรูปแบบ A**

- ส่วนมิดชิด Private Area เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนเอนกประสงค์ Multipurpose Area เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร และประกอบอาหาร

ตาราง 5.8 แสดงการ เปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท A อาคาร T13 และ T14

Private Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ A
1.ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00	17.87
2.ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00	6.21
3.ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00	6.21
4.ห้องน้ำ ส้วม	2.16	2.16	2.16	1.50	2.92
Multipurpose Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ A
1.พื้นที่สำหรับรับแขก ทานอาหาร พักผ่อน	13.81	18.00	18.00	-	16.76

#### หมายเหตุ

A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B การเคหะแห่งชาติ

C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ .ศ.2522

พื้นที่ ห้องภายในอาคารสวัสดิการฯ T13 และ T14 เมืองทองธานี **ห้องรูปแบบ B**

- ส่วนมิดชิด Private Area เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนเอนกประสงค์ Multipurpose Area เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร และประกอบอาหาร

Private Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ B
1.ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00	18.63
2.ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00	6.13
3.ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00	6.13
4.ห้องน้ำ ส้วม	2.16	2.16	2.16	1.50	3.28
Multipurpose Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ B
1.พื้นที่สำหรับรับแขก ทานอาหาร พักผ่อน	13.81	18.00	18.00	-	16.60

ตาราง 5.9 แสดงการ เปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท B อาคาร T13 และ T14

พื้นที่ ห้องภายในอาคารสวัสดิการฯ T13 และ T14 เมืองทองธานี **ห้องรูปแบบ C**

Private Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ C
1.ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00	17.94
2.ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00	5.78
3.ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00	5.78
4.ห้องน้ำ ส้วม	2.16	2.16	2.16	1.50	2.92
Multipurpose Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ C
1.พื้นที่สำหรับรับแขก ทานอาหาร พักผ่อน	13.81	18.00	18.00	-	21.03

ตาราง 5.10 แสดงการ เปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท C อาคาร T13 และ T14

หมายเหตุ

A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B การเคหะแห่งชาติ

C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

พื้นที่ ห้องภายในอาคารสวัสดิการฯ T13 และ T14 เมืองทองธานี **ห้องรูปแบบ D**

- ส่วนมิดชิด Private Area เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนเอนกประสงค์ Multipurpose Area เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร และประกอบอาหาร

Private Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ D
1.ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00	17.92
2.ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00	9.76
3.ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00	5.93
4.ห้องน้ำ ส้วม	2.16	2.16	2.16	1.50	2.92
Multipurpose Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ D
1.พื้นที่สำหรับรับแขก ทานอาหาร พักผ่อน	13.81	18.00	18.00	-	22.87

ตาราง 5.11 แสดงการ เปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท D อาคาร T13 และ T14

พื้นที่ ห้องภายในอาคารสวัสดิการฯ T13 และ T14 เมืองทองธานี **ห้องรูปแบบ E**

Private Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ E
1.ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00	20.90
2.ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00	9.84
3.ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00	6.41
4.ห้องน้ำ ส้วม	2.16	2.16	2.16	1.50	2.77
Multipurpose Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ E
1.พื้นที่สำหรับรับแขก ทานอาหาร พักผ่อน	13.81	18.00	18.00	-	28.60

ตาราง 5.12 แสดงการ เปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท E อาคาร T13 และ T14

หมายเหตุ

A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B การเคหะแห่งชาติ

C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ .ศ.2522

พื้นที่ ห้องภายในอาคารสวัสดิการฯ T13 และ T14 เมืองทองธานี **ห้องรูปแบบ F**

- ส่วนมิดชิด Private Area เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนเอนกประสงค์ Multipurpose Area เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร และประกอบอาหาร

Private Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ F
1.ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00	19.05
2.ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00	6.13
3.ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00	6.13
4.ห้องน้ำ ส้วม	2.16	2.16	2.16	1.50	2.94
Multipurpose Area	A	B	C	D	T13 และ T14 ห้องรูปแบบ F
1.พื้นที่สำหรับรับแขก ทานอาหาร พักผ่อน	13.81	18.00	18.00	-	35.67

ตาราง 5.13 แสดงการ เปรียบเทียบมาตรฐานห้อง กับ ห้องประเภท F อาคาร T13 และ T14

หมายเหตุ

A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B การเคหะแห่งชาติ

C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ .ศ.2522

ข้อมูลจากตารางที่ 5.8 ,5.9, 5.10 และ 5.13 ห้องนอนที่ 2 ของรูปแบบห้อง A ,B, C และ F มีขนาดเล็กกว่าขนาดมาตรฐานอื่น ๆ ที่นำมาเปรียบเทียบ

ตารางที่ 5.14 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจ  
ภายใน ห้องพัก

รายการ	ระดับความพึงพอใจภายในขนาดพื้นที่ห้องพัก										เฉลี่ยได้
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	ตอบ ไม่	ตอบ ใช่	ตอบ ไม่	ตอบ ใช่	ตอบ ไม่	ตอบ ใช่	ตอบ ไม่	ตอบ ใช่	ตอบ ไม่	ตอบ ใช่	
ห้องนอนใหญ่	-	-	1	1.61	4	6.45	25	40.32	33	53.23	4.52
ห้องนอนเล็ก	41	66.13	11	17.74	4	6.45	1	1.61	1	1.61	1.35
ห้องน้ำ	1	1.61	3	4.84	27	43.55	9	14.52	6	9.68	2.48
เตรียมอาหาร	9	14.52	11	17.74	25	40.32	14	22.58	3	4.84	2.85
พักผ่อน	25	40.32	21	33.87	9	14.52	5	8.06	2	3.23	2.00
หน้าต่าง	2	3.23	8	12.90	31	50.00	11	17.74	4	6.45	2.22
ประตู	3	4.84	7	11.29	11	17.74	18	29.03	25	40.32	3.98
ผนัง	9	14.52	11	17.74	25	40.32	14	22.58	3	4.84	2.85
สุขภัณฑ์	7	11.29	0	16.13	11	17.74	13	20.97	21	33.87	3.50
เฟอร์นิเจอร์	2	3.23	8	12.90	31	50.00	11	17.74	4	6.45	2.22
ไฟฟ้าแสงสว่าง	-	-	1	1.61	4	6.45	25	40.32	33	53.23	4.52
สีภายใน	7	11.29	0	16.13	11	17.74	13	20.97	21	33.87	3.50
การระบายอากาศ	11	17.74	9	14.52	19	30.65	15	24.19	8	12.90	3.00
ความสูง	1	1.61	3	4.84	27	43.55	9	14.52	6	9.68	2.48
ค่าเฉลี่ยรวม											2.96

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 จำนวน 62 ตัวอย่าง

พิจารณาระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆใช้มาตราวัดของลิเคิร์ต พบว่าค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.49 จัดอยู่ในระดับน้อยที่สุด

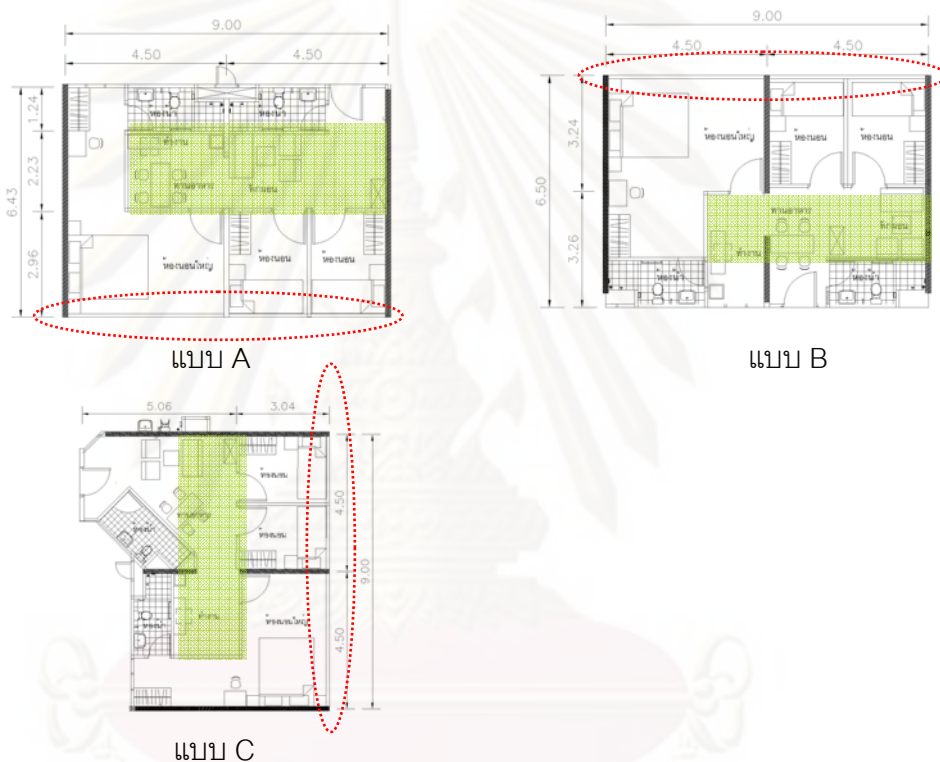
ปัญหาที่พบ จากตารางที่ 5.15 ระดับความพึงพอใจภายในขนาดพื้นที่ห้องพัก

- ห้องนอนเล็กมีขนาดเล็กเกินไป ดูได้จากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่ำสุด ที่ 1.35 ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการเทียบขนาดห้องนอน2 กับขนาดมาตรฐานอื่นๆ ดังตารางที่ 5.8 – 5.13

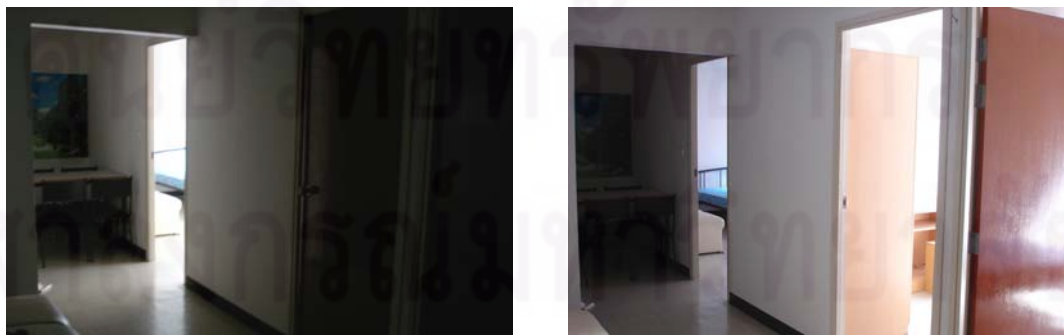
### 5.3.4 ปัญหายากภาพห้องพัก

พิจารณา จากตาราง 5.8 – 5.13 และตาราง 5.5 จะพบว่า รูปแบบห้องที่มีปัญหา คือ รูปแบบ A, B, C และ F นั้นมีขนาดห้องนอน 2 ต่ำกว่าขนาดมาตรฐาน

พิจารณาปัญหาการอยู่อาศัย ในเรื่องของความสว่างภายในห้องพบว่า บริเวณโถงกลาง และห้องอเนกประสงค์นั้นไม่มีช่องหน้าต่าง ดังนั้นเมื่อปิดประตูห้องด้านติดหน้าต่างทั้งหมดบริเวณนี้ จะไม่มีแสงสว่างส่องผ่านในรูปแบบห้อง A, B และ C (ดังภาพ 5.7 พื้นที่สีเขียว)



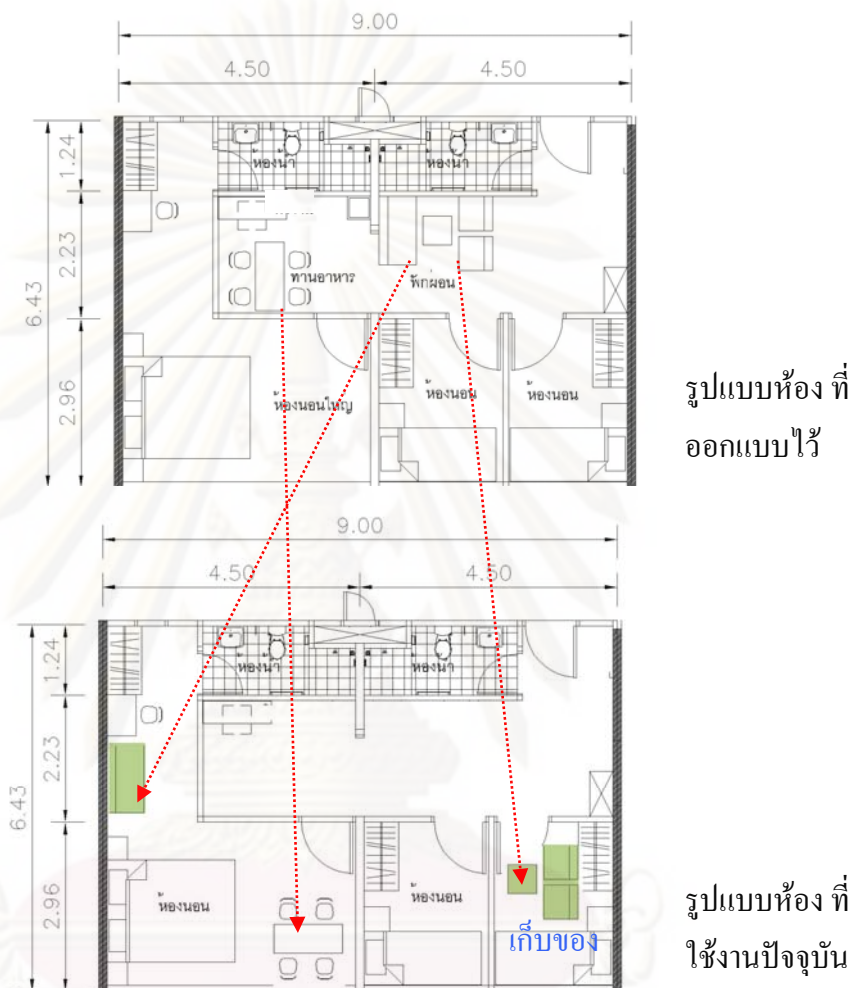
ภาพที่ 5.7 แสดงผังห้อง A, B และ C



ภาพที่ 5.8 แสดงตัวอย่างห้อง A, B, C และ E ที่โถงกลางไม่มีช่องหน้าต่าง

การใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย

พิจารณา ยกตัวอย่างประกอบจากรูปแบบห้อง A



ภาพที่ 5.9 แสดงตัวอย่างการใช้พื้นที่ภายในห้อง

รูปแบบมาตรฐานภายในห้อง ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 1 ห้องเอนกประสงค์ เมื่อพิจารณา การใช้งานของเจ้าของห้อง ที่อาศัยไม่เกิน 2 คน พบว่า จะมีการใช้พื้นที่ห้องนอนเพียง 2 ห้อง อีก 1 ห้องใช้เก็บของ และมีการเคลื่อนย้ายเฟอร์นิเจอร์ บางส่วนมาไว้ในห้องนอนใหญ่ ซึ่งสอดคล้อง รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบันที่มีงานวิจัยต่างระบุถึงรูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนยุคปัจจุบัน ที่ส่งผลกระทบต่อความต้องการการใช้พื้นที่ในการ

อยู่อาศัยของคน ซึ่งจะช่วยเป็นแนวทางในการอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชนนี้ ซึ่งได้แก่

- บ้านในสมัยใหม่ขนาดจะเล็กลง สอดคล้องกับขนาดของครอบครัวที่เล็กลงตาม การจัดห้องนอนนั้นขึ้นอยู่กับวัยของครอบครัว จากที่ขนาดอยู่อาศัยเล็กลงจะใช้เวลาในการดูแลที่พบน้อยลง ประกอบกับคนทำงานบ้านหายาก ทำให้รูปแบบบ้านในยุคหน้าห้องคนใช้จะหายไป การดูแลรักษาจะหันไปใช้บริการส่วนกลางของคอนโด หรือ อพาร์ทเมนต์ ห้องต่างๆจะมีลักษณะรวมกันแบบ Studio Type ซึ่งรวมเอาห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น และห้องทานข้าวเป็นห้องเดียวกัน แบบเอนกประสงค์ ในขณะที่ห้องนอนมีขนาดใหญ่ เพื่อให้ใช้เป็นห้องพักผ่อนและทำงานไปในตัว ห้องน้ำจะมีแนวโน้มแยกพื้นห้องน้ำและห้องส้วมเพื่อความสะดวก ส่วนในพื้นที่ครัวจะมีลักษณะเป็น Kitchens มากขึ้น จะมี Pantry ที่ปรุงอาหารได้เลย เพราะคนรุ่นใหม่มีการทำครัวแบบง่ายๆ

ตารางที่ 5.15 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจภายนอกอาคาร

รายการ	ระดับความพึงพอใจภายนอกอาคาร										ระดับค่าเฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	ประเภท	ร้อยละ	ประเภท	ร้อยละ	ประเภท	ร้อยละ	ประเภท	ร้อยละ	ประเภท	ร้อยละ	
ทางเข้าออกด้านหน้าอาคาร	7	11.29	0	16.13	11	17.74	13	20.97	21	33.87	3.50
พื้นที่จอดรถ	41	66.13	11	17.74	4	6.45	1	1.61	1	1.61	1.35
พื้นที่ตกแต่งด้านหน้าโครงการ	9	14.52	11	17.74	25	40.32	14	22.58	3	4.84	2.85
สีของอาคาร	11	17.74	9	14.52	19	30.65	15	24.19	8	12.90	3.00
สภาพแวดล้อม	1	1.61	3	4.84	27	43.55	9	14.52	6	9.68	2.48
ค่าเฉลี่ยรวม											2.63

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 จำนวน 62 ตัวอย่าง



พิจารณาระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ใช้มาตราวัดของลิเคิร์ท พบว่าค่าเฉลี่ย 1.00  
 - 1.49 จัดอยู่ในระดับน้อยที่สุด

ปัญหาที่พบ จากตารางที่ 5.16 ระดับความพึงพอใจภายนอกอาคาร

- ขาดแคลนพื้นที่จอดรถ ดูได้จากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่ำสุด ที่ 1.35



ภาพที่ 5.10 แสดงสภาพการจอดรถของผู้พักอาศัยอาคารสวัสดิการ รูปซ้ายแสดงภาพหน้าอาคาร  
 รูปขวาเป็นที่จอดรถเอกชนต้องเสียค่าจอด

พิจารณาปัญหาที่จอดรถ จากข้อมูลการสัมภาษณ์และข้อมูลจาก กองสวัสดิการ กรมยุทธ  
 บริการทหาร พบว่ามีผู้พักอาศัยเป็นจำนวนมาก 820 ครอบครัว (ถ้าพักอาศัยเต็มจำนวน) ประกอบ  
 กับกองบัญชาการกองทัพไทยไม่สามารถได้พื้นที่รอบๆอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ การจอดรถจึงไม่  
 เพียงพอต่อการใช้งาน หรือการไม่ใช้พื้นที่ปิดทำให้ไม่มีเจ้าหน้าที่คอยปกป้องความเสียหาย ทำให้  
 ผู้ใช้อาคารเกิดความไม่สะดวก และถ้าต้องการให้เกิดความปลอดภัยก็ต้องเลือกใช้บริการที่จอดรถ  
 ของเอกชน ซึ่งคิดค่าจอด เดือนละ 800 บาท

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.16 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญจำแนกตามความพึงพอใจ  
 สังก่อนวนยความสะดวง

รายการ	ระดับความพึงพอใจสังก่อนวนยความสะดวง										ผลเฉลย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	พอ	อู่	พอ	อู่	พอ	อู่	พอ	อู่	พอ	อู่	
ราวตากผ้า	25	40.32	21	33.87	9	14.52	5	8.06	2	3.23	2.00
รูปแบบสัญญาณ โทรทัศน์	1	1.61	3	4.84	27	43.55	9	14.52	6	9.68	2.48
ค่าเฉลยรวม											2.24

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 จำนวน 62 ตัวอย่าง

พิจารณาระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆใช้มาตรวจวัดของลิเคิร์ท พบว่าค่าเฉลย 1.50 – 2.49 จัดอยู่ในระดับน้อย และ ค่าเฉลย 1.50 – 2.49 จัดอยู่ในระดับน้อย

ตารางที่ 5.17 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญการปฏิบัติงานแม่บ้านและรบก

รายการ	ระดับความพึงพอใจการปฏิบัติงานแม่บ้าน และ รบก.										ผลเฉลย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	พอ	อู่	พอ	อู่	พอ	อู่	พอ	อู่	พอ	อู่	
แม่บ้าน ทำความ สะอาด	-	-	1	1.61	4	6.45	25	40.32	33	53.23	4.52
เจ้าหน้าที่รักษาความ ปลอดภัย	1	1.61	3	4.84	27	43.55	9	14.52	6	9.68	2.48
ค่าเฉลยรวม											3.50

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 จำนวน 62 ตัวอย่าง

จากตารางที่ 5.17 พิจารณาระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆใช้มาตรวจวัดของลิเคิร์ท พบว่าค่าเฉลย 1.50 – 2.49 จัดอยู่ในระดับน้อย และ ค่าเฉลย 3.50 – 4.99 จัดอยู่ในระดับสำคัญมาก ดังนั้นในส่วนนี้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมาก

ตารางที่ 5.18 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความพึงพอใจในชีวิตทรัพย์สิน

รายการ	ระดับความพึงพอใจในชีวิตทรัพย์สิน										เฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	
ระบบรักษาความปลอดภัย	9	14.52	11	17.74	25	40.32	14	22.58	3	4.84	2.85
ระบบป้องกันอัคคีภัย	41	66.13	11	17.74	4	6.45	1	1.61	1	1.61	1.35
ค่าเฉลี่ยรวม											2.10

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 จำนวน 62 ตัวอย่าง

พิจารณาระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ใช้มาตราวัดของลิเคิ์ท พบว่าค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.49 จัดอยู่ในระดับน้อยที่สุด

ปัญหาที่พบ จากตารางที่ 5.18 ระดับความพึงพอใจในชีวิตทรัพย์สินผู้อยู่อาศัยยังไม่พึงพอใจในเรื่องระบบป้องกันอัคคีภัย ดูได้จากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่ำสุด ที่ 1.35 เมื่อพิจารณาข้อมูลจากการสัมภาษณ์จะพบว่า ระบบป้องกันอัคคีภัยบางส่วนมีการชำรุดและยังไม่ได้รับการซ่อมแซม และไม่เคยมีการซ้อมการป้องกันอัคคีภัย



ภาพที่ 5.11 แสดงสภาพอุปกรณ์ป้องกันด้านอัคคีภัย

ตารางที่ 5.19 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญพึงพอใจบรรยากาศความเป็นมิตร

รายการ	ระดับความพึงพอใจบรรยากาศความเป็นมิตร										เฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	ตอบ	เฉลี่ย	ตอบ	เฉลี่ย	ตอบ	เฉลี่ย	ตอบ	เฉลี่ย	ตอบ	เฉลี่ย	
ความร่มรื่น	25	40.32	21	33.87	9	14.52	5	8.06	2	3.23	2.00
สนามหญ้าและต้นไม้บริเวณพื้นที่โดยรอบ	41	66.13	11	17.74	4	6.45	1	1.61	1	1.61	1.35
ค่าเฉลี่ยรวม											1.68

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 จำนวน 62 ตัวอย่าง

พิจารณาระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆที่ใช้มาตรวจวัดของลิเคิร์ท พบว่าค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.49 จัดอยู่ในระดับน้อยที่สุด และ 1.50 – 2.49 จัดอยู่ในระดับความสำคัญน้อย

ปัญหาที่พบ จากตารางที่ 5.19 ระดับความสำคัญพึงพอใจในบรรยากาศความเป็นมิตรในอาคาร T13 และ T 14 นั้นอยู่ในเกณฑ์ดี

ตารางที่ 5.20 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญพึงพอใจสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยากเพิ่มเติม

รายการ	ระดับความพึงพอใจสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยากมีเพิ่มเติม										เฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	ตอบ	เฉลี่ย	ตอบ	เฉลี่ย	ตอบ	เฉลี่ย	ตอบ	เฉลี่ย	ตอบ	เฉลี่ย	
เหล็กดัด	11	17.74	9	14.52	19	30.65	15	24.19	8	12.90	3.00
ฝ้าม่าน	7	11.29	0	16.13	11	17.74	13	20.97	21	33.87	3.50
กันสาด	3	4.84	7	11.29	11	17.74	18	29.03	25	40.32	3.98
ค่าเฉลี่ยรวม											3.39

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 จำนวน 62 ตัวอย่าง

พิจารณาระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ใช้มาตราวัดของลิเคิร์ท พบว่าค่าเฉลี่ย 3.50 – 4.99 จัดอยู่ในระดับสำคัญมาก

จากตารางที่ 5.20 จะพบว่าผู้อยู่อาศัยต้องการให้ติดตั้งกันสาดบนผนังภายนอกอาคาร เพื่อป้องกันแสงแดด และ ฝน พิจารณาได้จากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจ ที่ 3.98

เมื่อพิจารณาควณคู่กับการสำรวจทางกายภาพ พบว่า บริเวณช่องเปิดภายนอกอาคารไม่สามารถกันแดดและฝนซึ่งแม้จะมีการใช้วัสดุป้องกันน้ำไม่ให้ซึมเข้าไปในอาคาร แต่ถ้าเปิดหน้าต่างไว้ แม้ฝนตกเพียงเล็กน้อย ก็สามารถเข้ามาในห้องแล้ว และเมื่อมีความร้อนจากแสงแดด จึงต้องมีการติดผ้ามาเพื่อป้องกัน



ภาพที่ 5.12 แสดงภาพช่องเปิดและผนังภายนอกของอาคาร

### 5.3 ปัญหาการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.21 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญปัญหาการอยู่อาศัย

รายการ	ระดับความพึงพอใจปัญหาการอยู่อาศัย										ผลรวม
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	พบปะ	สังเกต	พบปะ	สังเกต	พบปะ	สังเกต	พบปะ	สังเกต	พบปะ	สังเกต	
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	2	3.23	8	12.90	31	50.00	11	17.74	4	6.45	2.22
การป้องกันภัย	17	27.42	25	40.32	9	14.52	7	11.29	4	6.45	2.46
การระบายอากาศภายในห้อง	10	16.13	12	19.35	18	29.03	6	9.68	6	9.68	3.14
บรรยากาศ ความน่าอยู่ของโครงการ	15	24.19	11	17.74	21	33.87	14	22.58	11	17.74	3.31
น้ำรั่วซึม	-	-	11	17.74	8	12.90	20	32.26	24	38.71	3.82
ท่อน้ำตัน	29	46.77	18	29.03	10	16.13	4	6.45	1	1.61	2.32
จอดรถ (ไม่เพียงพอ)	3	4.84	1	1.61	7	11.29	14	22.58	37	59.68	4.31
เสียงดัง	37	59.68	18	29.03	5	8.06	2	3.23	-	-	2.14
การทิ้งขยะ	4	6.45	10	16.13	22	35.48	13	20.97	11	17.74	2.47
ตากผ้า	1	1.61	5	8.06	11	17.74	14	22.58	31	50	3.97
ค่าเฉลี่ยรวม											2.69

ที่มา : ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 จำนวน 62 ตัวอย่าง

พิจารณาระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ใช้มาตราวัดของลิเคิร์ท พบว่าค่าเฉลี่ย 3.50 – 4.99 จัดอยู่ในระดับสำคัญมาก

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ 5.21 ระดับความระดัับความสำคัญปัญหาการอยู่อาศัย

### ปัญหาที่พบ

- ขาดแคลนพื้นที่จอดรถ ดูได้จากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจระดับสำคัญมาก



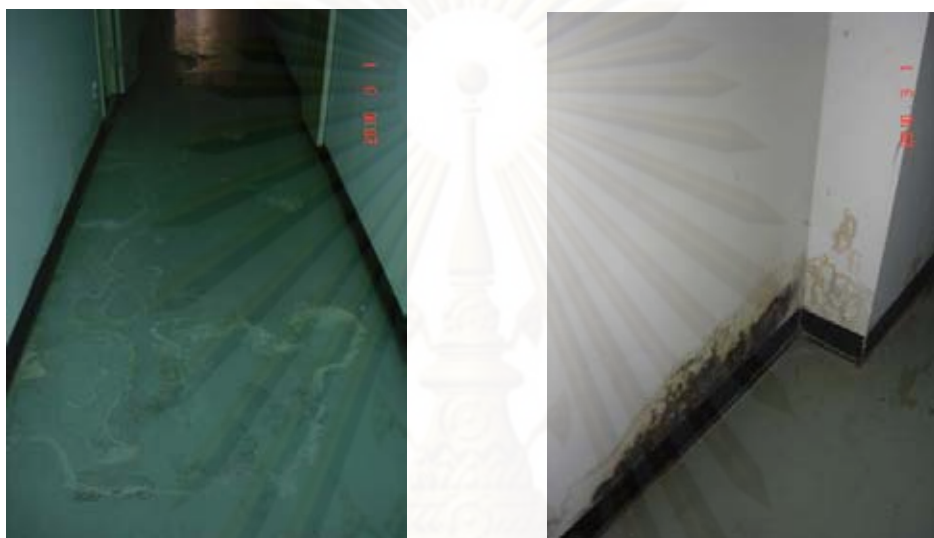
ภาพที่ 5.13 แสดงสภาพการจอดรถของผู้พักอาศัยอาคารสวัสดิการ รูปซ้ายแสดงภาพหน้าอาคาร รูปขวาเป็นที่จอดรถเอกชนต้องเสียค่าจอด

-ตากผ้า เมื่อพิจารณาประกอบการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย พบว่า ไม่สามารถใช้งานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เนื่องจากแนวของการตากตรงกัน รวมทั้งส่วนประกอบเป็นตะแกรงเหล็กเปิดโล่ง ทำให้น้ำของผ้าที่นำมาตากข้างบนไหลลงมาด้านล่าง ทำให้ผ้าของห้องชั้นที่ต่ำกว่าเกิดความเสียหาย



ภาพที่ 5.14 แสดงจุดตากผ้า

– น้ำรั่วซึม เมื่อพิจารณาประกอบการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย พบว่า เนื่องจากบริเวณ  
ริมทางเดินร่วมภายในอาคาร เป็นจุดรวมของช่องท่องานระบบเนื่องจากความเสื่อมของอาคาร  
การแก้ไขรูปแบบห้อง และ ในอดีตกันผนังด้วยผนังยิปซัมจึงเกิดการรั่วซึมของท่อน้ำเกิดขึ้นบ่อยๆ



ภาพที่ 5.15 แสดงน้ำรั่วซึม

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัย และ ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาทางกายภาพ การใช้พื้นที่ และปัญหาของผู้พักอาศัยในอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่ T13 และ T 14 เมืองทองธานี นั้นเป็นผลสืบเนื่องมาจาก ทั้งสองอาคารนี้เป็นอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ สามารถจัดสวัสดิการให้แก่ข้าราชการทหารในกองบัญชาการกองทัพไทย ได้ถึง 620 ครอบครัว แต่เนื่องจากสภาพโครงการนี้เป็นโครงการที่ทางกองบัญชาการกองทัพไทยได้ซื้อสิ่งปลูกสร้างจากโครงการเอกชนที่ก่อสร้างไว้แล้ว มีความเสื่อมสภาพลง จึงเป็นผลให้ต้องทำการปรับการใช้งานภายในอาคารขึ้นใหม่ให้สอดคล้องกับลักษณะการอยู่อาศัยของทหาร

ด้วยที่ดินปัจจุบันของกองทัพไทยที่ลดน้อยลงทำให้ขนาดอันใกล้การก่อสร้างอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหารกองบัญชาการกองทัพไทยมีแนวโน้มที่จะเป็นอาคารสูง ดังนั้นดำเนินการวิจัยนอกจากเพื่อเป็นแนวทางพัฒนาอาคารที่มีอยู่เดิมแล้ว ยังต้องการให้เป็นข้อมูลที่จะนำไปศึกษาความเหมาะสมในการออกแบบอาคารหลังใหม่ต่อไป

การดำเนินการวิจัยได้แบ่ง ดำเนินแบ่งขั้นตอนการศึกษาเป็น 5 ขั้นตอน คือ

1. การทำการศึกษาทบทวนวรรณกรรมโดยแสดงรายละเอียดไว้ในบทที่ 2 และทำการลงสำรวจพื้นที่จริงในเบื้องต้นทำให้เห็นปัญหาทางกายภาพ ซึ่งจากปัญหาที่เกิดขึ้นข้างต้นจึงเป็นที่มาของวัตถุประสงค์ในการวิจัย

2. เมื่อทำการศึกษาข้อมูลทางกายภาพโดยละเอียดของอาคารทั้งสองหลังที่ศึกษานี้แล้วซึ่งข้อมูลที่ได้ ได้แสดงรายละเอียดไว้ในบทที่ 4

3. การออกแบบการวิจัยกำหนดตัวอย่างโดยใช้วิธี รั้อยละสิบ ทำให้เมื่อทำการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง 820 ครอบครัวนั้น อย่างน้อย ต้องทำการสัมภาษณ์อย่างน้อย 82 ครอบครัว และทำการเฉลี่ยการสัมภาษณ์ จะต้องทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างอย่างน้อย 8 คน ต่อ 1 รูปแบบห้อง เนื่องจากลักษณะห้อง 10 รูปแบบ ดังที่แสดงไว้ในบทที่ 3

4. การสำรวจ การบันทึกภาพ การจดบันทึก และการสังเกต เมื่อรวมกับข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง จึงได้ข้อมูลดังที่แสดงไว้ในบทที่ 5

5. สรุปผลที่ได้จากการวิจัย

### 6.1 สรุปผลการวิจัย

การศึกษานี้มุ่งศึกษาการประเด็นปัญหาในการอยู่อาศัยภายในอาคาร สวัสดิการ T13 และ T14 ซึ่งแบ่งประเด็นปัญหา ออกเป็น 3 ประเด็นหลักๆ คือ

6.1.1 กายภาพ

6.1.2 การอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่

6.1.3 ปัญหาการอยู่อาศัย

#### 6.1.1 กายภาพ

แบ่งออกเป็นประเด็นย่อยๆ คือ ทำเลที่ตั้งอาคาร, ผังอาคารกายภาพ ห้องพัก ซึ่งในส่วนของกายภาพได้ แสดงไว้ในบทที่ 5 ซึ่งอาคาร T13 และ T14 สามารถปรับปรุงได้เพียงในส่วนที่เป็นอาคาร เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางเป็นของโครงการเมืองทองธานี

#### 6.1.2 การอยู่อาศัยและการใช้พื้นที่

การออกแบบพื้นที่ภายใน 1 ห้อง ในอดีตยึดตามมาตรฐานแบบ กระทรงกลาไหม ซึ่ง 1 ห้องจะแบ่งพื้นที่ ออกเป็น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 1 ห้องเอนกประสงค์ ดังนั้นการกั้นพื้นที่ภายในห้องพัก 1 ห้อง ในอาคาร T13 และ T14 จึงยึดจากมาตรฐานขั้นต่ำ แต่เนื่องจากอาคาร 2 หลังนี้ไม่ได้ถูกออกแบบขึ้นโดยเฉพาะ เป็นผลให้ ห้องนอน ที่ 2 มีขนาดพื้นที่เล็กไม่เหมาะสมกับการใช้งาน (แสดงไว้ในบทที่ 5)

สืบเนื่องจากการอยู่อาศัย 5 วันต่อสัปดาห์ ซึ่งเป็นวันเวลาราชการ ทำให้ระหว่างวันต้องเดินทางไปทำงาน ประกอบกับ ที่ตั้งอาคาร T13 และ T14 ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ที่ทหารหรือติดกับที่ทำงานเหมือนอาคารสวัสดิการพักอาศัยที่อื่นๆ (ซึ่งสามารถเดินทางมาพักระหว่างวันได้) รูปแบบการใช้พื้นที่จึง เน้นไปที่ห้องนอน และกิจกรรมการนอน ต่อมาก็คือห้องน้ำ ดังนั้นพื้นที่ห้องอื่นๆจึงมี

ความสำคัญน้อยมาก ลักษณะของการใช้พื้นที่ส่วนใหญ่จึงอยู่แต่ในห้องนอน สังเกตได้จากการเคลื่อนย้ายเฟอร์นิเจอร์ มาไว้ในห้องนอนใหญ่ ทั้งหมด เช่นโต๊ะกินข้าว เครื่องซักผ้า เนื่องจากข้อจำกัดในการกันห้องเป็นผลให้ ห้องนอนใหญ่ จะมีขนาดใหญ่มาก เกือบเท่า ห้อง แบบ STUDIO TYPE

ข้อมูลความพึงพอใจได้จากการสัมภาษณ์พิจารณาพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของข้าราชการผู้พักอาศัยจากใช้พื้นที่ พบว่า แตกต่างจากอาคารพักอาศัยหลังอื่นๆของทางราชการ อาคารสวัสดิการโดยส่วนใหญ่อยู่ติดกับที่ทำงาน ในระหว่างวัน อาหารเดินทางกลับที่พักได้ ทำให้สามารถพักผ่อนทำงาน ทานอาหารกลางวัน หรือกลับถึงที่พักได้รวดเร็ว แต่พฤติกรรมการใช้พื้นที่พักอาศัยในอาคารนี้ส่วนใหญ่เพื่อเพียงแค่อาศัยหลับนอน พื้นที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากที่สุดคือห้องนอน และอยากให้ห้องนอน2 มีขนาดใหญ่กว่าเดิม โดยสามารถลดทอนพื้นที่ส่วนกลางภายในห้องลงได้ และควรมีการเตรียมห้อง หรือ พื้นที่สำหรับเก็บของ เนื่องจากปัจจุบันการใช้ห้องนอน ในครอบครัวที่มากกว่า 3 คนขึ้นไป จะใช้ห้องนอน เพียงแค่ 2 ห้อง ส่วนห้องนอนที่ 3 จะใช้เป็นห้องเก็บของ

### 6.1.3 ปัญหาการอยู่อาศัย

-ระดับความสำคัญพึงพอใจในชีวิตทรัพย์สินผู้อยู่อาศัยยังไม่พึงพอใจในเรื่องระบบป้องกันอัคคีภัย ดูได้จากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่ำ ป้องกันอัคคีภัยบางส่วนมีการขำรดและยังไม่ได้รับการซ่อมแซม และไม่เคยมีการซ่อมการป้องกันอัคคีภัยผู้อยู่อาศัยต้องการความมั่นคงปลอดภัยในการอยู่อาศัยมากขึ้น แต่ขาดความรู้และวิธีปฏิบัติที่ถูกต้องเพื่อป้องกันเหตุในกรณีฉุกเฉิน

-บริเวณช่องเปิดภายนอกอาคารไม่สามารถกันแดดและฝนซึ่งแม้จะมีการใช้วัสดุป้องกันน้ำไม่ให้ซึมเข้าไปในอาคาร แต่ถ้าเปิดหน้าต่างไว้ แม้ฝนตกเพียงเล็กน้อย ก็สามารถเข้ามาในห้องแล้ว เมื่อประกอบกับข้อมูลการสัมภาษณ์พบว่าผู้อยู่อาศัยต้องการให้ติดตั้งกันสาดบนผนังภายนอกอาคารเพื่อป้องกันแสงแดด และ ฝน พิจารณาได้จากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจ(แสดงในบทที่5)

- ขาดแคลนพื้นที่จอดรถจากข้อมูลการสัมภาษณ์และข้อมูลจาก การจอดรถจึงไม่เพียงพอต่อการใช้งาน หรือการไม่ใช้พื้นที่ปิดทำให้ไม่มีเจ้าหน้าที่คอยปกป้องความเสียหาย ทำให้ผู้ใช้

อาคารเกิดความไม่สะดวก และถ้าต้องการให้เกิดความปลอดภัยก็ต้องเลือกใช้บริการที่จอดรถของเอกชน ซึ่งคิดค่าจอด

- การตากผ้า เมื่อพิจารณาประกอบการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย พบว่า ไม่สามารถใช้งานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เนื่องจากแนวของการตากตรงกัน รวมทั้งส่วนประกอบเป็นตะแกรงเหล็กเปิดโล่ง ทำให้น้ำของผ้าที่นำมาตากข้างบนไหลลงมาด้านล่าง ทำให้ผ้าของห้องชั้นที่ต่ำกว่าเกิดความเสียหาย

- น้ำรั่วซึม เมื่อพิจารณาประกอบการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย พบว่า เนื่องจากบริเวณริมทางเดินร่วมภายในอาคาร เป็นจุดรวมของช่องท่องานระบบเนื่องจากความเสื่อมของอาคาร การแก้ไขรูปแบบห้อง และ ในอดีตกันผนังด้วยผนังยิปซัมจึงเกิดการรั่วซึมของท่อน้ำเกิดขึ้นบ่อยๆ

- รูปแบบห้องที่มีปัญหา คือ รูปแบบ A, B ,C และ F นั้นมีขนาดห้องนอน2 ต่ำกว่าขนาดมาตรฐาน พิจารณาปัญหาการอยู่อาศัย ในเรื่องของความสว่างภายในห้องพบว่า บริเวณโถงกลางและห้องอเนกประสงค์นั้นไม่มีช่องหน้าต่าง ดังนั้นเมื่อปิดประตูห้องด้านติดหน้าต่างทั้งหมดบริเวณนี้จะไม่มีการส่องสว่างผ่านในรูปแบบห้อง A, B และ C (ดังภาพ5.7)

- ขาดพื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน (ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์) พบว่าการอยู่อาศัยภายในอาคารสวัสดิการไม่มีการทำกิจกรรมร่วมกันเป็นเวลานาน พื้นที่กลางอาคารเป็นพื้นที่โล่ง แต่ไม่สามารถทำกิจกรรมร่วมกัน

ศูนย์วิทยุทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 6.2 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

กายภาพ และการใช้พื้นที่อยู่อาศัยในอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี เสนอแนะให้ดำเนินการดังนี้

1. ติดตั้งกันสาดภายนอกอาคาร ช่วยป้องกันแสงแดด และ ฝน การแก้ปัญหาที่ผู้อาศัยเป็นผู้เสนอแนวทาง โดยทำได้ในลักษณะตึก P5 ของสำนักงานปลัดกระทรวงกลาโหม เมืองทองธานี



ภาพ 6.1 ตัวอย่างกันสาดอาคารสวัสดิการข้าราชการทหารสำนักงานปลัดกระทรวงกลาโหม P.3

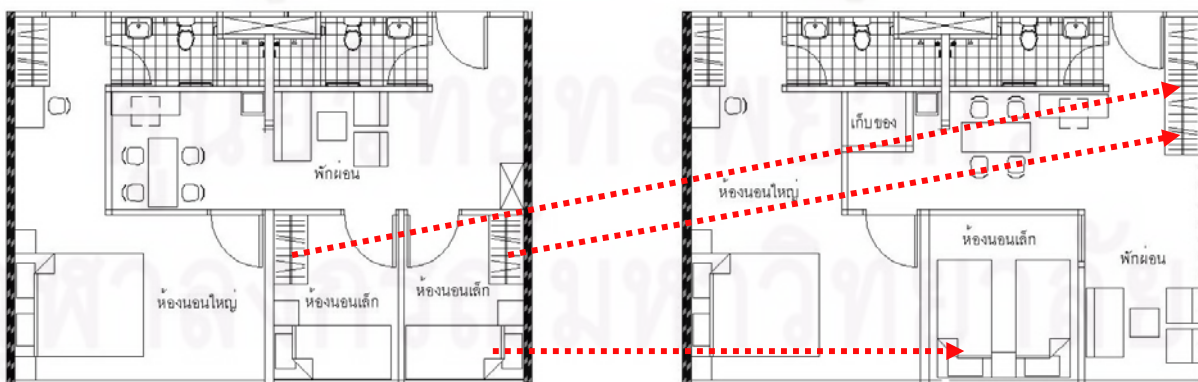
2. ปรับปรุงพื้นที่ว่างกลางอาคารเป็นพื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทยในอนาคตด้วยการจัดเป็นพื้นที่สีเขียว และรักษาพื้นผิวให้สวยงาม อย่างน้อยให้เทียบเท่ากับ อาคารสวัสดิการข้าราชการทหาร สำนักงานปลัดกระทรวงกลาโหม (จากการสัมภาษณ์ผู้อาศัยภายในอาคาร) และสามารถทำเป็นส่วนจอดรถจักรยานยนต์ และ จักรยาน เพื่อแก้ปัญหาเรื่องที่จอดรถไม่เพียงพอ



ภาพ 6.2 พื้นที่ส่วนกลาง

ภาพซ้ายคือพื้นที่ส่วนกลางอาคารสวัสดิการพักอาศัย T13 กองบัญชาการกองทัพไทย  
ภาพขวา ภาพซ้ายคือพื้นที่ส่วนกลาง อาคารสวัสดิการพักอาศัย P5 สำนักงานปลัดกระทรวง  
กลาโหม

3. ปรับปรุงรูปแบบห้องพัก รูปแบบ A, B, C และบริเวณโถงกลางและห้อง  
อเนกประสงค์นั้นไม่มีช่องหน้าต่าง ดังนั้นเมื่อปิดประตูห้องด้านติดหน้าต่างทั้งหมดบริเวณนี้จะไม่  
มีแสงสว่างส่องผ่านในรูปแบบห้อง A, B และ C โดยสามารถลดพื้นที่ห้องส่วนกลาง หรือ ยุบ  
ห้องนอน 1 ห้อง เหลือเพียง 2 ห้องนอน โดยห้องนอนที่ 2 สามารถให้พื้นที่สำหรับการนอนร่วมกัน  
2 คนได้ เปลี่ยนประตูห้องนอนเล็กจากบานเปิดให้เป็นบานเลื่อน เพิ่มห้องเก็บของ



ภาพที่ 6.3 ตัวอย่าง การออกแบบแก้ไขห้อง ภาพซ้ายแบบห้องเดิม ภาพขวาการแก้ไข

#### 4. เสนอแนวทางการออกแบบห้องพักข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทยในอนาคต

การออกแบบห้องพักควรเพิ่มพื้นที่ส่วนระเบียง และห้องเก็บของ โดยเสนอให้ออกแบบห้องพักเป็น 2 รูปแบบ

4.1 ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ สำหรับห้องที่มีผู้อาศัยไม่เกิน 2 คน

4.2 ห้องพักขนาด 2ห้องนอน 2 ห้องน้ำ สำหรับห้องที่มีผู้อาศัยตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป

เนื่องจากการศึกษา พบว่าครอบครัวที่อยู่อาศัย ไม่เกิน 2 คน จะใช้พื้นที่ห้องในลักษณะ 1ห้องนอนโดยยกเฟอร์นิเจอร์หลักๆมาใช้งานรวมกันภายในห้องนอนใหญ่ (2)ครอบครัวที่อยู่อาศัย

ตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป จะใช้พื้นที่ห้องนอน 2 ห้อง ส่วนห้องนอนที่เหลือถูกใช้เป็นที่เก็บของ

#### 6.3 ข้อเสนอแนะในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งต่อไป

เพื่อให้การให้สวัสดิการที่พักออาศัยสมบูรณ์ นอกจากเรื่องทางกายภาพแล้วควรศึกษาการบริหารจัดการอาคาร และการจัดสวัสดิการที่พักออาศัย เพื่อนำเสนอเป็นนโยบาย ต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- กิติ สันตุเสก. การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน . หลักการพิจารณาเบื้องต้น. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- กวิน ว่องวิทย์การ. การศึกษามิติที่ซ่อนอยู่และการซ่อนทับของการอยู่อาศัย. ปริญญาamahบัณฑิตภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- น.ส.ชุตติมา ธนิสสรานนท์. การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดอเนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลางกรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B. วิทยานิพนธ์ปริญญาamahบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- ดวงขวัญ จารุศล . แนวทางการปรับปรุงอาคารชุดพักอาศัยข้าราชการตุลาการแจ้งวัฒนะ. วิทยานิพนธ์ปริญญาamahบัณฑิตภาค วิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- ราชัย บรรพพงศ์. การกำหนดขนาดเริ่มต้นเล็กที่สุดของที่อยู่อาศัย โดยการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนศิริอำมาตย์ เขตพระนคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาamahบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- พันธุ์หญิงลาววัฒน์ จุลพัลลภ. การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุดในพื้นที่กรมการสื่อสารทหาร(ทุ่งสีกัน)ดอนเมือง. วิทยานิพนธ์ปริญญาamahบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- พันเอก สิทธิโชค ยอดพยุง. แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการ กองบัญชาการทหารสูงสุด พื้นที่ประชาชื่น. เอกสารวิจัยหลักสูตรเสนาธิการทหาร รุ่น 49 วิทยาลัยเสนาธิการทหารสถาบันป้องกันประเทศ, 2541.
- เสริชย์ โชติพานิช. เอกสารประกอบการสอนวิชา Facility Management. กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.



นาวาอากาศตรี อติสร บุญขจาย. การกำหนดมาตรฐานการวางผังพื้นที่สวัสดิการพักอาศัย  
กองบัญชาการทหารสูงสุด .เอกสารวิจัยหลักสูตรเสนาธิการทหารเรือ รุ่น 66 สถาบัน  
วิชาการทหารเรือชั้นสูง, 2549.

เอกรินทร์ อณุกุลยุทธน. แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยใน กทม. วารสารวิศวกรรมโยธา  
และการก่อสร้าง มก .1 ฉบับที่ 3 ,ธันวาคม 2529 : น.318-320.

### ภาษาอังกฤษ

Chawalit Nitaya, Tung Song Hong: Community involvement, An alternative design and  
policy implementation proposal.Thailand, 1979

Stufflebeam, D.L. and Shenkfield, A.J. Systematic Evaluation. Boston: Kluwer Nijhoff  
Publishing, 1990.

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

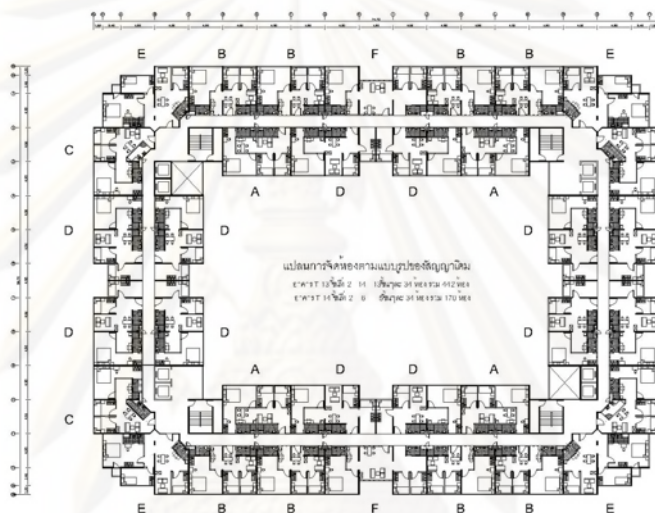
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## แบบสัมภาษณ์

เรื่อง แนวทางพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยข้าราชการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย  
: กรณีศึกษาอาคาร T13 และ T14 เมืองทองธานี

ห้อง...../.....อาคาร T13 / T14 ชั้นที่.....

ตำแหน่งห้อง / ประเภทห้อง A B C D (กรณีแบบ D ด้าน ใน นอก)



## 1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เพศ..... ชาย..... หญิง

1.2 อายุ

.....ต่ำกว่า 30 ปี.....30 -39 ปี.....40 -49 ปี.....50 -59 ปี.....มากกว่า60 ปี

1.3 ชั้นยศ.....

1.4 รายได้ของหัวหน้าครอบครัว

.....7,000-10,000 .....10,001-13,000 .....13,001 -16,000 .....16,001 -19,000

.....19,001 -22,000 .....22,001 -25,000 .....25,001 -28,000 .....มากกว่า28,000

1.5 ท่านพักอาศัยในอาคารในสวัสดิการฯ เป็นเวลา.....ปี

1.6 ความถี่ในการอยู่อาศัย ต่อสัปดาห์ .....วัน

1.7 จำนวนผู้พักอาศัยในครอบครัวของท่านทั้งหมด.....คน แบ่งเป็น

จำนวนผู้พักอาศัย	เพศ	อายุ (ปี)	ผู้ที่อาศัยวันปกติ	ผู้ที่อาศัยวันหยุด
เจ้าของห้อง	ชาย / หญิง			
คู่สมรส	ชาย / หญิง			
บุตร / ธิดา	ชาย.....คน / หญิง.....คน			
บิดา / มารดา				
ญาติ	ชาย.....คน / หญิง.....คน			
อื่น ๆ	ชาย.....คน / หญิง .....คน			

1.9 ท่านมีพาหนะในการเดินทาง .....มี / ไม่มี .....รถยนต์.....คัน

.....จักรยานยนต์.....คัน .....จักรยาน.....คัน

(ถ้ามี) จอดรถที่ไหน.....

ศูนย์วิทยาศาสตร์สุขภาพ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กิจวัตรประจำวันของผู้อยู่อาศัย (การอยู่อาศัยแต่ละคนและการอยู่อาศัยรวมกันเป็นอย่างไร เรียงลำดับ1-3 )

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### ห้องนอน

-ท่านนอนที่ใด.....ห้องนอน1.....ห้องนอน2.....ห้องนอน3.....ห้องอื่น.....

สมาชิก/ใคร / นอนที่ใด.....

.....

.....

.....

.....

### ห้องน้ำ

-ท่านอาบน้ำที่บ้านรวมกันวันละกี่หน ..... 1 หน.....2 หน.....3 หน ..... 4 หน ..... มากกว่า 4 หน

กรณีที่ไม่ได้อาบน้ำในห้องน้ำ ท่านอาบน้ำที่ใด.....

การใช้ห้องน้ำมีความเพียงพอหรือไม่อย่างไร.....

หากไม่เพียงพอท่านมีวิธีแก้ไขอย่างไร.....

-ท่านรับแขกที่ใด.....

-ท่านเก็บของที่ใด.....

-ท่านทำงานที่ใด.....

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกายภาพที่ตั้ง / (ทัศนคติของผู้อาศัย)

2.1 การเข้าถึงอาคารสวัสดิการ.....รถยนต์ส่วนตัว / รถสองแถว / จักรยานถีบจ้าง / อื่นๆ.....

.....  
 ความสะดวกในการเข้าถึง.....สะดวก.....ไม่สะดวก

## 2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณโดยรอบ

	ความถี่ในการใช้ (ครั้ง/สัปดาห์)	ช่วงเวลา	หมายเหตุ
ศูนย์แสดงสินค้า			
ตลาด			
ร้านอาหาร			
สนามกีฬา(ระบุประเภท)			
อื่นๆ			

## ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจกายภาพของอาคาร

3.1 ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย.....มาก.....พอใช้.....ควรปรับปรุง

ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
<b>1. ความพึงพอใจภายในห้องพัก</b>					
ขนาด พื้นที่ภายในห้องพัก					
- ห้องนอนใหญ่					
- ห้องนอนเล็ก					
- ห้องน้ำ					
- ส่วนเตรียมอาคาร					
- ผักผ่อน					

ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
<b>1. ความพึงพอใจภายในห้องพัก (ต่อ)</b>					
-ผนัง					
-หน้าต่าง					
-ประตู					
- สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ					
- เฟอร์นิเจอร์					
- ไฟฟ้าแสงสว่าง					
- สีภายในห้องพัก					
- การระบายอากาศ					
- ความสูง					
<u>ข้อคิดเห็น เสนอแนะ</u>					
.....					
.....					
<b>2. ความพึงพอใจภายในอาคาร</b>					
- ทางเดินภายใน					
- บันไดหลัก					
- ลิฟท์					
- ความสะอาดภายในอาคาร					
- สีภายในอาคาร					
- ผนัง					
- พื้น					
- ไฟฟ้าแสงสว่าง					
- พื้นที่ว่าง (กลางอาคาร)					
<u>ข้อคิดเห็น เสนอแนะ</u>					
.....					

ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
<b>3. ความพึงพอใจภายนอกอาคาร</b>					
- ทางเข้าออกด้านหน้าอาคาร					
- พื้นที่จอดรถ					
- พื้นที่ตกแต่งด้านหน้าโครงการ					
- สีของอาคาร					
- สภาพแวดล้อม					
<u>ข้อคิดเห็น เสนอแนะ</u>					
.....					
.....					
.....					
<b>4. สิ่งอำนวยความสะดวก</b>					
- รวดตากผ้า					
- รูปแบบสัญญาณโทรทัศน์					
- อื่นๆ (โปรดระบุ) / ที่ต้องการเพิ่มเติม					
<u>ข้อเสนอนแนะ</u>					
.....					
.....					
<b>5. การปฏิบัติงานของแม่บ้านและ รปภ.</b>					
- แม่บ้าน ทำความสะอาด					
- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย					
<u>ข้อเสนอนแนะ</u>					
.....					
.....					
<b>6. ความสะดวกสบายในการเดินทาง</b>					
- สามารถเดินทางไปเรียน / ทำงานได้สะดวก					
- อื่นๆ (โปรดระบุ)					



ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
<b>7. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน</b>					
-ระบบรักษาความปลอดภัย					
-ระบบป้องกันอัคคีภัย					
<u>ข้อเสนอแนะ</u>					
.....					
.....					
<b>8. บรรยากาศแห่งความเป็นมิตร</b>					
- ความร่วมมือ					
- สนาทหน้าและต้นไม้บริเวณพื้นที่โดยรอบ					
<u>ข้อเสนอแนะ</u>					
.....					
.....					
<b>9. ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องพักและบริการต่างๆ</b>					
- ค่าส่วนกลาง					
- ค่าน้ำ					
- ค่าไฟ					
<u>ข้อเสนอแนะ</u>					
.....					
.....					
<b>10. ผลกระทบจากพื้นที่โดยรอบโครงการ</b>					
- เสียงดัง					
- กลิ่นคาว					
- อาคารสูงข้างเคียง					
<u>ข้อเสนอแนะ</u>					
.....					
.....					

## 3.2 ท่านสิ่งอำนวยความสะดวกที่ อยากมีเพิ่มเติม (เรียงตามลำดับความสำคัญ)

สิ่งอำนวยความสะดวกที่ อยากมีเพิ่มเติม (เรียงตามลำดับความสำคัญ)					
ชนิด / ประเภท	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
เหล็กดัด					
ฝ้าม่าน					
กันสาด					
อื่นๆ(โปรดระบุ)					
<u>ข้อเสนอแนะ</u>					
.....					

## ส่วนที่ 4 ปัญหา อุปสรรคและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการใช้อาคาร

ปัญหา อุปสรรค	ระดับปัญหา			ลำดับความสำคัญ (จากมากไปน้อย )
	มาก	ปานกลาง	น้อย	
1. ระยะห่างระหว่างที่พักกับที่ทำงาน				
2. อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก				
3. การป้องกันภัย				
4. การระบายอากาศภายในห้อง				
5. บรรยากาศ ความน่าอยู่ของโครงการ				
6. น้ำรั่วซึม				
7. ท่อน้ำตัน				
8. จอดรถ(ไม่เพียงพอ)				
9. เสียงดัง				
10. การทิ้งขยะ				
11. ตกผ้า				
12. ปัญหาอื่นๆ (โปรดระบุ).....				

ส่วนที่ 5 ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่ม

6.1 กิจกรรมร่วมกันกับชุมชน/ในเมืองทอง

.....

.....

.....

.....

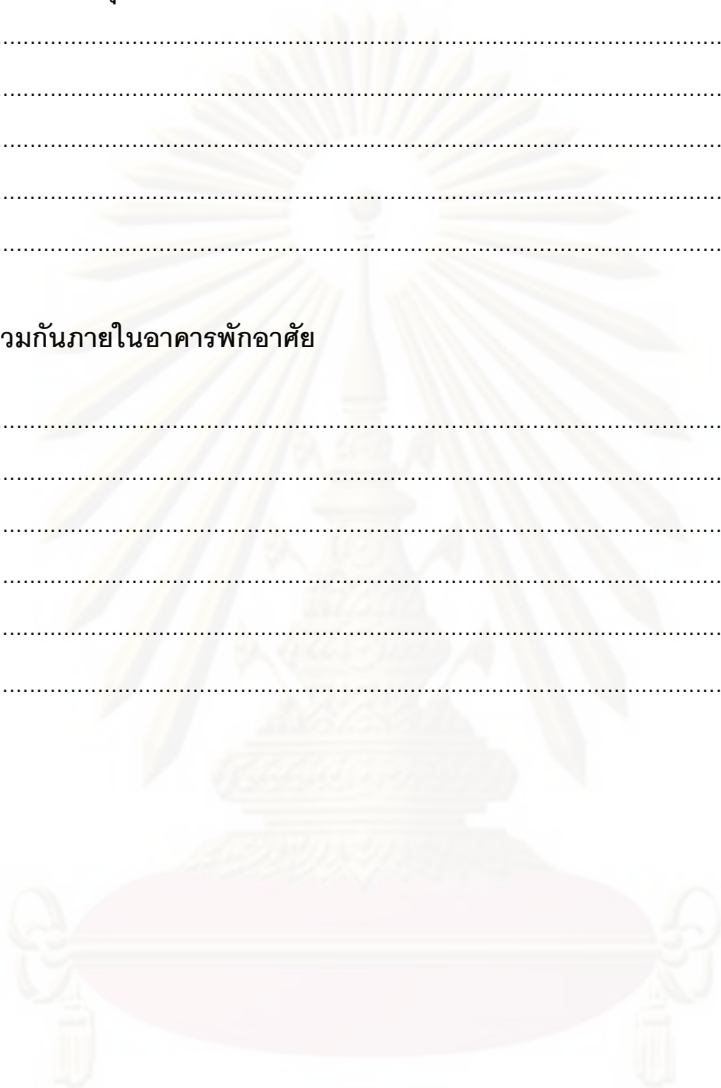
6.2 กิจกรรมร่วมกันภายในอาคารพักอาศัย

.....

.....

.....

.....



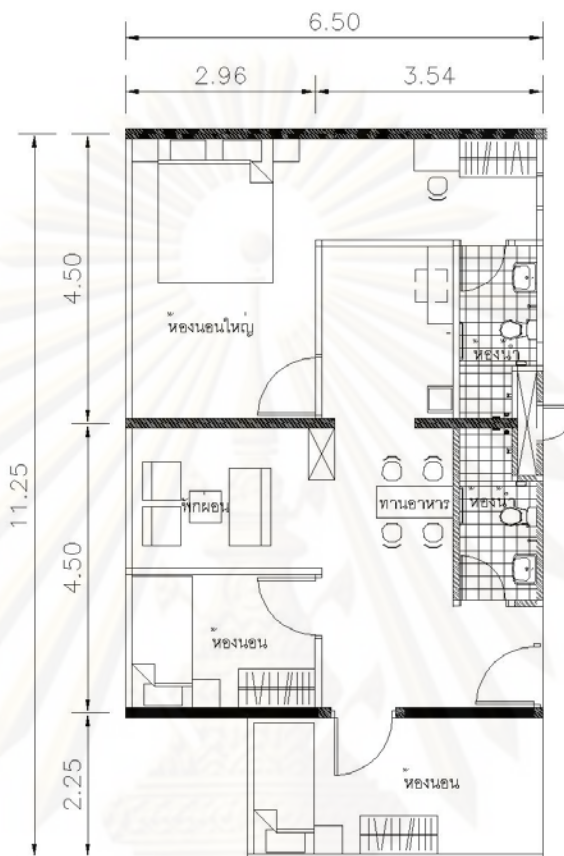
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย







ส่วนที่ 7 แบบสำรวจการใช้พื้นที่ในบ้านเดี่ยวของห้อง D



บันทึก.....เช็คเรื่อง ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ การอยู่อาศัย/การใช้ห้องต่างๆ แสงสว่าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

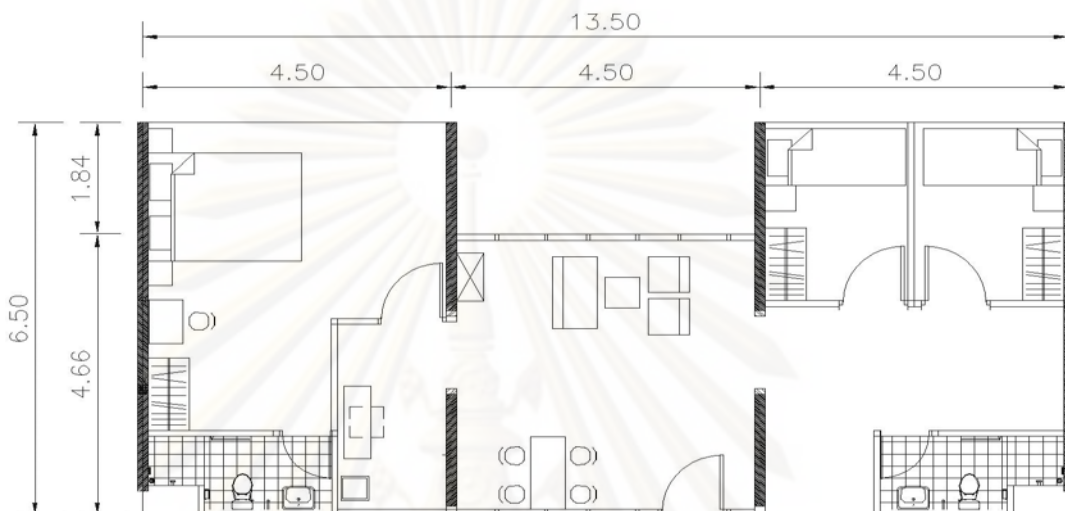
.....

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





**ส่วนที่ 7 แบบสำรวจการใช้พื้นที่ในบ้านเดี่ยวของห้อง F**



บันทึก.....เช็คเรื่อง ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ การอยู่อาศัย/การใช้ห้องต่างๆ แสงสว่าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

เรืออากาศโท พงศ์ธร รัตนประทีป เกิดวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2520 ที่โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นโรงเรียนไพฑูริย์ศึกษา มัธยมศึกษาตอนปลายโรงเรียนปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิตปีการศึกษา ประวัติการทำงาน พ.ศ.2549 – พ.ศ.2551 ตำแหน่ง ตรีเฝ้าฯข้อมูลรายการบ้านและสวน และ กองบรรณาธิการฝ่ายสถาปัตยกรรมนิตยสารบ้านและสวน บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด มหาชน พ.ศ. 2552 – ปัจจุบัน เข้ารับราชการทหาร ตำแหน่งประจำแผนกสถาปัตยกรรม กองแบบแผนสำนักงานยุทธโยธาทหาร กรมยุทธบริการทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย และเข้าทำการศึกษาระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2551

ศูนย์วิทยุทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย