

รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า  
ในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร



นายณัชพงศ์ รัตนพัฒนากุล

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-53-2841-3

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A PHYSICAL PATTERN OF RENTAL APARTMENT IN DIN DAENG DISTRICT,  
BANGKOK METROPOLITAN

Mr.Natchapong Rattanapattanakul



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Housing  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University

Academic Year 2005

ISBN 974-53-2841-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์

รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า  
ในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

โดย

นายณัชพงศ์ รัตนพัฒนากุล

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทสถาปัตยกรรมศาสตร์

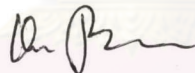


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



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



..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัญโร)



..... กรรมการ  
(อาจารย์ มัลลิกา บุญทริก)

ณัชพงศ์ รัตนพัฒน์กุล : รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร (A PHYSICAL PATTERN OF RENTAL APARTMENT IN DINDANG DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย , 205 หน้า. ISBN 974-53-2841-3

เขตดินแดงอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร จึงมีอาคารอยู่อาศัยรวมหนาแน่น การศึกษาค้นคว้าจึงเลือกอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทให้เช่า ที่มีการออกแบบก่อสร้างขึ้นมาเฉพาะ เป็นกรณีศึกษา โดยการสำรวจอาคาร อยู่อาศัยรวม ที่ตั้งอยู่ตั้งแต่บริเวณสามแยกซอยประชาสงเคราะห์ 17 ไปจนถึงบริเวณสามแยก ซอยประชาสงเคราะห์ 41 จำนวนทั้งสิ้น 46 โครงการ

จากการศึกษา พบว่า อาคารส่วนใหญ่สูงไม่เกิน 5 ชั้น ผังที่ดินเป็นรูปเหลี่ยม อาคารส่วนใหญ่ก่อสร้างถอยร่นจากถนนด้านหน้า 2 - 6 เมตร เว้นระยะห่างจากแนวที่ดินด้านข้าง 2 เมตร พื้นที่เปิดโล่งรอบอาคารและลานจอดรถยนต์มีสัดส่วน ร้อยละ 14.29 - 64.00 ผังห้องพักที่พบส่วนใหญ่เป็นแบบ Double Loaded Corridor ตำแหน่งบันไดจะอยู่บริเวณห้องริมสุดด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร หรือ ตรงกับห้องที่ 2 หรือ 3 จากห้องริมสุดของอาคาร ส่วนบันไดหนีไฟจะอยู่บริเวณปลายสุดทางเดินด้านตรงข้าม ภายในผังห้อง ตำแหน่งห้องน้ำอยู่คู่กับระเบียงในสัดส่วน ครึ่งต่อครึ่ง ขนาดห้องพักอยู่ที่ 9.00 - 12.00 ตารางเมตร เจ้าของอาคารจะจัดเตรียม เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง ห้องน้ำมีขนาด 1.50-3.00 ตารางเมตร เป็นห้องน้ำอยู่ภายใน ผู้อาศัยใช้ระเบียง สำหรับ ตากผ้า ชักล้างและ ติดตั้งตัวคอยล์ร้อนถ้ามีเครื่องปรับอากาศ พื้นที่ชั้นล่างส่วนใหญ่เป็นร้านค้าบางอาคารมีการกันเป็นห้องพัก

แม้ว่า แนวระยะถอยร่นจากแนวที่ดินรอบอาคารตามความสูงของอาคาร แนวระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารตามความกว้างของถนน และแนวระยะถอยร่นของช่องเปิด รวมทั้งสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่ง จะเป็นข้อกำหนดทางกฎหมายมีผลต่อรูปแบบและผังอาคาร แต่ก็พบว่าหลายอาคารไม่เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว เช่นเดียวกับ ผังห้องพัก ตำแหน่งของบันได และบันไดหนีไฟ ส่วนใหญ่เป็นไปตามข้อกำหนดและคำนึงถึงความประหยัดค่าก่อสร้าง มีเพียงบางส่วนที่ออกแบบโดยไม่พิจารณาเรื่องนี้ ขนาดและรูปแบบของห้องพักเป็นไปตามข้อกำหนดเรื่องความกว้างขั้นต่ำ ส่วนห้องน้ำที่มีพื้นที่เล็กกว่าสองตารางเมตร จะเกิดการใช้สอยซ้อนทับ ทำให้ไม่สะดวก

จึงสรุปได้ว่า รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง จะเป็นไปตาม ผังที่ดิน ข้อกำหนดทางด้านกฎหมาย และความต้องการใช้สอยพื้นฐาน โดยปัจจัยทางเศรษฐกิจ ในเรื่องงบประมาณค่าก่อสร้างแบบประหยัด เพื่อรักษาระดับราคาเช่า ให้เหมาะสมกับผู้เช่าที่เป็นนักศึกษาหรือผู้ทำงานรายได้ต่ำ นอกจากนี้มีข้อเสนอให้มีการศึกษาเชิงลึกเฉพาะสำหรับอาคารที่ไม่ได้เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ซึ่งส่งผลในด้านคุณภาพชีวิตและความปลอดภัย

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....ณัชพงศ์ รัตนพัฒน์กุล.....  
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ปีการศึกษา.....2548.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## 4774122925 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : RENTAL APARTMENT

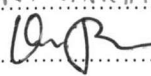
NATCHAPONG RATTANAPATTANAKUL : A PHYSICAL PATTERN OF RENTAL APARTMENT  
IN DIN DAENG DISTRICT, BANGKOK METROPOLITAN. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF.  
BUNDIT CHULASAI, Ph.D., 205 pp. ISBN 974-53-2841-3.

Din daeng is considered the inner part of Bangkok which is why it is crowded with residential buildings. The focal point of this study is 46 rental apartment projects covering the area from Soi Prachasongkro 17 to Soi Prachasongkro 41.

It is found that the apartments with less than 5 stories are situated in either a square or a triangular area. Most apartments are built 2 – 6 meters away from the road in front of the apartments and 2 meters from the other three sides. The opening space around the apartments and the parking lot account for 14.29% - 64.00% of the total area. The floor plan of each room is a double loaded corridor. The flights of steps are located at either end of the building or at the second or third room for the end of the building. The flights of stairs for the fire escape are located on the opposite sides of the flights of steps. Inside the rooms, the bathroom is next to the corridor at a ratio of 5 : 5 in terms of area. The whole area of the room ranges from 9.00 square meters to 12.00 square meters. The owner of the apartment provides a bed, a wardrobe and a dresser. The bathroom covers an area of 1.50 – 3.00 square meters is located in the room. The occupants use the corridor for washing, hanging out clothes and an air conditioner if they have one. The ground floor is used mostly for shops. In some buildings, this area is used for residential rooms.

Even though the law specifies the distance from the parameter to the apartment building to be built according to the height of the building, the distance from the road to the apartment building according to the width of the road, and the ratio of the open space, some building owners do not follow such requirements which affects the floor plan of the building. Some do not follow requirements about the floor plan of the room, the locations of the steps and the stairs for the fire escape. However, most owners follow the requirements and consider ways to save the construction cost. The bathroom which covers less than 2 square meters does not facilitate the user.

It can be concluded that the physical pattern of rental apartment buildings in Din daeng is in line with the legal and functional use requirements. Economic factors are also taken into consideration. Such factors include low construction costs to suit the affordability of the tenants who are students or low-income earners. The buildings which are not in line with the legal requirements should be further investigated since they affect the tenants' quality of life and their safety.

Department of .....Housing..... Student's signature..... NATCHAPONG RATTANAPATTANAKUL  
Field of study.....Housing..... Advisor's signature.....   
Academic year.....2005..... Co-advisor's signature.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาของ รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้สละเวลาอันมีค่าในการให้แนวทาง ข้อคิดเห็นในการวิจัย และระบบวิธีคิดที่เป็นเหตุเป็นผลและเป็นประโยชน์ ต่อผู้วิจัยเป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบพระคุณ รศ.สุปรีชา หิรัญโร, ดร.กฤษณาทิพย์ ภานิชภัคดี และ อาจารย์มัลลิกา บุญทริก รวมทั้งท่านคณะกรรมการวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ซึ่งท่านได้แนะนำและให้ข้อคิดเห็นต่างๆของการวิจัยครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ ท่านเจ้าของกิจการและผู้เช่า อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง ที่ให้ความร่วมมือในการให้สัมภาษณ์ และให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการวิจัย

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณ บิดา-มารดา ครอบครัว เพื่อนๆ และนางสาวเฉลิมรัตน์ นราแก้ว ที่ได้เป็นเพื่อนร่วมทำวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ต้นจนจบ และบุคคลอื่นที่กล่าวมานี้ ซึ่งได้ให้การสนับสนุนและให้กำลังใจในทุกๆ ด้าน ตลอดมาตั้งแต่เริ่มต้น จนสำเร็จการศึกษา



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
สารบัญผังภาพ.....	ฐ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	1
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 นิยามคำศัพท์.....	2
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
<b>บทที่ 2 ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>4</b>
2.1 ทฤษฎีความต้องการขั้นพื้นฐานในการใช้พื้นที่.....	4
2.1.1 การจัดผังภายในห้องนอน.....	4
2.1.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของการเคหะแห่งชาติ (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย2539).....	4
2.2 กฎหมาย : ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 252213.....	10
<b>บทที่ 3 สภาพของเขตดินแดง.....</b>	<b>16</b>
3.1 สภาพทั่วไปของเขตดินแดง.....	16
3.1.1 ประวัติความเป็นมาของเขตดินแดง.....	16
3.1.2 ทำเลที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อ.....	16
3.1.3 การคมนาคมและระบบโครงข่ายถนน.....	17
ก) ระบบทางด่วน.....	17

	หน้า
ข) ระบบถนน.....	17
3.1.4 ระบบขนส่งมวลชน.....	21
ก) ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT).....	21
ข) ระบบขนส่งมวลชนขนาดกลาง รถประจำทางสาธารณะ .....	22
ค) ระบบขนส่งมวลชนขนาดเล็ก รถมอเตอร์ไซค์รับจ้างภายในพื้นที่.....	23
3.1.5 ลักษณะการใช้ที่ดิน.....	25
3.1.6 สถานที่สำคัญ.....	27
3.2 สภาพทั่วไปของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง.....	27
3.2.1 ลักษณะทำเลที่ตั้งและการกระจายตัว ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า.....	28
3.2.2 ลักษณะทั่วไปของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่ทำการศึกษา.....	29
<b>บทที่ 4 ผลการสำรวจ.....</b>	<b>35</b>
เรื่องที่ 1 : แนวการวางตัวอาคารและระยะถอยร่นรอบอาคาร.....	35
เรื่องที่ 2 : แนวระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารตามความกว้างของถนน.....	38
เรื่องที่ 3 : แนวระยะถอยร่นของช่องเปิด.....	40
เรื่องที่ 4 : แนวระยะถอยร่นตามความสูงของอาคาร.....	42
เรื่องที่ 5 : สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งของอาคาร.....	43
เรื่องที่ 6 : จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน.....	45
เรื่องที่ 7 : รูปร่างอาคาร.....	47
เรื่องที่ 8 : การวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ.....	48
เรื่องที่ 9 : ผังห้อง.....	55
เรื่องที่ 10 : ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์.....	58
เรื่องที่ 11 : ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย.....	59
เรื่องที่ 12 : ผังระเบียงและการใช้สอยพื้นที่ระเบียง.....	62
เรื่องที่ 13 : ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง.....	65
<b>บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....</b>	<b>68</b>
เรื่องที่ 1 : แนวการวางตัวอาคารและระยะถอยร่นรอบอาคาร.....	69
เรื่องที่ 2 : แนวระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารตามความกว้างของถนน.....	71
เรื่องที่ 3 : แนวระยะถอยร่นของช่องเปิด.....	75
เรื่องที่ 4 : แนวระยะถอยร่นตามความสูงของอาคาร.....	77
เรื่องที่ 5 : สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งของอาคาร.....	78
เรื่องที่ 6 : จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน.....	80



	หน้า
เรื่องที่ 7 : รูปร่างอาคาร.....	82
เรื่องที่ 8 : การวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ.....	82
เรื่องที่ 9 : ผังห้อง.....	86
เรื่องที่ 10 : ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์.....	88
เรื่องที่ 11 : ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย.....	88
เรื่องที่ 12 : ผังระเบียงและการใช้สอยพื้นที่ระเบียง.....	91
เรื่องที่ 13 : ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง.....	91
<b>บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย.....</b>	<b>92</b>
สรุปผลการวิจัย.....	97
<b>รายการอ้างอิง.....</b>	<b>98</b>
<b>ภาคผนวก.....</b>	<b>99</b>
<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....</b>	<b>205</b>


  
**ศูนย์วิทยทรัพยากร**  
**จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1	มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุดและความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนมิดชิด.....5
ตารางที่ 2.2	มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างต่ำสุดของห้องส่วนนอกประสงค์ .....5
ตารางที่ 3.1	แสดงสถานที่สำคัญในเขตดินแดง.....27
ตารางที่ 3.2	ตารางแสดงราคาเช่าของอาคารในเขตกรุงเทพมหานครรอบในและกรุงเทพมหานครนอก.....27
ตารางที่ 3.3	แสดงการอัตราค่าเช่าเฉลี่ย.....34
ตารางที่ 4.1	รูปแบบการวางตัวอาคารบนผังที่ดิน และ ระยะถอยร่นอาคาร.....38
ตารางที่ 4.2	แสดงจำนวนอาคารและระยะถอยร่นจากถนน.....40
ตารางที่ 4.3	แสดงจำนวนอาคารและระยะถอยร่น ของช่องเปิด กับผังที่ดินข้างเคียง.....42
ตารางที่ 4.4	ตารางสรุปการวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ.....54
ตารางที่ 4.5	สรุปจำนวน รูปแบบของผังห้องพักและขนาดของห้องพัก.....57
ตารางที่ 4.6	แสดงจำนวนรูปแบบการใช้พื้นที่ชั้นล่าง.....67
ตารางที่ 5.1	แสดงการวางตัวอาคาร และระยะถอยร่นรอบอาคาร.....69
ตารางที่ 5.2	แสดงความกว้างของถนนในแต่ละโครงการและ แนวระยะถอยร่นจากเขตถนนสาธารณะ.....72
ตารางที่ 5.3	แสดงจำนวนอาคารและระยะถอยร่น ของช่องเปิด กับผังที่ดินข้างเคียง.....75
ตารางที่ 5.4	วิเคราะห์ความสูงอาคารตามแนวระยะถอยร่น เฉพาะอาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น.....77
ตารางที่ 5.5	แสดงสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งของอาคาร.....78

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญรูปภาพ

	หน้า
รูปภาพที่ 3.1	แสดงแผนที่เขตดินแดงและอาณาเขตติดต่อ.....17
รูปภาพที่ 3.2	แสดงระบบถนนสายหลัก ถนนรัชดาภิเษก.....18
รูปภาพที่ 3.3	แสดงระบบถนนสายรอง ถนนประชาสงเคราะห์.....19
รูปภาพที่ 3.4	แผนที่แสดงระบบถนนสายหลัก และสายรอง ของพื้นที่เขตดินแดง .....19
รูปภาพที่ 3.5	แสดงระบบถนนย่อย ซอยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.....20
รูปภาพที่ 3.6	แสดงระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ MRT(สายสีฟ้า)..... 22
รูปภาพที่ 3.7	แสดงสายรถประจำทางสาธารณะที่ผ่านพื้นที่ เขตดินแดง..... 23
รูปภาพที่ 3.8	ระบบขนส่งมวลชนขนาดเล็ก รถมอเตอร์ไซค์รับจ้างภายในพื้นที่.....24
รูปภาพที่ 3.9	แสดงผังเมืองรวม เฉพาะเขตดินแดง .....25
รูปภาพที่ 3.10	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตดินแดง.....26
รูปภาพที่ 3.11	แสดงการกระจายตัวของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง.....28
รูปภาพที่ 3.12	แสดงสภาพทางกายภาพของ กลุ่มพื้นที่ A.....29
รูปภาพที่ 3.13	แสดงสภาพทางกายภาพของ กลุ่มพื้นที่ B-1.....29
รูปภาพที่ 3.14	แสดงสภาพทางกายภาพของ กลุ่มพื้นที่ B-2.....30
รูปภาพที่ 3.15	แสดงสภาพทางกายภาพของ กลุ่มพื้นที่ C.....30
รูปภาพที่ 4.1	แสดงระยะการวางตัวอาคารห่างจากถนนด้านหน้าประมาณ 6 เมตร.....37
รูปภาพที่ 4.2	แสดงระยะการวางตัวอาคารห่างเขตที่ดิน ข้างเคียง ประมาณ 1-3 เมตร.....37
รูปภาพที่ 4.3	แสดงระยะการวางตัวอาคารชิดเขตที่ดินข้างเคียง.....37
รูปภาพที่ 4.4	แสดงตัวอย่างอาคาร ที่มีระยะถอยร่นจากถนนด้านหน้า ประมาณ 3-6 เมตร.....38
รูปภาพที่ 4.5	แสดงตัวอย่างอาคารที่มี ระยะถอยร่นจากถนนด้านหน้าประมาณ 1-2 เมตร.....39
รูปภาพที่ 4.6	แสดงตัวอย่างอาคารที่ไม่มีระยะถอยร่น.....39
รูปภาพที่ 4.7	แสดงตัวอย่างอาคารที่ไม่มีช่องเปิด เมื่อสร้างชิดกับ ฝั่งที่ดินข้างเคียง.....40
รูปภาพที่ 4.8	แสดงตัวอย่างอาคารที่มีช่องเปิด เว้นระยะถอยร่นประมาณ 1-2 เมตร จากฝั่งที่ดินข้างเคียง...41
รูปภาพที่ 4.9	แสดงตัวอย่างอาคารที่มีช่องเปิด เว้นระยะถอยร่นประมาณ 2-3 เมตร จากฝั่งที่ดินข้างเคียง...41
รูปภาพที่ 4.10	แสดงตัวอย่างอาคารที่มีความสูงของอาคาร ไม่เกิน 2 เท่าของ ระยะตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้าม.....42
รูปภาพที่ 4.11	แสดงตัวอย่างอาคารที่มีความสูงของอาคาร เกิน 2 เท่า ของระยะตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้าม.....43
รูปภาพที่ 4.12	แสดงพื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร.....43
รูปภาพที่ 4.13	แสดงพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ใช้สำหรับจอดรถยนต์.....44
รูปภาพที่ 4.14	แสดงพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ใช้ที่เป็นส่วนของระยะถอยร่นรอบอาคาร.....44
รูปภาพที่ 4.15	แสดงโครงการที่มี 1 อาคาร ในแปลงที่ดิน.....45

	หน้า
รูปภาพที่ 4.16 แสดงโครงการที่มี 2 อาคาร ในแปลงที่ดิน.....	45
รูปภาพที่ 4.17 แสดงโครงการที่มี 4 อาคาร ในแปลงที่ดิน.....	46
รูปภาพที่ 4.18 แสดงอาคารรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สร้างเต็มพื้นที่ของแปลงที่ดิน.....	47
รูปภาพที่ 4.20 แสดงอาคารที่มีลักษณะเป็นรูปตัวแอล.....	47
รูปภาพที่ 4.21 แสดงการวาง ตำแหน่งบันได ไว้ที่ตำแหน่งห้องริมสุดของอาคาร.....	48
รูปภาพที่ 4.22 แสดงการวาง ตำแหน่งบันได ไว้ที่ตำแหน่งห้องที่ 2-3 จากห้องริมสุดของอาคาร.....	48
รูปภาพที่ 4.23 แสดงการวาง ตำแหน่งบันได แบบอื่นๆ.....	49
รูปภาพที่ 4.24 แสดงการวาง ตำแหน่งบันไดหนีไฟ บริเวณปลายสุดของโถงทางเดิน.....	49
รูปภาพที่ 4.25 สภาพการใช้สอยห้องน้ำที่อยู่บริเวณด้านในของ ห้องพักติดโถงทางเดิน.....	59
รูปภาพที่ 4.26 สภาพการใช้สอยห้องน้ำที่อยู่บริเวณด้านนอก คู่กับระเบียง.....	59
รูปภาพที่ 4.27 ราวตากผ้าที่ติดตั้งให้บริเวณระเบียง ใช้สำหรับตากผ้า หรือติดตั้งผ้ามาพลาสติกบังสายต...62	
รูปภาพที่ 4.28 การใช้พื้นที่ระเบียงสำหรับติดตั้งเครื่องระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ.....	62
รูปภาพที่ 4.29 การใช้สอยพื้นที่ระเบียงสำหรับ เป็นอ่างล้างหน้า หรือประตูเข้าห้องน้ำ จากบริเวณระเบียง....63	
รูปภาพที่ 4.30 การใช้พื้นที่ชั้นล่าง เป็นร้านค้าอย่างเดี่ยว และการใช้พื้นที่ แบบผสม.....	65
รูปภาพที่ 4.31 การใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์.....	65
รูปภาพที่ 4.32 การใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นห้องพักสำหรับเช่าอย่างเดียว.....	66

สารบัญผังภาพ

	หน้า
ผังภาพที่ 4.1 แสดงโครงการที่มี 4 อาคาร ในแปลงที่ดิน.....	46
ผังภาพที่ 5.1 แสดงแนวระยะถอยร่น 3 เมตร จากเขตที่ดิน ซึ่งเป็นระยะถอยร่นจริง 2 เมตรและ รวมระยะถอยร่นจากความกว้างของระเบียบอีก 1 เมตร ตัวอย่างที่ 1.....	76
ผังภาพที่ 5.2 แสดงแนวระยะถอยร่น 3 เมตร จากเขตที่ดิน ซึ่งเป็นระยะถอยร่นจริง 2 เมตรและ รวมระยะถอยร่นจากความกว้างของระเบียบอีก 1 เมตร ตัวอย่างที่ 2.....	76



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย