

สรุปผลการวิจัย

การวิจัยเรื่อง รูปแบบทางกายภาพ ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง กรณีศึกษา อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการออกแบบมาเฉพาะเพื่อเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เท่านั้น บนถนนประชาสงเคราะห์ ตั้งแต่ บริเวณ สาม แยก ซอยประชาสงเคราะห์ 17 ไปจนถึง บริเวณสามแยก ซอยประชาสงเคราะห์ 41 เป็นระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร และการเข้าเก็บข้อมูลภายในซอยย่อย จะใช้ระยะไม่เกิน 200-500 เมตร โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาคำคว่างานเสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้ข้อสรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้ทำการศึกษา ดังต่อไปนี้

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อ วัตถุประสงค์ เพื่อ ศึกษารูปแบบกายภาพของตัวอาคาร รวมทั้งขนาด และการออกแบบ และศึกษารูปแบบทางกายภาพของห้องพัก การใช้พื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง

จากนั้นได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลและนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์และนำเสนอข้อมูลเชิงบรรยาย และพิจารณาความสัมพันธ์ โดยใช้ เรื่องของกฎหมาย คือ กฎหมาย : ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ที่เกี่ยวข้อง และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวข้อง และเรื่องของการใช้สอยมาช่วยในการวิเคราะห์ ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่องที่ 1 : แนวการวางตัวอาคารและระยะถอยร่นรอบอาคาร

พบว่า ลักษณะของผังที่ดินส่วนใหญ่ จะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มี 2 ลักษณะ คือ เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ด้านยาวของผังที่ดินขนานกับถนน และเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ด้านกว้างของผังที่ดินขนานกับถนน และมีระยะถอยร่นรอบอาคาร ด้านหน้าจากถนน 1-6 เมตร ด้านหลัง 1--3 เมตร ด้านซ้าย 0-3 เมตร และ ด้านขวา 0-3 เมตร

จากการวิเคราะห์ แนวการวางตัวอาคารร่วมกับข้อกำหนดทางกฎหมาย ทำให้เข้าใจได้ว่า แนวการวางตัวอาคาร และระยะถอยร่นรอบอาคาร ส่วนใหญ่เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย แต่มีบางอาคาร คือ 17 โครงการ มีระยะถอยร่นรอบอาคาร ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

เรื่องที่ 2 : แนวระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารตามความกว้างของถนน

จากการสำรวจ เรื่องระยะถอยร่น จากถนนด้านหน้าโครงการ ที่พบส่วนใหญ่คือ 2 เมตร, 3 เมตร และ 6 เมตร ตามลำดับ

จากการวิเคราะห์ข้อมูล เรื่องแนวระยะถอยร่นร่วมกับข้อกำหนดทางกฎหมาย ทำให้เข้าใจได้ว่า แนวระยะถอยร่น ส่วนใหญ่ มีระยะถอยร่นด้านหน้าอาคาร จากแนวเขตถนนสาธารณะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย แต่จะมีบางอาคาร คือ 8 โครงการ มีระยะถอยร่นไม่เป็นไปตามกฎหมาย

เรื่องที่ 3 : แนวระยะถอยร่นของช่องเปิด

จากการสำรวจ เรื่องของแนวระยะถอยร่น ของช่องเปิดและผังที่ดินข้างเคียง พบว่า อาคารส่วนใหญ่จะเว้นระยะช่องเปิดจาก ผังที่ดินข้างเคียง 2 เมตร

จากผลการวิเคราะห์ เรื่องของ แนวระยะถอยร่นตามระยะของช่องเปิดร่วมกับข้อกำหนดทางกฎหมาย ทำให้เข้าใจได้ว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่มีระยะถอยร่นจากผังที่ดินข้างเคียง 2 เมตร และเมื่อรวมความกว้างของระเบียงอีก 1 เมตร จะทำให้ระยะถอยร่น เป็นระยะ 3 เมตร ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย นอกจากนั้น จะมี 12 โครงการ ที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย เนื่องจากมีระยะถอยร่นต่ำกว่า 2 เมตร ในขณะที่ อาคารมีความสูงเกิน 3 ชั้น

เรื่องที่ 4 : แนวระยะถอยร่นตามความสูงของอาคาร

จากการสำรวจเรื่อง ระยะถอยร่นตามความสูงของอาคารพบว่า มีเพียง 2 อาคารที่มีระยะถอยร่นอาคารตามชั้นของอาคารที่สูงขึ้นไป แต่อาคารส่วนใหญ่ ที่เหลืออีก 44 อาคาร จะไม่มีการถอยร่นของอาคารในชั้นที่สูงขึ้นไป

จากการวิเคราะห์ จึงทำให้เข้าใจได้ว่า อาคารส่วนใหญ่ที่สูงไม่เกิน 5 ชั้น จะไม่มีการถอยร่นอาคาร เนื่องจากระยะความกว้างของถนนรวมกับระยะถอยร่นของอาคารเพียงพอตามข้อกำหนดทางกฎหมาย แต่ในอาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น มีเพียง 1 อาคารที่ไม่ได้ถอยร่นอาคารตามกฎหมาย ดังนั้น

เรื่องของแนวระยะถอยร่นของอาคารตามความสูง ส่วนใหญ่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย มีเพียง 1 อาคารที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย

เรื่องที่ 5 : สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งของอาคาร

จากการสำรวจ เรื่องพื้นที่เปิดโล่ง ของอาคาร พบว่า มี 2 ลักษณะคือ พื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร และพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร โดยพบว่า อาคารที่มีพื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร สำหรับการพักผ่อน และไม่ใช้พื้นที่สำหรับเช่า มีเพียง โครงการเดียวเท่านั้น นอกจากนั้นจะเป็นพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร จากการสำรวจเรื่องพื้นที่เปิดโล่งภายนอก อาคาร มีสัดส่วนตั้งแต่ มีตั้งแต่ ร้อยละ 14.29 ถึงร้อยละ 64 ซึ่ง ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เปิดโล่งที่เกิดจาก ระยะถอยร่นรอบอาคาร และ พื้นที่โล่งสำหรับจอดรถยนต์

จากการวิเคราะห์ข้อมูล ทำให้เข้าใจได้ว่า สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ตามที่กฎหมายกำหนด ต้องมีอย่างน้อยร้อยละ 30 แต่ จากการวิเคราะห์ผลของข้อมูลพบว่า มี 13 โครงการที่มี สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งน้อยกว่าร้อยละ 30 และอีก 33 โครงการมีสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น

สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่ง ส่วนใหญ่ เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายและมี 13 โครงการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย

เรื่องที่ 6 : จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องจำนวนอาคารในแปลงที่ดิน พบว่า จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน ที่พบส่วนใหญ่ จะเป็นโครงการที่มีอาคารเพียงอาคารเดียว ในแปลงที่ดิน เนื่องจาก พื้นที่ดินในเขตดินแดงส่วนใหญ่ มีการใช้ที่ดิน เป็นผังที่ดินแปลงย่อย ค่อนข้างหนาแน่นและมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก จึงทำให้โครงการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ มีเพียงอาคารเดียวเท่านั้น

จากการวิเคราะห์ข้อมูล ทำให้เข้าใจได้ว่า จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน จะมีข้อดีข้อด้อยแตกต่างกันในเรื่องการใช้สอย แต่รูปแบบที่เกิดขึ้น จะสัมพันธ์กับขนาดของผังที่ดินเป็นหลัก ว่าจะสามารถสร้างอาคารขนาดเท่าใดและจำนวนเท่าใดที่เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน

เรื่องที่ 7 : รูปร่างอาคาร

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า พบว่า รูปร่างอาคารส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สร้างเต็มพื้นที่ของแปลงที่ดิน พบทั้งสิ้น 44 โครงการ และ รูปร่างอาคารรูปตัวแอล พบ 2 โครงการ โดย รูปร่างอาคารที่พบส่วนใหญ่ จะสัมพันธ์กับแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นหลัก

จากการวิเคราะห์ รูปร่างอาคาร จะขึ้นอยู่กับลักษณะของผังที่ดินเป็นหลัก ซึ่งโดยส่วนใหญ่ผังที่ดินมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ดังนั้นรูปร่างอาคารจึงเป็นลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้าก่อสร้างเต็มพื้นที่ในผังที่ดินนั้น

เรื่องที่ 8 : การวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ

จากการสำรวจ เรื่องของการวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ พบว่า การวางผังห้องพักที่ พบมากที่สุดคือ การวางผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor , ตำแหน่งของบันไดและลิฟท์ จะอยู่บริเวณห้องริมสุดด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร หรือ บริเวณห้องที่ 2-3 จากห้องริมสุดของอาคาร และ ตำแหน่งของบันไดหนีไฟที่พบมากที่สุด จะอยู่บริเวณปลายสุดทางเดินด้านตรงข้าม

จากการวิเคราะห์ ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ ที่พบส่วนใหญ่จะสัมพันธ์กับกฎหมาย ว่าด้วยข้อกำหนดของระยะห่างระหว่างบันไดและบันไดหนีไฟ นอกจากนั้น ขนาดของผังที่ดินที่ทำการสำรวจ ส่วนใหญ่มีขนาดความยาวไม่เกิน 60 เมตร ดังนั้น รูปแบบที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและขนาดของผังที่ดิน ที่สามารถก่อสร้างแล้วประหยัดต้นทุน ในเรื่องของจำนวนบันไดและบันไดหนีไฟภายในอาคาร นอกจากนั้น การวางผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor เป็นรูปแบบที่ทำให้ได้จำนวนห้องพักที่ มากกว่าการวางผังแบบ Single Loaded Corridor แต่อาจจะมีปัญหาเรื่องของการระบายอากาศภายในอาคารและแสงสว่างบริเวณโถงทางเดินที่ไม่พอเพียง

เรื่องที่ 9 ผังห้อง

จากการสำรวจ เรื่องผังห้องพบว่า รูปแบบการวางผังห้อง ที่พบมากที่สุด คือ รูปแบบการวางผังห้องที่วางตำแหน่งของห้องน้ำอยู่คู่กับระเบียงในสัดส่วน ครึ่งต่อครึ่ง ของความกว้างของห้องพัก และสัดส่วนขนาดของผังห้องที่พบมากที่สุดคือ 3x4=12 ตารางเมตร และ 3x5=15 ตารางเมตร

จากการวิเคราะห์ ร่วมกับกฎหมายและการก่อสร้าง ทำให้เข้าใจได้ว่า รูปแบบการวางผังห้องจะเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย เรื่องความกว้างขั้นต่ำของห้องพัก และสัมพันธ์กับรูปแบบการก่อสร้างที่ประหยัด

เรื่องที่ 10 : ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์

จากการสำรวจ เรื่องขนาดของห้องพัก จะมีขนาดตั้งแต่ 7.50 ตารางเมตร ถึง 17.00 ตารางเมตร และขนาดของห้องพักที่พบมากที่สุดคือ 9.00-12.00 ตารางเมตร

จากการสำรวจเรื่อง ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ พบว่า ห้องพักที่มีขนาด เล็กกว่า 10.50 ตารางเมตร จะไม่มีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้ และหากห้องพักที่มีขนาดตั้งแต่ 10.50 ตารางเมตรขึ้นไป จะมีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้คือ เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง ซึ่งจะเป็นเฟอร์นิเจอร์หลักที่มีให้ และหากห้องพักที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ก็อาจจะมี โต๊ะหัวเตียง, โต๊ะอ่านหนังสือ หรือเฟอร์นิเจอร์อื่นๆเพิ่มให้ ตามขนาดของห้องพัก และระดับราคาเช่าที่เพิ่มขึ้น

จากการวิเคราะห์ทั้งสองประเด็นทำให้เข้าใจได้ว่า ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ จะสัมพันธ์กับข้อกำหนดทางกฎหมายเรื่องของขนาดพื้นที่ห้องพักขั้นต่ำ และการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์นั้นจะสัมพันธ์กับความต้องการใช้สอยพื้นฐานของผู้เช่า ที่ต้องการ เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง

เรื่องที่ 11 : ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย

จากการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่อง ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอยพบว่า ลักษณะการใช้พื้นที่ห้องน้ำจะมีสัดส่วนตั้งแต่ 1.50 ตารางเมตร ถึง 3.00 ตารางเมตร โดยในทุกอาคาร จะมีห้องน้ำอยู่ภายในตัวห้อง

จากการวิเคราะห์ เรื่องผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย ทำให้เข้าใจได้ว่า ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย จะสัมพันธ์กับขนาดขั้นต่ำของกฎหมาย และหากพื้นที่ของห้องน้ำมีขนาดเล็กกว่า 2.00 ตารางเมตรแล้ว ถึงแม้ว่าจะเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย แต่ขนาดพื้นที่ดังกล่าว จะเกิดการใช้สอยซ้อนทับ ทำให้ไม่สะดวกในการใช้งาน

เรื่องที่ 12 : ผังระเบียงและการใช้สอยพื้นที่ระเบียง

จากการสำรวจ ผังระเบียงและการใช้สอยพื้นที่ระเบียง ส่วนใหญ่จะใช้สำหรับตากผ้า ซักล้าง ติดตั้งอ่างล้างหน้า หรือห้องพักที่มีเครื่องปรับอากาศก็จะใช้พื้นที่ด้านบนสำหรับติดตั้งเครื่องระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ

จากการวิเคราะห์ร่วมกับการใช้สอย ทำให้เข้าใจได้ว่า การใช้งานระเบียง ส่วนใหญ่จะเน้นใช้สำหรับตากผ้าเป็นหลัก นอกจากนั้นพื้นที่ระเบียง เป็นองค์ประกอบที่สำคัญของห้องพักเกือบทุกโครงการ ซึ่งมีโครงการเดียวที่ไม่มีพื้นที่ระเบียงเนื่องจากผังห้องมีขนาดเล็กเกินไป ดังนั้นการใช้งานระเบียงจะเป็นไปตามความต้องการใช้สอยพื้นฐานของผู้เช่า ที่ต้องการห้องพักที่มีระเบียงและพื้นที่สำหรับตากผ้า

เรื่องที่ 13 : ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง

จากการสำรวจ ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง พบว่า รูปแบบการใช้พื้นที่ชั้นล่าง ส่วนใหญ่จะให้เช่า เป็นร้านค้าร่วมกับห้องพักให้เช่า คือ ในด้านหน้าของผังอาคาร ที่อยู่ด้านที่ติดถนน จะให้เช่าเป็นร้านค้า เช่น ร้านหนังสือ, ร้านซักรีด, ร้านอินเทอร์เน็ต, ไร่ทำผม ฯลฯ และในด้านหลังเป็นห้องพัก

จากการวิเคราะห์ เรื่องการใช้สอย ทำให้เข้าใจได้ว่าผังการใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นร้านค้าร่วมกับห้องพักให้เช่า จะสัมพันธ์กับลักษณะของผังที่ดิน, ความเหมาะสมในการใช้สอย และรายได้จากค่าเช่า

ซึ่งจากการวิเคราะห์ในเรื่องต่างๆ จึงสรุปได้ว่า รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง จะเป็นไปตาม ผังที่ดินคือลักษณะทางกายภาพและขนาดของผังที่ดิน ข้อกำหนดทางด้านกฎหมายที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารในเรื่องต่างๆ และความต้องการใช้สอยพื้นฐานของผู้เช่า โดยปัจจัยทางเศรษฐกิจในเรื่องงบประมาณค่าก่อสร้างแบบประหยัดและรายได้จากค่าเช่าเป็นส่วนสำคัญ เพื่อรักษาระดับราคาเช่าให้เหมาะสมกับผู้เช่าที่เป็นนักศึกษาหรือผู้ทำงานรายได้ต่ำ

นอกจากนี้ยังข้อเสนอให้มีการศึกษาเชิงลึกเฉพาะสำหรับอาคารที่ไม่ได้เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ซึ่งส่งผลในด้านคุณภาพชีวิตและความปลอดภัย ของผู้พักอาศัย ในอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย