


การศึกษาเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพักของอาคารพักอาศัยรวมประเภทให้เช่ากับเช่าซื้อ
สำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาเคหะชุมชนรามคำแหงกับเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1



นางสาวจันทราวรรณ อุดมลาภประสิทธิ์

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A COMPARATIVE STUDY OF SPACE UTILIZATION IN RENTAL AND HIRE-PURCHASE
RESIDENTIAL UNIT FOR LOW INCOME OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY
: A CASE STUDY OF KAHACHUMCHON RAMKHAMHAENG PROJECT WITH
KAHACHUMCHON ORNGERN PHASE 1 PROJECT



Miss Chantawon Udomlapprasit

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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 2008

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพักของ
อาคารพักอาศัยรวมประเภทให้เช่ากับเช่าซื้อ สำหรับผู้มี
รายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาเคหะชุมชน
รามคำแหงกับเคหะชุมชนออกเงินระยะ 1

โดย

นางสาว จันทราวรรณ อุดมลาภประสิทธิ์

สาขาวิชา

เคหการ

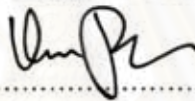
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



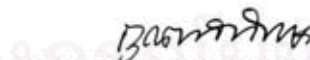
..... ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์)



..... กรรมการ

(ศาสตราจารย์ ดร.ปริดี บุรณศิริ)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(นางภาวิณี ธีรสวัสดิ์)

จันทราวรรณ อุดมลาภประสิทธิ์ : การศึกษาเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพักของ
 อาคารพักอาศัยรวมประเภทให้เช่าและเช่าซื้อ สำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ :
 กรณีศึกษาเคหะชุมชนรามคำแหงกับเคหะชุมชนออเงิน ระยะ 1 (A COMPARATIVE
 STUDY OF SPACE UTILIZATION IN RENTAL AND HIRE-PURCHASE RESIDENTIAL
 UNIT FOR LOW INCOME OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY : A CASE
 STUDY OF KAHACHUMCHON RAMKHAMHAENG PROJECT WITH
 KAHACHUMCHON ORNGERN PHASE 1 PROJECT) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก:
 รศ.สุปรียา หิรัญโร, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: ผศ.ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์, 204 หน้า

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเปรียบเทียบลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย ที่สนใจของผู้อยู่อาศัย
 และปัญหาการใช้พื้นที่ ระหว่างอาคารพักอาศัยรวม ประเภทเช่าและเช่าซื้อ ของผู้มีรายได้น้อย ประเภท ก ของการเคหะแห่งชาติ
 กรณี เคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)และ เคหะชุมชนออเงิน ระยะ 1(เช่าซื้อ) เพื่อเป็นข้อเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุง
 ออกแบบห้องพักในอาคารพักอาศัยรวมต่อไป การศึกษาค้นคว้านี้ใช้วิธีการสัมภาษณ์ สังเกตการณ์ สเก็ตและถ่ายภาพ และนำมา
 วิเคราะห์ข้อมูล โดยสร้างแผนผังการจัดวางเครื่องเรือนและนำมาซ้อนทับเป็นชั้น (Layers) และใช้วิธีการทางสถิติ

ผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยรวมประเภทเช่าซื้อจะมีระยะเวลาการอยู่อาศัยนานกว่าและอยู่
 แบบต่อเนื่อง ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยประเภทเช่าจะมีการเช่าอยู่อาศัยหมุนเวียนพลัดเปลี่ยนกันไป และมีจำนวนผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตาม
 ระยะเวลา พบว่าพื้นที่ใช้สอยของหน่วยพักอาศัยทั้งสองประเภทไม่เพียงพอต่อการใช้โดยเฉพาะในส่วนอเนกประสงค์และสวน
 ระเบียง และครัวเรือนที่มีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 5 คน จะยังมีปัญหาการใช้พื้นที่ไม่พอเพียงมากขึ้น มีการใช้พื้นที่ไปเป็นที่เก็บของทั้ง
 จำเป็นและไม่จำเป็น ขาดความเป็นระเบียบทำให้เกิดการใช้พื้นที่ไม่เต็มประสิทธิภาพและอาจเกิดอันตรายจากอัคคีภัยได้ พบว่าร้อย
 ละ 17.5 ของหน่วยพักอาศัยมีการประกอบอาชีพภายในหน่วยพักอาศัย ทำให้พื้นที่พักอาศัยไม่เพียงพอ การใช้พื้นที่ในส่วน
 อเนกประสงค์สำหรับประเภทเช่าซื้อจะมีการแยกการใช้พื้นที่เป็นส่วนตัวไว้ด้านในสุดของห้อง สำหรับประเภทเช่าจะมีการแบ่งเป็น
 สัดส่วนเฉพาะในกรณีที่มีผู้อยู่อาศัยไม่เกิน 4 คน โดยใช้เครื่องเรือนมาเป็นตัวกั้น พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนระเบียงไม่เพียงพอต่อการใช้
 สอยมีการใช้กิจกรรมหลายอย่างและมีการใช้อุปกรณ์แบบใหม่ที่มีขนาดใหญ่ เมื่อวิเคราะห์หน่วยพักอาศัยประเภทเช่าและเช่าซื้อ
 พบว่าสามารถแบ่งกลุ่มผู้อยู่อาศัยได้เป็น 3 กลุ่ม (1)กลุ่มที่มีขนาดครัวเรือน 1 - 3 คน ต้องการพื้นที่เฉลี่ย 31 - 32 ตร.ม. (2)กลุ่มที่
 มีขนาดครัวเรือน 3 - 4 คน ต้องการพื้นที่เฉลี่ย 40 ตร.ม. (3)กลุ่มที่มีขนาดครัวเรือน 5 - 6 คน ต้องการพื้นที่เฉลี่ยมากกว่า 40 ตร.ม.

ข้อเสนอแนะสำหรับปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม คือควรมีการให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยในการจัดเก็บของให้เป็นระเบียบ การ
 เลือกเครื่องเรือน เพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ภายในที่หน่วยพักอาศัยให้เกิดประโยชน์สูงสุด เสนอแนะให้ใช้งานพื้นที่ทางแนวตั้งภายใน
 หน่วยพักอาศัยและในส่วนระเบียง เช่น การทำตู้แขวนผนัง ราวตากผ้า และควรมีการพิจารณากฎเกณฑ์เพิ่มเติมเกี่ยวกับหน่วยพักที่
 มีการประกอบอาชีพภายในหน่วยพักอาศัย สำหรับการออกแบบหน่วยพักอาศัยใหม่ ควรพิจารณาความต้องการใช้พื้นที่ของผู้
 อาศัยเป็นหลัก โดยกำหนดหน่วยพักอาศัยเป็น 2 ขนาด คือสำหรับผู้อยู่อาศัย 1-3 คน มีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 32 ตร.ม. และ
 สำหรับผู้อยู่อาศัย 4 - 6 คน มีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตร.ม. กรณีมีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 6 คน ควรพิจารณาให้เช่าหรือเช่าซื้อเพิ่มในอีก
 หนึ่งหน่วย และให้ขยายพื้นที่ระเบียงเป็นพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4.5 - 5.0 ตร.ม. เพื่อให้เพียงพอต่อการประกอบอาหาร เตรียมอาหาร ซัก
 ล้าง ซักเสื้อผ้า ตากผ้า

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
 ปีการศึกษา.....2551.....ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

5074106525 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: SPACE UTILIZATION/ RENTAL RESIDENTIAL UNIT/ HIRE-PURCHASE RESIDENTIAL UNIT

CHANTAWON UDOMLAPPRASIT: A COMPARATIVE STUDY OF SPACE UTILIZATION IN RENTAL AND HIRE-PURCHASE RESIDENTIAL UNIT FOR LOW INCOME OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY: A CASE STUDY OF KAHACHUMCHON RAMKHAMHAENG PROJECT WITH KAHACHUMCHON ORNGERN PHASE 1 PROJECT. THESIS PRINCIPAL ADVISOR: ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRUNRO. THESIS CO-ADVISOR: ASST. PROF. KULDOLDIBYA PANICHAPAKDI, Ph.D., 204 pp.

This study aims to compare the space utilization, attitudes, and utilization problems of Type A low-income residents in rental and hire-purchase units under the National Housing Authority as well as to provide suggestions and guidelines for improving residential unit designs. The samples were Ramkhamhaeng Housing Project (rental) and Orngern Phase 1 Housing Project (hire-purchase). Data were collected by interviews, observations, sketches and photography, and then analyzed by statistical methods. Also, layouts of furniture were constructed as layers.

The results were as follows. The residents in the hire-purchase unit had longer and more continuous occupancy. In contrast, the rental unit had changing groups of residents with the number of residents increasing over time. In addition, the spaces in both types of unit were not sufficient, especially multi-functional and balcony areas. This problem was more severe with families with more than five members. For example, spaces were used for keeping both necessary and unnecessary items, resulting in ineffective space utilization and an increased likelihood of fire accidents. Also, 17.5 percent of the samples earned their living by working in their residence, further exacerbating space problems. As for the utilization of multi-functional areas, the hire-purchase unit residents set the most inside sections of their rooms as private areas by using furniture to divide these from the other sections, whereas the rental unit residents could do this only when there were not more than four of them sharing one room. Additionally, in terms of the utilization of balcony areas, the problems found were the inadequate spaces for supporting several types of activities and use of large household equipment. When both types of units were analyzed, the residents could be classified into three groups: 1) households with one to three members, requiring an area of 31-32 m², 2) households consisting of three to four members, requiring an area of 40 m², and 3) households comprising five to six members, requiring an area of more than 40 m².

Suggestions were made in two respects: improvements on the existing residential units and the designs of new ones. As for the first one, the residents should be educated on how to arrange their items and choose furniture in order to achieve optimum space utilization. Specifically, it was recommended that the vertical areas of the units and balcony areas be utilized more, e.g. using wall cabinets and clotheshorses. Furthermore, more rules should be enacted on working within the residential units. With regards to the designs of new units, the residents' space utilization needs should be taken into account. Specifically, the new units should fall into two sizes: 1) those with an area of no less than 32 m² for households with one to three members and 2) those with an area of no less than 40 m² for households with four to six members. As for households with more than six members, renting or buying another residential unit should be required. Finally, balcony areas should be increased to more than 4.5-5.0 m² so as to sufficiently support food preparation and cooking, cleaning.

Department:Housing..... Student's Signature: *Chantawon Udomlapprasit*
Field of Study:Housing..... Principal Advisor's Signature: *[Signature]*
Academic Year:2008..... Co-advisor's Signature: *K. Panitchapakdi*

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ดีด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษพล ทิพย์ พานิชภัคดี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่ให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ ตลอดจนความรู้ต่างๆ ให้การสนับสนุนในการจัดทำวิทยานิพนธ์ ร่วมทั้งให้ความเอาใจใส่และติดตามผลงานอย่างใกล้ชิดตลอดมา

ขอขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ชาน ปรีดี บุรณศิริ ผู้ให้ความกรุณา ให้คำปรึกษา แนะนำ ตลอดจนตรวจและติดตามผลงานอย่างใกล้ชิดจนทำให้งานวิจัยในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ลุล่วงไปด้วยดี

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อและคุณแม่ น้องชาย ที่เป็นกำลังใจและคอยสนับสนุนช่วยเหลือ ในการทำวิจัยครั้งนี้มาตลอด และขอขอบคุณ คนใกล้ชิดที่เป็นกำลังใจให้กันและกัน และเพื่อนๆ ที่ให้กำลังใจและช่วยเหลือให้สามารถทำงานวิจัยครั้งผ่านไปได้

ขอขอบคุณการเคหะแห่งชาติที่เอื้อเฟื้อข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์และขอขอบคุณ ชาวเคหะสงเคราะห์รามคำแหงและออเงิน 1 ที่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูล ตลอดระยะเวลา ดำเนินงานวิจัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญแผนภาพ	ฐ
สารบัญรูปภาพ	ฑ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	4
1.4 เครื่องมือและวิธีการที่ใช้ในการเก็บข้อมูล	6
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	8
2.1 การกำหนดความต้องการในการออกแบบและวางผัง ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่	8
2.2 ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย	10
2.2 มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยอาคาร	13
2.3 หลักเกณฑ์ในการออกแบบอาคารพักอาศัยรวม	20
2.4 สภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแฟลต	22
2.5 การศึกษาวัสดุท้องถิ่น	24
2.6 ข้อสรุปจากการทบทวน กฎ ระเบียบ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง	26
2.7 รูปแบบของวิธีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน	29
2.8 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ	33
2.9 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศ	43
2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	57
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	60
3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	62

3.2	การสร้างเครื่องมือในการสำรวจ	65
3.3	กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	66
3.4	การเก็บรวบรวมข้อมูล	73
3.5	การวิเคราะห์ข้อมูล	73
บทที่ 4	สภาพปัจจุบันของคณะชุมชนรามาธิบดีและคณะชุมชนออกเงิน 1	75
4.1	โครงการคณะชุมชนรามาธิบดี	75
4.2	โครงการคณะชุมชนออกเงิน 1	82
4.3	ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยโครงการคณะชุมชนรามาธิบดี และคณะชุมชนออกเงินระยะ 1	89
4.3.1	เปรียบเทียบเพศของผู้อยู่อาศัยโครงการคณะชุมชนรามาธิบดีกับ คณะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	89
4.3.2	เปรียบเทียบระยะเวลาที่อยู่อาศัยโครงการคณะชุมชนรามาธิบดีกับ คณะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	90
4.3.3	เปรียบเทียบอายุของผู้อยู่อาศัยโครงการคณะชุมชนรามาธิบดีกับ คณะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	91
4.3.4	เปรียบเทียบจำนวนผู้อยู่อาศัยโครงการคณะชุมชนรามาธิบดีกับคณะ ชุมชนออกเงิน ระยะ 1	92
4.3.5	เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยโครงการคณะชุมชน รามาธิบดีกับคณะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	93
4.3.6	เปรียบเทียบการศึกษาของผู้อยู่อาศัยโครงการคณะชุมชนรามาธิบดี กับคณะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	94
4.3.7	เปรียบเทียบอาชีพของผู้อยู่อาศัยโครงการคณะชุมชนรามาธิบดีกับ คณะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	95
4.3.8	เปรียบเทียบลักษณะการจ่ายค่าที่พักอาศัยโครงการคณะชุมชน รามาธิบดีกับคณะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	96
4.3.9	ลักษณะภายในหน่วยที่พักอาศัย โครงการคณะชุมชนรามาธิบดี และ คณะชุมชนออกเงินระยะ 1	97
4.4	สภาพที่อยู่อาศัย	101
4.4.1	การใช้พื้นที่ภายในห้อง โครงการรามาธิบดี	101
4.4.2	การใช้พื้นที่ภายในห้อง โครงการคณะชุมชนออกเงิน 1	115

บทที่ 5 วิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยของอาคารพักอาศัย	130
รวมประเภทให้เข้ากับเช่าซื้อ
5.1 วิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้พื้นที่	131
5.1.1 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ห้องกับกิจกรรม	133
5.1.2 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ห้อง กับผู้อยู่อาศัย	138
5.1.3 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ห้องกับระยะเวลาการ อยู่อาศัย.....	157
5.1.4 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ห้องกับการประกอบ อาชีพ ...	161
5.1.5 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ห้องกับการครอบครอง ลักษณะการครอบครองเป็นเจ้าของห้อง	166
5.1.6 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ห้องลักษณะอื่นๆ	167
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	170
6.1 ผลการใช้พื้นที่	170
6.1.1 ผลการใช้พื้นที่โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)	170
6.1.2 ผลการใช้พื้นที่โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ)	173
6.2 การจัดผังภายในห้อง	178
6.2.1 การจัดผังภายในห้องโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)	178
6.2.2 การจัดผังภายในห้องโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ)	179
6.3 ข้อเสนอแนะ	180
รายการอ้างอิง	183
ภาคผนวก	191
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	204

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1.1	แสดงตัวแปรควบคุมที่ใช้ในการศึกษา	4
ตารางที่ 2.1	ประเภทของกลุ่มรายได้ตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	11
ตารางที่ 2.2	ประเภทการครอบครองและระยะเวลาอยู่อาศัย	13
ตารางที่ 2.3	การกำหนดขนาดหน่วยพักอาศัย โดยจัดเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง ซึ่งแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวและถาวร	13
ตารางที่ 2.4	แสดงขนาดพื้นที่ในส่วยมิดชิด PRIVATR ARAE.....	14
ตารางที่ 2.5	แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนนอกประสงค์ MULTIPURPOSE AREA.....	14
ตารางที่ 2.6	แสดงการเปรียบเทียบจำแนกขนาดความกว้างต่ำสุด	15
ตารางที่ 2.7	แสดงสรุปเนื้อที่ใส่สอยที่นำมาใช้กับต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด	16
ตารางที่ 2.8	แสดงขนาดเพียงพอสำหรับการใส่สอย ประตู	18
ตารางที่ 2.9	แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยสำหรับอาคารพักอาศัย รวม ในโครงการของการเคหะ	20
ตารางที่ 2.10	มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในประเทศสิงคโปร์	30
ตารางที่ 2.11	การเปรียบเทียบพื้นที่ใส่สอยในที่พักอาศัยที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศ	39
ตารางที่ 2.12	ตารางแสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE-A 1คน	50
ตารางที่ 2.13	ตารางแสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE-A 2-3 คน	50
ตารางที่ 2.14	ตารางแสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE-A 4-5คน	51
ตารางที่ 2.15	ตารางแสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE-A 6-7คน	51
ตารางที่ 2.16	ตารางแสดงการใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างสมาชิก 1-4 คน	57
ตารางที่ 2.17	ตารางแสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย มาตรฐานขั้นต่ำการเคหะ แห่งชาติและพื้นที่ใช้งานขั้นต่ำเคหะชุมชนดินแดง	58
ตารางที่ 2.18	ตารางเปรียบเทียบแนวคิดจากงานวิจัย	59
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนหน่วยพักอาศัยในเคหะชุมชนรามคำแหงและเคหะชุมชน ออกเงินระยะ1.....	67
ตารางที่ 3.2	แสดงผลการสุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ	68
ตารางที่ 3.3	แสดงจำนวนชนิดของห้องพักที่เข้าสำรวจ	68
ตารางที่ 3.4	แสดงจำนวนชนิดของห้องพักที่เข้าสำรวจ.....	71
ตารางที่ 4.1	แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	80

ตารางที่ 4.2	แสดงกลุ่มประชากรตามเป้าหมายแบ่งตามกลุ่มระดับรายได้ในปี พ .ศ.2542	85
ตารางที่ 4.3	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการ	86
ตารางที่ 4.4	แสดงการใช้ที่ดิน.....	87
ตารางที่ 4.5	เปรียบเทียบเพศของกลุ่มตัวอย่าง	89
ตารางที่ 4.6	เปรียบเทียบระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง	90
ตารางที่ 4.7	เปรียบเทียบอายุของกลุ่มตัวอย่าง	91
ตารางที่ 4.8	เปรียบเทียบจำนวนสมาชิกในครัวเรือน	92
ตารางที่ 4.9	เปรียบเทียบลักษณะการอยู่อาศัยเป็นครัวเรือน	93
ตารางที่ 4.10	เปรียบเทียบการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง	94
ตารางที่ 4.11	เปรียบเทียบอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง	95
ตารางที่ 4.12	เปรียบเทียบลักษณะการจ่ายค่าที่พักอาศัย	96
ตารางที่ 4.13	แสดงสัญลักษณ์ของอุปกรณ์เครื่องเรือน	128
ตารางที่ 5.1	แสดงการเปรียบเทียบการใช้งานส่วนต่างภายในห้องพัก	137
ตารางที่ 5.2	จำนวนสมาชิกในครัวเรือน.....	138
ตารางที่ 5.3	เปรียบเทียบลักษณะการจัดพื้นที่ภายในห้องพักผู้อยู่อาศัยในห้อง จำนวน 1 คน.....	140
ตารางที่ 5.4	แสดงเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักผู้อยู่อาศัยในห้อง จำนวน 1 คน.....	141
ตารางที่ 5.5	แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัยกับงานวิจัยอื่น	142
ตารางที่ 5.6	เปรียบเทียบลักษณะการจัดพื้นที่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยในห้อง จำนวน 2-3 คน.....	144
ตารางที่ 5.7	แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 2-3 คน....	146
ตารางที่ 5.8	แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย 2-3 คน กับงานวิจัยอื่นๆ.....	147
ตารางที่ 5.9	แสดงการเปรียบเทียบ ลักษณะการจัดพื้นที่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยในห้อง จำนวน 4-6 คน.....	149
ตารางที่ 5.10	แสดงค่าเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักผู้อยู่อาศัยในห้อง จำนวน 4-6 คน.....	150
ตารางที่ 5.11	แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย 4-6 คนกับงานวิจัยอื่นๆ.....	151
ตารางที่ 5.12	ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	157
ตารางที่ 5.13	แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง	161

ตารางที่ 5.14	แสดงค่าเปรียบเทียบจำนวนห้องที่ประกอบอาชีพภายในห้องพัก	162
ตารางที่ 6.1	แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย กับงานวิจัยอื่นๆ.....	172
ตารางที่ 6.2	แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย กับงานวิจัยอื่นๆ.....	175
ตารางที่ 6.3	แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)กับโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ).....	177
ตารางที่ 6.4	แสดงค่าเฉลี่ยการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า) กับโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ).....	178
ตารางที่ 6.5	แสดงขนาดพื้นที่สำหรับการออกแบบหน่วยพักอาศัยใหม่	182



สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่ 2.1	แสดงการเปรียบเทียบขนาดของที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์.....	31
แผนภาพที่ 4.1	แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการจากการเปรียบเทียบ กลุ่มระดับรายได้โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	80
แผนภาพที่ 4.2	แสดงกลุ่มประชากรตามเป้าหมายระดับรายได้ (บาท)/ครอบครัว/เดือน โครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1.....	85
แผนภาพที่ 4.3	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1.....	86
แผนภาพที่ 4.4	แสดงการใช้ที่ดินโครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1.....	87
แผนภาพที่ 4.5	แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่าง	89
แผนภาพที่ 4.6	แสดงระยะเวลาอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง	90
แผนภาพที่ 4.7	แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง	91
แผนภาพที่ 4.8	แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง	92
แผนภาพที่ 4.9	แสดงลักษณะการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	93
แผนภาพที่ 4.10	แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง	94
แผนภาพที่ 4.11	แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง	96
แผนภาพที่ 4.12	แสดงลักษณะการจ่ายค่าที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง	97
แผนภาพที่ 5.1	ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง	157

สารบัญรูปภาพ

ท
หน้า

รูปภาพที่ 2.1	แสดงลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย	12
รูปภาพที่ 2.2	แสดงขนาดห้องนอนแบบ 1 เตียง 8.64 ตารางเมตร	19
รูปภาพที่ 2.3	แสดงขนาดห้องนอนแบบ 2 เตียง 7.20 ตารางเมตร	19
รูปภาพที่ 2.4	แสดงขนาดของที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์	31
รูปภาพที่ 2.5	แสดงการเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของเกาะฮ่องกงแต่ละประเภท และ ขนาดของห้องพัก แบบ One bedroom modular flat	34
รูปภาพที่ 2.6	แสดงการเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซียในแต่ละรัฐ	36
รูปภาพที่ 3.1	แผนผังระเบียบวิธีวิจัย	64
รูปภาพที่ 3.2	เครื่องมือวิจัยที่ใช้ในการสำรวจ	66
รูปภาพที่ 3.3	แสดงจำนวนและตำแหน่งอาคารที่เก็บข้อมูล โครงการเคหะชุมชน รามคำแหง(เช้า)	69
รูปภาพที่ 3.4	แสดงจำนวนและตำแหน่งห้องพักที่เก็บข้อมูล โครงการเคหะชุมชน รามคำแหง(เช้า)	69
รูปภาพที่ 3.5	แสดงจำนวนและตำแหน่งอาคารที่เก็บข้อมูล โครงการเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1 (เช้าชื่อ)	71
รูปภาพที่ 3.6	แสดงจำนวนและตำแหน่งห้องพักที่เก็บข้อมูล โครงการเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1 (เช้าชื่อ)	72
รูปภาพที่ 4.1	แสดงแผนที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง เขตมีปูลี่	76
รูปภาพที่ 4.2	แสดงผังโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	77
รูปภาพที่ 4.3	แสดงผังโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	78
รูปภาพที่ 4.4	แสดงผังอาคารแฟลต 5 ชั้น โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	78
รูปภาพที่ 4.5	แสดงอาคารแฟลต 5 ชั้น โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	79
รูปภาพที่ 4.6	แสดงระบบสาธารณูปการโดยรอบชุมชนเคหะชุมชน รามคำแหง	81
รูปภาพที่ 4.7	แสดงแผนที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนรามออกเงิน ระยะ 1 เขตบางเขน	83
รูปภาพที่ 4.8	แสดงผังโครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	83
รูปภาพที่ 4.9	แสดงผังโครงการเคหะชุมชน ออกเงิน 1	84
รูปภาพที่ 4.10	แสดงอาคารแฟลต 5 ชั้น โครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1	84
รูปภาพที่ 4.11	แสดงลักษณะรูปแบบหน่วยพักอาศัยภายในอาคาร โครงการเคหะชุมชนรา คำแหง และ เคหะชุมชนออกเงินระยะ 1	98
รูปภาพที่ 4.12	แสดงลักษณะรูปแบบหน่วยพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนรามคำแหงและ	

	เคหะชุมชนออกเงินระยะ 1.....	99
รูปภาพที่ 4.13	แสดงลักษณะรูปแบบหน่วยพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนรามคำแหงและ เคหะชุมชนออกเงินระยะ 1.....	100
รูปภาพที่ 4.14	กรณีศึกษาห้องโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	101
รูปภาพที่ 4.40	กรณีศึกษาห้องโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1.....	115
รูปภาพที่ 5.1	แสดงการพื้นที่ภายในห้อง TYPE – A , B.....	130
รูปภาพที่ 5.2	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้องโครงการเคหะชุมชน รามคำแหง(เช่า) TYPE – A , B.....	131
รูปภาพที่ 5.3	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้อง โครงการเคหะชุมชนออก เงิน 1(เช่าซื้อ) TYPE – A , B.....	132
รูปภาพที่ 5.4	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนนอนโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A , B.....	133
รูปภาพที่ 5.5	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนนอน โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A , B.....	133
รูปภาพที่ 5.6	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนแต่งตัวโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A , B.....	134
รูปภาพที่ 5.7	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนแต่งตัวโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A , B.....	134
รูปภาพที่ 5.8	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนพักผ่อน โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A , B.....	135
รูปภาพที่ 5.9	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนพักผ่อนโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A , B.....	135
รูปภาพที่ 5.10	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนเตรียมอาหารและซีกีร์ด โครงการ รามคำแหง TYPE – A , B.....	136
รูปภาพที่ 5.11	แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนเตรียมอาหารและซีกีร์ด โครงการ ออกเงิน 1 TYPE – A , B.....	136
รูปภาพที่ 5.12	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัย 1 คน โครงการเคหะชุมชน รามคำแหง TYPE – A , B.....	138
รูปภาพที่ 5.13	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัย 1 คน โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A , B.....	138

รูปภาพที่ 5.13	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัย 2-3 คน โครงการเคหะชุมชน รวมค่าแห่ง TYPE – A , B.....	143
รูปภาพที่ 5.14	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัย 2-3 คน โครงการเคหะชุมชน การเงิน 1TYPE – A , B.....	143
รูปภาพที่ 5.15	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัย 4-6 คน โครงการเคหะชุมชน รวมค่าแห่ง TYPE – A , B.....	148
รูปภาพที่ 5.16	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัย 4-6 คน โครงการเคหะชุมชน การเงิน 1TYPE – A , B.....	148
รูปภาพที่ 5.17	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัยอยู่คนเดียว โครงการเคหะชุมชน รวมค่าแห่ง TYPE – A , B.....	152
รูปภาพที่ 5.18	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัยอยู่คนเดียวโครงการเคหะชุมชน การเงิน 1TYPE – A , B.....	152
รูปภาพที่ 5.19	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัยกับคู่สมรส โครงการเคหะชุมชน รวมค่าแห่ง TYPE – A , B.....	153
รูปภาพที่ 5.20	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัยอยู่กับคู่สมรส โครงการเคหะชุมชน การเงิน 1 TYPE – A , B.....	153
รูปภาพที่ 5.21	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัยกับคู่สมรสและบุตร โครงการเคหะ ชุมชนรวมค่าแห่ง TYPE – A , B.....	154
รูปภาพที่ 5.22	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัยอยู่กับคู่สมรสและบุตร โครงการ เคหะชุมชนการเงิน 1TYPE – A , B.....	154
รูปภาพที่ 5.23	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัยกับญาติ พี่น้อง โครงการเคหะชุมชน รวมค่าแห่งTYPE – A , B.....	155
รูปภาพที่ 5.24	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องผู้อยู่อาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง โครงการเคหะ ชุมชนการเงิน 1TYPE – A , B.....	155
รูปภาพที่ 5.25	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่เลี้ยงเด็กอายุไม่เกิน 3 ปี TYPE – A , B.....	156
รูปภาพที่ 5.26	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี โครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง TYPE – A , B.....	158
รูปภาพที่ 5.27	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 1 - 3 ปี โครงการ เคหะชุมชนรวมค่าแห่ง TYPE – A ,	158
รูปภาพที่ 5.28	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 1 - 3 ปี โครงการ	

	เคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A ,.....	159
รูปภาพที่ 5.29	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 4 - 7 ปี โครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A , B.....	159
รูปภาพที่ 5.30	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 4 - 7 ปี โครงการ เคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A , B.....	160
รูปภาพที่ 5.31	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 4 - 7 ปี โครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A , B.....	160
รูปภาพที่ 5.32	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 4 - 7 ปี โครงการ เคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A , B.....	160
รูปภาพที่ 5.33	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่ประกอบอาชีพร้านค้า	162
รูปภาพที่ 5.34	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่ประกอบอาชีพร้านค้า	163
รูปภาพที่ 5.35	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่ประกอบอาชีพเสริมสวຍ	163
รูปภาพที่ 5.36	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่ประกอบอาชีพซักกรีดเสื้อผ้า	164
รูปภาพที่ 5.37	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่ประกอบอาชีพตัดเย็บเสื้อผ้า	165
รูปภาพที่ 5.38	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับการครอบครอง โครงการเคหะชุมชน รามคำแหง (เช่า).....	166
รูปภาพที่ 5.39	แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องกับการครอบครอง โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1....	167
รูปภาพที่ 5.40	แสดงการดัดแปลงพื้นที่ภายในห้องเพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บของ	168
รูปภาพที่ 5.41	แสดงการใช้พื้นที่ภายในห้องเพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บของ	168
รูปภาพที่ 5.42	แสดงการใช้พื้นที่ภายในห้องและระเบียงเพื่อใช้เป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์ เลี้ยง.....	169
รูปภาพที่ 6.1	แสดงการการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้อง โครงการเคหะชุมชน รามคำแหง (เช่า) TYPE – A ,.....	170
รูปภาพที่ 6.2	แสดงการการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้อง โครงการเคหะชุมชน ออกเงิน 1 (เช่าซื้อ) TYPE – A , B.....	173
รูปภาพที่ 6.3	แสดงอุปกรณ์เครื่องเรือนภายในห้องพัก โครงการเคหะชุมชน รามคำแหง (เช่า)	179
รูปภาพที่ 6.4	แสดงอุปกรณ์เครื่องเรือนภายในห้องพัก โครงการเคหะชุมชน ออกเงิน 1 (เช่าซื้อ)	179
รูปภาพที่ 6.5	แนวทางเสนอแนะการจัดผังภายในห้องพัก	180
รูปภาพที่ 6.6	แนวทางเสนอแนะการจัดผังภายในห้องพัก	181

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กรมประชาสงเคราะห์โดยกองเคหสถานสงเคราะห์ได้เริ่มสร้างอาคารสงเคราะห์ให้เช่าขึ้นเป็นครั้งแรกเมื่อ ปีพ.ศ.2493 ที่ซอยรางน้ำ ถนนราชวิถี และต่อมาได้จัดสร้างเพิ่มขึ้นอีกที่ดินแดงและห้วยขวาง โดยสร้างเป็นแบบเรือนไม้ เมื่อนับจำนวนอาคารที่สร้างขึ้นในขณะนี้เปรียบเทียบกับปริมาณความต้องการแล้วยังต่างกันมาก การจัดสร้างที่อยู่อาศัยดังกล่าวนี้เพื่อผ่อนคลายปัญหาความขาดแคลนในชั่วขณะสำหรับบุคคลบางกลุ่มบางประเภทเท่านั้น รัฐบาลได้ตระหนักดีว่าความต้องการอาคารที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปีและเป็นไปตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอยู่ทุกขณะ ตามลำพังกองเคหสถานสงเคราะห์ไม่สามารถจะจัดปัญหาเหล่านี้ให้ลุล่วงไปได้ กรมประชาสงเคราะห์จึงได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2485 โดยได้ประกาศจัดตั้ง สำนักงานอาคารสงเคราะห์ (Housing Bureau) ขึ้นเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ.2494 ให้มีหน้าที่ดำเนินงานและรับผิดชอบในการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์ให้ผู้มีรายได้น้อยได้เช่าอยู่ ต่อมาอีกเพียงชั่วระยะเวลา 2-3 ปี การขาดแคลนในเรื่องที่อยู่อาศัยจึงทวีความรุนแรงและเพิ่มความต้องการสูงมากขึ้นไปอีก และความสามารถของประชาชนที่จะจัดซื้อที่ดินและสร้างเป็นของตนเองก็ลดลงไปตามสัดส่วน เพราะราคาค่าก่อสร้างและที่ดินที่มีราคาสูง เพื่อที่จะผ่อนคลายปัญหาดังกล่าวนี้ และเพิ่มกำลังผลิตอาคารสำหรับอยู่อาศัยให้สูงขึ้น

การแก้ไขไม่ใช่แต่เพียงจะจัดการก่อสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ให้ มีจำนวนพอเพียงขึ้นเท่านั้น หากแต่ว่าการแก้ปัญหาเหล่านี้จำเป็นต้องเผชิญกับปัญหาต่างๆ ซึ่งได้เกิดขึ้นแล้ว คือ ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม อันเนื่องมาจากประชาชนผู้ยากจนได้ปลูกสร้างอาคารที่มีบริเวณพื้นที่ขนาดและมาตรฐานไม่เหมาะสม ขัดต่อสุขลักษณะ โครงสร้างและวัสดุการก่อสร้างที่ชำรุดทรุดโทรมหรือเก่าแก่ เป็นภัยต่อสุขภาพและความปลอดภัยของสังคม การปลูกสร้างอาคารในสภาพนี้นำมาซึ่งปัญหาทางสังคมหลายประการ ในขณะที่มีการดำเนินการจัดสร้างอาคารที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นใหม่ อาคารสงเคราะห์เดิมสร้างด้วยไม้ภายหลังมีอายุครบ 5 ปี แล้วจะเริ่มชำรุด ค่าซ่อมแซมเริ่มจะมีขึ้นและจะสูงขึ้นเรื่อยๆ ทุกปีในที่สุด จึงไม่เหมาะที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย

รัฐบาลไทยจึงมีแนวความคิดจะนำ อาคารสงเคราะห์แบบแฟลต มาใช้ในประเทศไทย ด้วยเห็นว่าอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตไม่เปลืองเนื้อที่ โดยเฉพาะในภาวะที่ดินมี ราคาสูง การขยายที่อยู่อาศัยไปในทางพื้นราบจึงทำได้ยาก จึงจำต้องขยายขึ้นไปในทางตั้ง ลักษณะของอาคารก็จะ

คงทน ผู้อยู่อาศัยไม่มีโอกาสจะต่อเติมสร้างเสริมให้เกิดสภาพสลับได้ ดังนั้น กรมประชาสงเคราะห์ จึงได้ลงมือวางโครงการอาคารสงเคราะห์แบบนี้ และใน พ.ศ.2506 ได้เริ่มสร้างอาคารแบบแฟลต เป็นแห่งแรกที่ถนนดินแดงแทนอาคารแบบเรือนไม้เดิมซึ่งรื้อถอนไป และต่อมาได้จัดสร้างอาคารแบบแฟลตที่ห้วยขวางแทนบริเวณซึ่งเคยปลูกอาคารไม้เดิม เป็นโครงการขยายสืบเนื่องจากโครงการอาคารสงเคราะห์แบบแฟลตดินแดง

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีหน่วยงานทางราชการและองค์การของรัฐหลายแห่งได้ดำเนินการช่วยเหลือประชาชนให้มีอาคารสำหรับอยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอยู่แล้วก็ตาม แต่การดำเนินงานดังกล่าวเป็นไปในลักษณะเอกเทศ ขาดการร่วมมือและประสานงานกันอย่างจริงจัง ทำให้นโยบายของรัฐอื่นที่จะช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยไม่เป็นไปตามเป้าหมาย รัฐบาลจึงได้จัดระบบงานเกี่ยวกับการจัดสร้างอาคารสงเคราะห์เสียใหม่ โดยจัดรวมหน่วยงานเกี่ยวกับเคหะหรืออาคารสงเคราะห์ซึ่งกระจัดกระจายอยู่ในรูปต่างๆ ให้เป็นหน่วยงานเดียวกัน โดยเรียกชื่อว่า การเคหะแห่งชาติ เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2515 เพื่อทำหน้าที่ในด้านกำหนดนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย จัดร่างโครงการที่เกี่ยวข้อง เร่งรัดจัดการงานก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและดูแลอาคารที่จัดสร้างเสร็จแล้วเพื่อให้งานพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเป็นไปตามแนวทางที่ได้กำหนดไว้ใน แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ

อาคารที่พักอาศัยรวมราคา ในส่วนของภาครัฐนั้น การเคหะแห่งชาติเข้ามามีบทบาทจัดการคือ เพื่อช่วยเหลือประชากรที่มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยอย่างเพียงพอและเหมาะสม ในขั้นต้นได้มีการศึกษาและกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและชุมชน เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของสังคมไทยและตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย โครงการอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีรูปแบบเพื่อรองรับความต้องการของผู้พักอาศัย ซึ่งในแต่ละโครงการจะประกอบด้วยอาคารและตัวห้องพักที่มีขนาดที่แตกต่างกันไป การออกแบบทางกายภาพและการวางผังโครงการที่แตกต่างเพื่อสามารถ ครอบคลุมการใช้งานและเอื้อประโยชน์ต่อการอยู่อาศัยที่แตกต่างกันออกไป แต่ด้วยความจำกัดทางรายได้ของผู้พักอาศัย จึงเกิดข้อจำกัดเรื่องกรรมสิทธิ์การครอบครองที่อยู่อาศัย แบ่งเป็นกรณีเช่า และเช่าซื้อ กรณีดังกล่าวจึงส่งผลต่อการใช้พื้นที่ใช้สอยภายในห้องที่แตกต่างกันเนืองมาจากลักษณะความเป็นเจ้าของที่พักอาศัยที่แตกต่างกัน

ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้ จึงเป็นการศึกษาสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการใช้งานในพื้นที่และรูปแบบการจัดผังภายในห้องพักในอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย เปรียบเทียบระหว่างโครงการสำหรับเช่ากับโครงการสำหรับเช่าซื้อ ซึ่งดำเนินงานโดยการเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และศึกษาแนวทางในการในการออกแบบอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มี

รายได้น้อย ให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัย ที่มีความต้องการใช้พื้นที่ที่แตกต่างกันต่อไป

ซึ่งโครงการอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในระดับรายได้ประเภท ก¹ (ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน) ในช่วงปีพ.ศ. 2540 – 2549 มีทั้งสิ้น 7 โครงการ แบ่งเป็นประเภท ก.เช่า มี 3 โครงการ และประเภท ก.เช่าซื้อ มี 4 โครงการ เลือกจากโครงการที่มีระดับรายได้ในกลุ่มเดียวกัน พื้นที่พักอาศัยภายในห้องพักมีพื้นที่เท่ากัน คือ 31 ตารางเมตร (ห้องพักอเนกประสงค์) มีกลุ่มเป้าหมายชัดเจนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยมีโครงการดังนี้

ประเภท ก.เช่า²

1. โครงการเคหะชุมชนพรพระร่วงประสิทธิ์ สัญญา 2 : กรุงเทพฯ 690 หน่วย
2. โครงการเคหะชุมชนสุขาภิบาล 1 นวมินทร์ : กรุงเทพฯ 1,726 หน่วย
3. โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง : กรุงเทพฯ 1,728 หน่วย

ประเภท ก.เช่าซื้อ

1. โครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ระยะ 3 สัญญา 1 : กรุงเทพฯ 2,101 หน่วย
2. โครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 2 : กรุงเทพฯ 2,262 หน่วย
3. โครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1 : กรุงเทพฯ 2,435 หน่วย
4. โครงการเคหะชุมชนรามคำแหงระยะ 1 ส่วนที่ 2 : กรุงเทพฯ 384 หน่วย

จาก 7 โครงการนำร่อง ผู้วิจัยได้คัดเลือกโครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร 2 โครงการ จากประเภท ก.เช่า และประเภท ก.เช่าซื้อ อย่างละ 1 โครงการดังนี้

ประเภท ก.เช่า : โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง : กรุงเทพฯ 1,728 หน่วย

ประเภท ก.เช่าซื้อ : โครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1 : กรุงเทพฯ 2,435 หน่วย

มาทำการศึกษารูปแบบการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย เพื่อศึกษาเปรียบเทียบถึงปัจจัยด้านกรรมสิทธิการครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเช่ากับเช่าซื้อ ที่มีผลต่อการใช้พื้นที่ภายในห้องพักของอาคารพักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย

1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาเปรียบเทียบการจัดองค์ประกอบทางกายภาพ ภายในห้องพักของอาคารพักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย กลุ่มระดับรายได้ประเภท ก. ประเภทโครงการเช่ากับประเภทโครงการเช่าซื้อ
2. ศึกษาเปรียบเทียบลักษณะสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ของครัวเรือนผู้อยู่อาศัย

¹ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7

² กองติดตามและประเมินผลฝ่ายนโยบายและแผนการเคหะแห่งชาติ

3. ศึกษาเปรียบเทียบลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ของอาคารพักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย กลุ่มระดับรายได้ประเภท ก. ประเภทโครงการเข้ากับ ประเภทโครงการเช่าซื้อ
4. เพื่อเป็นแนวทางในวิเคราะห์ความต้องการใช้พื้นที่ และออกแบบพื้นที่ภายในอาคารพักที่เหมาะสมภายในอาคารพักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประเภทโครงการเข้ากับเช่าซื้อ

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

ขอบเขตด้านประชากร

การศึกษานี้ ทำการศึกษาและเก็บข้อมูลจากโครงการอาคารพักอาศัยรวม และการใช้พื้นที่ห้องพักของ อาคารพักอาศัยรวม ที่จัดทำขึ้นเพื่อผู้พักอาศัยที่มีรายได้น้อยระดับรายได้ประเภท ก. ที่ได้ดำเนินการสร้างและมีผู้พักอาศัยแล้วของการเคหะแห่งชาติ ในเขตกรุงเทพมหานคร

ประเภท ก.เช่า : โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง : กรุงเทพฯ

ประเภท ก.เช่าซื้อ : โครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1 : กรุงเทพฯ

ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษาพื้นที่เฉพาะในห้องพักอาศัย 31 ตารางเมตร (ห้องพักอเนกประสงค์) ของโครงการที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในระดับรายได้ประเภท ก ประเภทเข้ากับเช่าซื้อของการเคหะแห่งชาติในเขตกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 1.1 แสดงตัวแปรควบคุมที่ใช้ในการศึกษา

	โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง	โครงการเคหะชุมชนออกเงินระยะ 1
ปี พ.ศ.	2542	2542
เจ้าของโครงการ	การเคหะแห่งชาติ	การเคหะแห่งชาติ
นิติบุคคล	บริษัท รอยัล เฟม แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท รอยัล เฟม แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทโครงการ	เช่า	เช่าซื้อ
ที่ตั้ง	สุขาภิบาล 5 เขต สายไหม	รามคำแหง เขต มีนบุรี
หน่วย	1,728	2,435
ห้องอเนกประสงค์ (ตร.ม.)	31	31
ราคาเช่า/ห้อง (บาท)	เช่า 1,700 – 2,100	เช่าซื้อ 1,800 – 2,400
จำนวนผู้เข้าพัก (ร้อยละ)	90	90

1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

1. **ขั้นตอนที่ 1** แบ่งการศึกษาโดยการเก็บข้อมูลขั้นปฐมภูมิ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในระดับรายได้ประเภท ก ประเภทเช่ากับเช่าซื้อที่ได้ดำเนินการสร้างและมีผู้พักอาศัยแล้วของการเคหะแห่งชาติ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1.1 **การศึกษาจากเอกสารและงานวิจัย ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง** เพื่อกำหนดลักษณะการศึกษาทางกายภาพทั่วไปและพฤติกรรมการใช้พื้นที่

1.2 **การศึกษาลักษณะทางการภาพทั่วไป** เพื่อเป็นการกำหนดในการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางด้านกายภาพของอาคาร ซึ่งประกอบด้วยการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ขนาดของพื้นที่ใช้งานในแต่ละส่วน การแบ่งพื้นที่ต่างๆในการใช้งาน ตลอดจนการจัดวางตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์

1.3 **การศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่** เป็นการกำหนดแนวทางในการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ต่างๆภายในห้องพัก

ในขั้นตอนนี้จะเป็นการรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์ปัญหา และลำดับความสำคัญของปัญหา เพื่อเป็นแนวทางการดำเนินการวิจัยในขั้นต่อไป

2. **ขั้นตอนที่ 2** ทำการเก็บรวบรวมทุติยภูมิ จากอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในระดับรายได้ประเภท ก ประเภทเช่ากับเช่าซื้อ ทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา โดยที่จะเข้าไปทำการศึกษาทั้งในด้านรายละเอียดโครงการดังต่อไปนี้

- ทางกายภาพของพื้นที่ทำการศึกษา

1. รวบรวมแบบทางสถาปัตยกรรม แบบแปลนห้องพักเนกประสงค์ ของโครงการพื้นที่ที่ทำการศึกษา เพื่อให้ได้ขนาดของพื้นที่ ห้องพักทั้งภายในและภายนอก ลักษณะทางกายภาพโดยรวม
2. ใช้วิธีการสังเกต และสังเกตแบบทางกายภาพที่พบ
3. ถ่ายภาพรูปแบบลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ที่ทำการศึกษา

- ทางสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ของครัวเรือนผู้อยู่อาศัย

ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงร่าง โดยจะทำการสัมภาษณ์ในระหว่างการเข้าไปสังเกตการณ์จากผู้พักอาศัยภายใน

ห้องพักจากกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

- ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย

1. ใช้วิธีการสังเกต ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย
2. ใช้วิธีการจดบันทึกและสังเกต การใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยจากผู้พักอาศัย
3. ใช้การสัมภาษณ์การใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยจากผู้พักอาศัย
4. ถ่ายภาพรูปแบบลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยที่ทำการศึกษา

3. **ขั้นตอนที่ 3 ทำการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล** โดยการเก็บข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์และสังเกตการณ์ จากข้อมูลที่ เก็บมาจากอาคารและผู้พักอาศัย เพื่อนำมาแยกแยะประเภทของปัญหาและลำดับความสำคัญ รวบรวมข้อมูลและทำการวิเคราะห์ หาแนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะ

4. **ขั้นตอนที่ 4 การสรุปและเสนอแนะ** ทำการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ มาสรุปและหาวิธีการนำเสนอ ให้เป็นแนวทางในการออกแบบ พื้นที่ภายในอาคารพักที่เหมาะสมภายในอาคารพักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประเภทโครงการเช่ากับเช่าซื้อ

1.5 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. จากการรวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้อง
2. จากการสัมภาษณ์ โดยการเก็บรวบรวมในขั้นตอนนี้จะใช้แบบฟอร์มสัมภาษณ์และการบันทึกข้อมูล
3. จากการสังเกตการณ์ โดยทำการบันทึกข้อมูลทั้งด้านกายภาพของห้องพักและพฤติกรรม การใช้สอยภายในห้องพัก

1.6 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย

1. **ผู้มีรายได้น้อย** หมายถึง ผู้มีรายได้ตั้งแต่ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 ถึง 15,000 บาทต่อเดือนต่อครอบครัว³
2. **การเช่า** หมายถึง การที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ จากทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งระยะเวลาอันมีจำกัดโดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าตอบแทนในการที่ตนได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ จากทรัพย์สินที่เช่านั้น⁴

³ รายงานฉบับสมบูรณ์ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ในเมือง) , รศ.ดร.บรรณโคภิชูว์ เมฆวิชัย และคณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁴ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. **การเช่าซื้อ** หมายถึง ทรัพย์สินยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อสิทธิใช้ระหว่างเช่าซื้อ และต้องชำระค่าเช่าซื้อ เป็นจำนวนเงิน ตามจำนวนงวดที่ตกลงกัน เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่างวดเช่าซื้อครบตามกำหนด กรรมสิทธิ์จึงตกเป็นของผู้เช่าซื้อ⁴
4. **อาคารพักอาศัยรวมราคาถูก** หมายถึง ที่อยู่อาศัยเป็นอาคารสูง มีจำนวนหลายห้องในอาคารเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการเช่า (แฟลต) และเพื่อการขาย (ห้องชุด) ในอัตราค่าเช่าตั้งแต่ 1,800 – 2,500 บาท/เดือนและในอัตราราคาขายตั้งแต่ 250,000 – 390,000 บาท/ยูนิต⁵
5. **อาคารแฟลต** หมายถึง อาคารชุด แต่เป็นคำที่ใช้เรียกเดิมของการเคหะแห่งชาติ⁶
6. **การใช้พื้นที่ในที่อยู่อาศัย** หมายถึง การนำพื้นที่ ภายในห้องพักมาใช้ในการประกอบกิจกรรมต่างๆ ในการอยู่อาศัย โดยพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่ทั้งในแนวราบและแนวตั้ง
7. **การจัดผังในห้องพัก** หมายถึง การแบ่งพื้นที่การใช้งานในแต่ละส่วนภายในห้องพัก โดยสามารถรองรับกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างชัดเจนและเป็นสัดส่วน⁷

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงการ ใช้พื้นที่ในห้องพัก และลักษณะการจัดผังภายในห้องพัก ประเภทโครงการเช่ากับเช่าซื้อ
2. ได้ทราบถึงพฤติกรรมของการอยู่อาศัย ของผู้มีรายได้น้อย ประเภทโครงการเช่ากับเช่าซื้อ
3. เพื่อเป็นแนวทางให้การเคหะแห่งชาติในการออกแบบพื้นที่ภายในอาคารพักที่เหมาะสมภายในอาคารพักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประเภทโครงการเช่ากับเช่าซื้อต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁵ วารสาร วิชาการอาคารสงเคราะห์ 23 (ตค. – ธค. 2543) : 72

⁶ มาตรฐานที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด , การเคหะแห่งชาติ

⁷ มานพ พงศทัต , รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย

บทที่ 2

แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาสภาพการใช้งานในพื้นที่และรูปแบบการจัดผังภายในห้องพักในอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย เปรียบเทียบระหว่างโครงการสำหรับเช่ากับโครงการสำหรับเช่าซื้อซึ่งดำเนินงานโดยการเคหะแห่งชาติ ดังนั้นเพื่อให้สามารถเข้าใจแนวความคิดในการศึกษาและลักษณะของอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์และสรุปในการนำเสนอแนวทางต่อไป จึงแสดงให้ทราบในระเบียบดังต่อไปนี้

2.1 การกำหนดความต้องการในการออกแบบและการวางผัง ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่

มนุษย์มีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่มากมายซับซ้อน และแตกต่างกันไปตามความเคยชิน ค่านิยม ประเพณี วัฒนธรรมของมนุษย์ในกลุ่มชนนั้นๆ อาคารที่พักอาศัยรวมเป็นสภาพแวดล้อมหนึ่ง ที่รวมเอาหน่วยพักอาศัยหลากหลายหน่วยเข้าด้วยกันต่อเนื่องต่อกันที่ติด เพื่อให้เหมาะสม กับความต้องการบ้านพักอาศัยที่มีมากขึ้น ความไม่สามารถในการจ่ายของผู้ต้องการที่พักอาศัย งบประมาณการลงทุน และนโยบายที่พักรวมสำหรับในเมือง อาคารที่พักอาศัยรวมจึงเกิดขึ้นทั้งชนิดอาคารต่ำและอาคารสูง

ที่ผ่านมาสำหรับการเคหะแห่งชาติ งานมาตรฐานอาคาร กองวิจัยและแบบก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ (มิถุนายน 2525) สรุปว่ายังไม่สามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานได้ครบถ้วน ความต้องการพื้นฐานสำหรับอาคารพักอาศัยรวม

1. ความต้องการด้านกายภาพ (PHYSIOLOGICAL NEED)

ด้านตัวมนุษย์ คือ ที่พักอาศัยด้านตัวมนุษย์ คือ ที่พักอาศัยที่เหมาะสมต่อองค์ประกอบของตัวมนุษย์ คือไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่มืดหรืออึกทึกเกินไป เป็นต้น

กายภาพมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย อ้วน หรือผอม ขนาดในอิริยาบถต่างๆและต้องการ SPACE แบบใด

กิจกรรม ประจำวันในพื้นที่ที่พักอาศัย คือพื้นที่ที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับกิจกรรมเหล่านั้น และกิจกรรมนั้นๆ ต้องการองค์ประกอบ หรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างไรก็ดี กิจกรรมเหล่านั้นต้องการพื้นที่แบบใดเป็นต้น

จำนวนสมาชิก ที่ประกอบกิจกรรม คือ กิจกรรมต่างๆนั้นมีสมาชิก หรือ ผู้ใช้สอยมากน้อย
 ที่คน เป็นต้น ความต้องการเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร (ความกว้าง
 ความยาว ความสูง) ลักษณะอาคาร (โปร่ง โถง หรือทึบตัน) และอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับอาคาร
 (เพอร์นิเจอร์ ไฟฟ้า ประปา)

ความต้องการเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร (กว้าง ยาว สูง)
 ลักษณะของอาคาร (โปร่ง โถง ทึบ) อุปกรณ์จำเป็นสำหรับอาคาร (เครื่องเรือน ไฟฟ้า ประปา)
 รายละเอียดของพื้นที่

2. ความต้องการด้านจิตวิทยา (PSYCHOLOGICAL NEED)

เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่า นอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์และระบบ
 จิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความต้องการใช้
 วัตถุประสงค์แวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมต่อเขาอย่างไร

ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ คือ ที่พักอาศัยที่ตอบสนองของความต้องการ ด้านความปลอดภัย
 SAFETY NEED ทั้งกายและจิตใจ ความต้องการมิดชิดเป็นสัดส่วน หรือส่วนตัว PRIVACY NEED
 ตลอดจนความต้องการความงามมีระเบียบ งดงาม AESTHETIC NEED เป็นต้น

ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ คือ ที่พักอาศัยที่ตอบสนองของความต้องการ ด้านความ
 ปลอดภัย ทางกายภาพ ความโถงโถง ความงดงาม ความสามารถแสดงออกได้ เป็นที่จำเป็น และ
 ประทับใจ เป็นต้น ความต้องการเหล่านี้ถ้าที่พักอาศัยตอบสนองไม่เพียงพอ ย่อมทำให้ไม่สอดคล้อง
 ต่อการใช้สอยและพฤติกรรม ความต้องการเหล่านี้ยังนำไปใช้ในการกำหนดคุณสมบัติของพื้นที่
 พักอาศัยได้ รวมทั้งการจัดเตรียมอุปกรณ์ทางพฤติกรรม BEHAVIORAL MECHANISM ไว้ให้ไม่
 เพียงพอ เช่น ห้องอเนกประสงค์ ก็ควรจัดเตรียมบริเวณให้เหมาะสมเพื่อผู้ใช้ อาจสามารถ นำตุ้มมา
 เป็นผนังเพื่อตอบสนองความต้องการทางความมิดชิด และเป็นสัดส่วน หรือเตรียมอุปกรณ์ อำนวย
 ความสะดวก เช่น ปลั๊ก สวิตช์ ให้อยู่ในตำแหน่งที่จะตอบสนองต่อ กิจกรรมที่เหมาะสม หรือการ
 เปิดช่องว่างเพื่อให้เกิดการติดต่อทางท่าทาง NONVERBAL โดยไม่ต้องใช้เสียงในการติดต่อ
 เพราะสภาพแวดล้อมต้องการความสงบ หรือจัดกายภาพให้เอื้ออำนวยต่อการเกิดการทางวาจา
 VERBAL เพื่อก่อให้เกิดความใกล้ชิด เป็นต้น

3. ความต้องการด้านสังคม SOCIAL NEED

เนื่องจากอาคารพักอาศัยรวมเป็นการรวมที่พักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน จึงมีความ
 จำเป็นที่จะต้องเสริมสร้าง และตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ในระดับการติดต่อกัน
 พื้นฐาน PRIMARY GROUP CONTACT ของผู้อยู่อาศัยในอาคารแพลตฟอร์มตัวชี้ที่เด่นชัดตัววัด

หนึ่งว่าพื้นที่พักอาศัยดังกล่าวมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 31-34 ตารางเมตร จะสอดคล้องกับขนาดครอบครัว 3-4 คน เพราะกลุ่มขนาดครอบครัวกลุ่มนี้จะมีทัศนคติที่ดีต่ออาคารแฟลต ในมาตราวัดกว้างขวาง สะดวกสบาย และเรียบง่าย ซึ่งสอดคล้องกับรายงานวิจัย เรื่องการศึกษาวิเคราะห์การใช้เนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค (ต้นแบบของ การเคหะแห่งชาติ ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย 2539)

2.2 ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

ฝ่ายวิจัยการก่อสร้าง สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี (2522) ได้ทำการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการกำหนดพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยที่ต่ำที่สุด โดยการสำรวจจากผู้ อยู่อาศัยในอาคารแบบแฟลตภายในเขตกรุงเทพมหานคร โครงการเคหะชุมชนดินแดง ห้วยขวาง ประชา นิเวศน์ และบ่อนไก่พบว่า ขนาดครัวเรือนเฉลี่ยของผู้อาศัยอยู่ในอาคารแฟลตคือ 5 คน 6 คน 4 คน และ 5 คน ตามลำดับ ขนาดครัวเรือนเฉลี่ยนี้เป็นตัวชี้เด่นชัดตัวหนึ่งว่าขนาดหน่วยพักอาศัยดังกล่าวซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 4-5 คน เพราะกลุ่มขนาดครัวเรือนกลุ่มนี้ จะมีทัศนคติที่ดีต่ออาคารแฟลต ในมาตราวัดความกว้างขวาง สะดวกสบาย และเรียบง่าย ซึ่งมีมาตราประเมินอาคาร ส่วนขนาดครัวเรือนเฉลี่ยที่เกินกว่า 5 คน จะมีทัศนคติที่ไม่ดีต่ออาคารแฟลตใน มาตราฐานวัดเดียวกัน ดังนั้นการกำหนดพื้นที่ภายในหน่วยที่พักอาศัย ควรพิจารณาถึงขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ยตามรายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม 2518-19 และแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ คือ 5.6 คน เป็นขนาดครัวเรือนที่เล็กที่สุด และขนาดครัวเรือนเฉลี่ยของผู้อยู่อาศัยใหญ่สุดคือ 6 (สำหรับในเขต กรุงเทพฯ) เป็นขนาดครัวเรือนที่นำมาพิจารณาใส่การออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การกำหนดคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมืองจากระดับรายได้

1. ระดับรายได้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมือง หมายถึง กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ดังต่อไปนี้

กลุ่มผู้มีรายได้ระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท

กลุ่มผู้มีรายได้ระหว่าง 6,500 - 10,000 บาท

กลุ่มผู้มีรายได้น้อยกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท

โดยระดับรายได้ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จะมีการปรับเปลี่ยนตามการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและดัชนีของผู้บริโภค

จากกลุ่มอาชีพ

2. อาชีพกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

กลุ่มอาชีพรับจ้างทั่วไป ผู้ประกอบอาชีพอิสระ หาบเร่ แผงลอย มีรายได้แต่ละเดือนไม่ -
แน่นอน

- กลุ่มพนักงาน ลูกจ้างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน มีรายได้ค่อนข้างแน่นอน
- กลุ่มนักเรียน นักศึกษา มีรายได้ค่อนข้างแน่นอนจากผู้ปกครอง

กลุ่มรายได้ของผู้อยู่อาศัย

ในการออกแบบอาคารพักอาศัย มีความจำเป็นที่จะต้องทราบกลุ่มรายได้ของประชากรว่า เป็นไปได้ในลักษณะใด เพื่อที่จะจัดกลุ่มทางกายภาพให้ เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย หรือจะจัดเตรียมสิ่งใดเพิ่มเติมพิเศษให้สำหรับกลุ่มรายได้ที่มีความสามารถในการจ่าย (ในด้านที่อยู่อาศัย)

ตารางที่ 2.1 ประเภทของกลุ่มรายได้ตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

ประเภทกลุ่มรายได้	ระดับรายได้ (บาท/เดือน)	
	กรุงเทพมหานครและ	ในเขตเมืองภูมิภาค
ต่ำกว่า ก.	ต่ำกว่า 7,000	ต่ำกว่า 5,800
ก.เช่า	7,001 – 10,000	5,801 – 8,200
ก.เช่าซื้อ	10,001 – 14,500	8,201 – 11,000
ข.	14,501 – 20,000	11,001 – 12,500
ค.	20,001 – 31,000	12,501 – 17,400
ง.	31,001 – 49,500	17,401 – 27,500
จ.	49,501 – 68,000	27,501 – 38,800

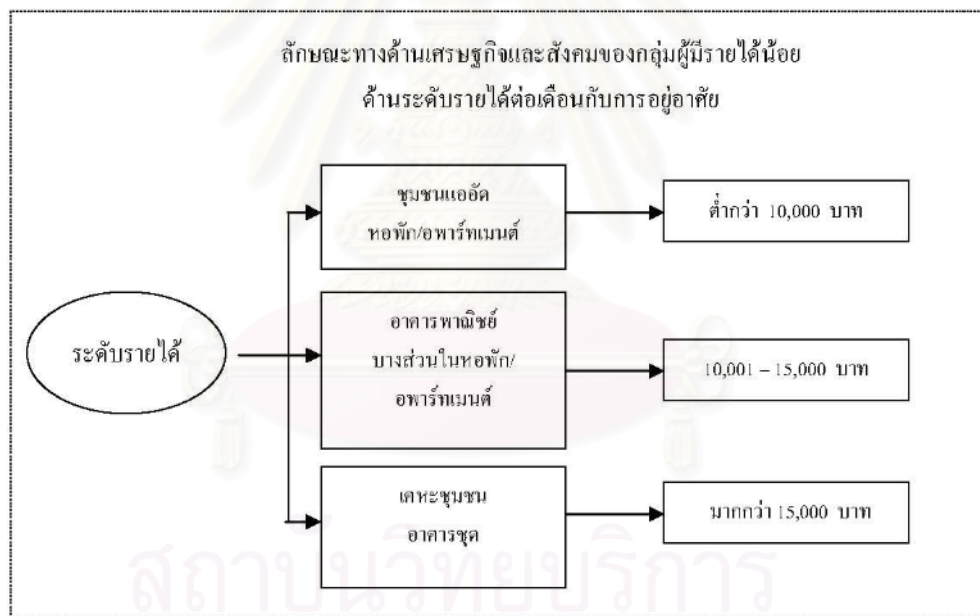
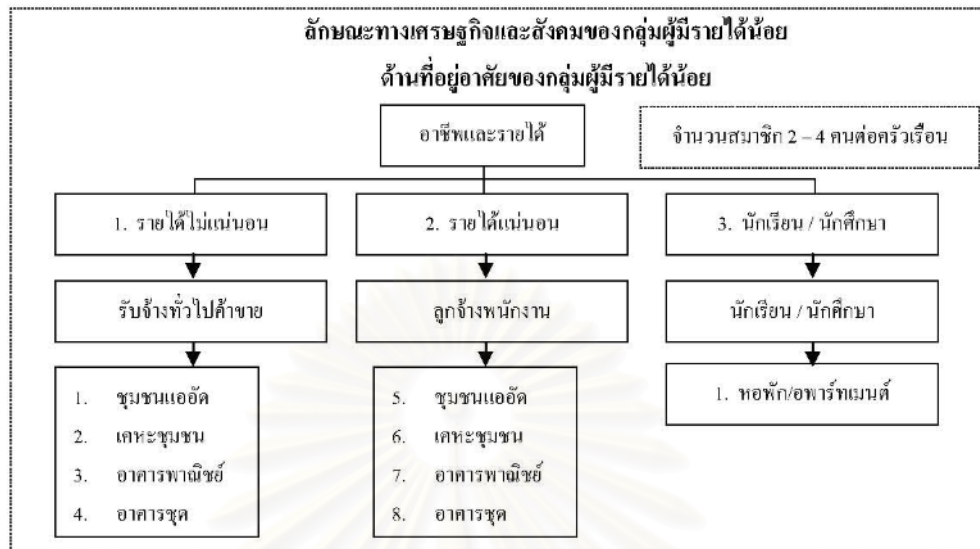
ที่มา : ฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

แบ่งออกเป็น 5 รูปแบบ คือ

1. ที่อยู่อาศัยชุมชนแออัด
2. อาคารพาณิชย์พักอาศัย ที่มีการแบ่งพื้นที่เช่าเพื่อการอยู่อาศัยบางส่วน
3. อาคารชุดราคาถูก สำหรับผู้ที่สามารถจ่ายค่าเช่าไม่เกิน 3,500 บาทต่อเดือน
4. เคหะชุมชนประเภท แฟลต รวมทั้งที่จัดสร้างโดยการเคหะแห่งชาติ
5. หอพัก อพาร์ทเมนต์ สำหรับผู้ที่สามารถจ่ายค่าเช่าไม่เกิน /3,500 บาทต่อเดือน

รูปภาพที่ 2.1 แสดงลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย



2. การครอบครองและลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ คือ

1. ที่อยู่อาศัยชั่วคราว เป็นการเช่าอยู่ระยะสั้น แบ่งเป็น

แนวราบ เช่น ที่อยู่ในชุมชนแออัด อาคารพาณิชย์ให้เช่า

แนวสูง เช่น หอพักอพาร์ทเมนต์ อาคารชุด

2. ที่อยู่อาศัยถาวร เป็นการเช่าระยะยาว หรือครอบครองเป็นเจ้าของ แบ่งเป็น

แนวราบ เช่น ที่อยู่ชุมชนแออัด

แนวสูง เช่น เคหะชุมชน อาคารชุด

ตารางที่ 2.2 ประเภทการครอบครองและระยะเวลาอยู่อาศัย

ประเภท	ระยะเวลา (ปี)
ที่อยู่อาศัยแนวราบ ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว ที่อยู่อาศัยแบบถาวร	อยู่อาศัยน้อยกว่า 5 ปี อยู่อาศัยตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป
ที่อยู่อาศัยแนวสูง ที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว ที่อยู่อาศัยแบบถาวร	อยู่อาศัยน้อยกว่า 5 ปี อยู่อาศัยตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป

ตารางที่ 2.3 การกำหนดขนาดหน่วยพักอาศัย โดยจัดเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง ซึ่งแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยชั่วคราวและถาวร

ประเภท	จำนวน (คน)	พื้นที่ ตร.ม./คน	พื้นที่ (ตร.ม.)
ที่อยู่อาศัยชั่วคราวในแนวราบ	2	7.5	15
ที่อยู่อาศัยชั่วคราวในแนวสูง	2	10	20
ที่อยู่อาศัยถาวรในแนวราบ	3-4	5.25	21
ที่อยู่อาศัยถาวรในแนวสูง	3-4	7	28

2.3 มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยอาคาร ¹

1. ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

โดยทั่วไปพื้นที่พักอาศัยแต่ละหน่วยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน

- ส่วนมิดชิด PRIVATR ARAE เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนนอกประสงค์ MULTIPURPOSE AREA เพื่อใช้สำหรับแชก พักผ่อน ทานอาหารและประกอบอาหาร

¹ การวิเคราะห์การใช้สอยพื้นที่ในอาคาร ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.4 แสดงขนาดพื้นที่ในส่วยมิตชิด PRIVATR ARAE

PRIVATR ARAE	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 แยก) (เดี่ยว	-	1.44	1.44	0.90
6.ห้องน้ำ แยก) (เดี่ยว	-	1.08	2.20	-

หมายเหตุ

- A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- B การเคหะแห่งชาติ
- C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.
- D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

ตารางที่ 2.5 แสดงขนาดพื้นที่ในส่วนนอกประสงค์ 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	-
หมายเหตุ ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยประกอบด้วย ห้องนอน พื้นที่รวม สำหรับพักผ่อน ทานอาหาร ครัว ห้องน้ำส้วม พื้นที่รวมสำหรับหน่วยพักอาศัย- สำหรับครอบครัวขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า	-	34.00	33.00	-

หมายเหตุ

- A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- B การเคหะแห่งชาติ
- C Office of Housing and Urban Development Washington, D. C.
- D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

ที่มา : การวิเคราะห์การใช้สอยพื้นที่ในอาคาร ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.6 แสดงการเปรียบเทียบจำแนกขนาดความกว้างต่ำสุด

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

หมายเหตุ

- A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- B การเคหะแห่งชาติ
- C Office of Housing and Urban Development Washington, D. C.

ที่มา : การวิเคราะห์การใช้สอยพื้นที่ในอาคาร ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.7 แสดงสรุปเนื้อที่ใช้สอยที่นำมาใช้กับต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

พื้นที่ใช้สอย	ต้นแบบหน่วยพักอาศัย			
	อเนกประสงค์	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
ระเบียงซักล้าง ตากผ้า -	1.08	1.03	2.16	2.16
รวม	34.20	41.76	51.84	62.88

หมายเหตุ

- A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- B การเคหะแห่งชาติ
- C Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.
- D ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

ที่มา : การวิเคราะห์การใช้สอยพื้นที่ในอาคาร ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ครัว หรือส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4.32 ตารางเมตร
- ห้องน้ำ นที่ภายในไม่น้อยกว่าส้วม ต้องมีพื้นที่ -1.50 ตารางเมตร หรือถ้าเป็น ห้องส้วมแยกเดี่ยว จะต้องมีพื้นที่ภายในไม่ต่ำกว่า 0.09 ตารางเมตร และห้องน้ำแยกเดี่ยวต้องมีพื้นที่ในห้องน้ำไม่ต่ำกว่า 1.08 ตารางเมตร ทั้งนี้ ความกว้างภายในต้องไม่ต่ำกว่า 0.90 ตารางเมตร
- ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง ซักล้าง และ ตากผ้า ควรมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.16 ตารางเมตร

ความสูงของเพดาน

ความสูงจากพื้นถึงเพดานของพื้นที่ใช้อยู่อาศัยจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และในที่ซึ่งเพดานมีความเอียงลาด ส่วนต่ำสุดของเพดานวัดจากพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ส่วนใดที่เป็นเพดานสูงน้อยกว่ากำหนด ไม่นับพื้นที่ส่วนนั้น รวมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยต่ำสุดที่ต้องการ

ปริมาตร

ปริมาตรที่อยู่อาศัยต่อคนจะต้องไม่น้อยกว่า 8.50 – 10.00 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัย (Placeholder1) ทั้งหมด

การรับแสงธรรมชาติ

ตึกขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อย ช่องเปิดหรือช่องกระจกให้แสงธรรมชาติ ผ่านไปกว่า ร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้น

การระบายอากาศ

เพื่อให้มีการระบายอากาศได้โดยธรรมชาติของส่วนต่างๆทั้งพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่โครงสร้าง เช่น ห้องนอน ห้องรับแขก พักผ่อน อาหารครัว ห้องน้ำห้องส้วม พื้นที่ใต้หลังคา ทั้งนี้เพื่อความสบายของผู้อยู่อาศัย ลดความอับชื้นและความร้อนของโครงสร้าง อันจะทำให้เกิดฝุ่นได้ การระบายอากาศของพื้นที่อยู่อาศัย ห้องนอนหรือห้องที่ใช้พักอาศัยในอาคาร ควรมีช่องประตูและหน้าต่างรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่นั้นๆ ข้อบัญญัติ กทม กำหนดไว้ร้อยละ 10 โดยไม่นับรวมประตูหรือหน้าต่างติดต่อกับห้องอื่นๆ

การระบายอากาศของพื้นที่ที่ไม่ใช่อยู่อาศัย

การระบายอากาศห้องใต้หลังคา และเนื้อที่เหนือเพดานห้องจะต้องจัดให้มี ทางลมผ่านตลอด มีขนาดเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่เพดาน ในกรณีที่ใช้ห้องใต้หลังคาเป็นที่อยู่อาศัยต้องจัดให้มีการระบายอากาศ เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัย

การระบายอากาศช่องบันได ต้องจัดให้มีช่องระบายอากาศ โดยมีพื้นที่ระบายอากาศน้อยที่สุด 0.01 ตารางเมตร ต่อชั้น ในกรณีห้องน้ำ และห้องครัว ไม่มีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอก ต้องจัดให้มีปล่องหรือช่องที่สามารถถ่ายเทได้สะดวก

ประตู

เพื่อจัดให้มีช่องเปิดที่มีขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอย ประตูควรมีขนาดดังนี้ ตารางที่ 2.8 แสดงขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอย ประตู

ชนิดประตู	ความกว้าง (.ม)	ความสูง (.ม)
ประตูภายนอก		
ประตูทางเข้า	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

ที่มา : งานมาตรฐานอาคาร กองวิจัยและออกแบบ การเคหะแห่งชาติ

ความรโหฐาน

ความเป็นอยู่การจัดให้มีความรโหฐานในอาคารจะต้องจัดให้มีความเหมาะสมกับสภาพ และความต้องการประโยชน์ใช้สอย การกำหนดช่องแสงหรือช่องเปิดสู่ภายนอกจะต้องพิจารณา จากความสัมพันธ์ระหว่างการจัดเนื้อที่ภายในอาคารกับสิ่งแวดล้อม ภายนอก

การจัดห้อง

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

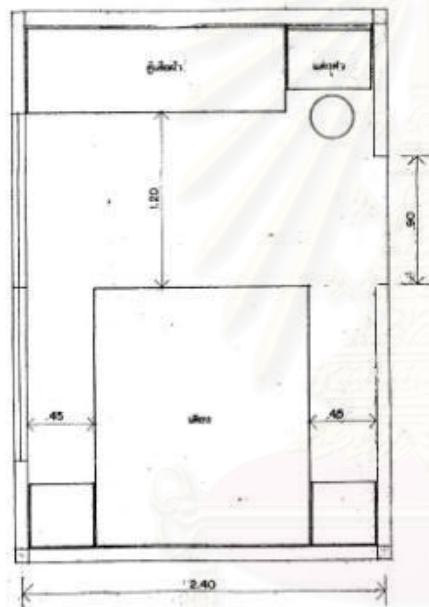
2. ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด

พื้นที่ใช้สอยต่ำสุด จะต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุต่อไปนี้

- พื้นที่พักอาศัยแต่ละส่วนที่ประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักอาศัย รับประทานอาหาร ครัว ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละส่วนพักอาศัยครอบครัว ขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า 33.00 ตารางเมตร
- ห้องนอนภายในส่วนพักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือ ยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร
- สำหรับพื้นที่ใช้สอย ซึ่งไม่ได้กั้นเป็นห้องให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 5.67 ตารางเมตร

- ส่วนที่ใช้สำหรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร ให้มีสัดส่วนกว้าง หรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 13.00 ตารางเมตร
- ในกรณีแยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหารมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.50 ตารางเมตร และส่วนที่ใช้รับแขก พักผ่อน ให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.20 ตารางเมตร การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด PRIVATE ARARE

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



รูปภาพที่ 2.2 แสดงขนาดห้องนอนแบบ 1 เพียง 8.64 ตารางเมตร



รูปภาพที่ 2.3 แสดงขนาดห้องนอนแบบ 2 เพียง 7.20 ตารางเมตร

ที่มา : งานมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของ การเคหะแห่งชาติ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.9 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยสำหรับอาคารพักอาศัยรวม ในโครงการของการเคหะ

ต้นแบบอาคาร	ประเภท		
	แบบห้อง อเนกประสงค์	แบบ 1 ห้องนอน	แบบ 2 ห้องนอน
ประชานิเวศน์ 1	41.30		
ก.ง	33.71		
พิเศษร้านค้าดินแดง	33.06		
ก.12	30.45		
ช.1	36.18		
ปอนไก่อ ระยะ 2 (12 ชั้น)		56.52	
ฟ.1		34.32	
ห้วยขวาง ระยะ 3		49.50	
ช.2		51.66	
ค.12			44.10
8 ชั้น วิบูลวัฒนา , ดินแดง			54.00
ฟ.2			45.76
ป.2			67.14

ที่มา : มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด กองวิจัยและออกแบบก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ ,2525

2.4 หลักเกณฑ์ในการออกแบบอาคารพักอาศัยรวม

การพิจารณาปัญหาที่เกิดจากแบบอาคารเดิมของการเคหะแห่งชาติ (2525) ปัญหาที่สรุปได้จากอาคารต้นแบบ การเคหะได้แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

ต้องการให้สนองตอบตามความต้องการด้านกายภาพเนื้อที่ใช้สอย

ปรากฏว่าอาคารชุดแบบอเนกประสงค์ ซึ่งมีเนื้อที่ภายในตั้งแต่ 33 – 41 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยรู้สึกคับแคบ เนื้อที่ไม่เพียงพอและรู้สึกอึดอัด ทั้งนี้เนื่องจากอาศัยอยู่ตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป ความสว่างสบาย ปรากฏว่าต้นแบบมีสัดส่วนของห้องที่ ลึกและแคบและมีหน้าต่างเพื่อให้แสงสว่างเข้าได้เพียงด้านเดียวทำให้ห้องมืดทึบและร้อนอบอ้าวหรือการจัดวางห้องซ้อนกันทำให้บริเวณอเนกประสงค์ตรงกลางมืดทึบขาดการระบายอากาศที่เพียงพอ เช่นแฟลตพิบูลวัฒนา

อุปกรณ์สาธารณูปโภค เช่น การติดตั้งดวงโคมไฟฟ้า สวิตช์ ปลั๊กไฟฟ้า หรือการติดตั้ง อุปกรณ์ประปา เช่น ก๊อกน้ำ และสุขภัณฑ์ที่ไม่พอเหมาะกับการใช้สอย มีการดัดแปลงเกือบทุก ต้นแบบ เคาน์เตอร์ครัวส่วนใหญ่ที่เตรียมไว้ถูกทุบทิ้ง เนื่องจากไม่เหมาะสมกับการจัดเฟอร์นิเจอร์

ต้องการให้สนองตอบความต้องการด้านจิตวิทยา

ความต้องการเป็นส่วนตัว อันได้แก่ ส่วนห้องนอนซึ่งต้องการให้มิดชิด สามารถกันเป็น สัดส่วนจากการใช้สอยอื่นๆแบบอเนกประสงค์ทุกต้นแบบผู้อยู่อาศัยแก้ปัญหาด้วยการใช้เครื่อง เรือนกัน ซึ่งจะสัดส่วนได้รับความสบายเพียงใดขึ้นอยู่กับความกว้างและการออกแบบได้เอื้อให้ หรือไม่

ความต้องการด้านความปลอดภัยจากโจรกรรมยังมีความต้องการให้แก้ปัญหาทั้งด้านการ รักษาความปลอดภัยและการออกแบบ เช่น แบบที่มีส่วนยื่นทำให้ปีนขึ้นได้ง่าย

ต้องการให้สนองตอบความต้องการต่อสังคม

ในระดับพื้นที่เดียวกัน ต้นแบบเดิมไม่เอื้ออำนวยให้ผู้อยู่อาศัยในชั้นเดียวกันได้มีโอกาส สนทนาสังสรรค์ทำความรู้จักกัน เนื่องจากทางร่วมคับแคบมาก คือ กว้างเพียงพอแก่การสัญจร ผ่านเท่านั้นนอกจากนี้การชนของก็ไม่สะดวกเช่นกัน

ความต้องการใช้พื้นที่

- ความต้องการทางด้านกายภาพ เช่น ความสูง เตี้ย ขนาดอิริยาบถต่างๆ ต้อง SPACE แบบใด
- ความต้องการด้านจิตวิทยา เช่น ความต้องการความมิดชิดเป็นสัดส่วน ความโอโงะ ปลอดภัย งดงาม
- ความต้องการด้านสังคม เช่น ที่พักอาศัยภายในภายนอกเอื้อประโยชน์ถึงกัน มีพื้นที่ พอเหมาะกับการกิจกรรมต่างๆ

โครงสร้างทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้ใช้อาคาร

- ขนาดครัวเรือนของผู้ใช้ พบว่าแฟลตใน กทม ครัวเรือนเฉลี่ย .4-5 คน มีการใช้พื้นที่ 33 – 41 ตร.ม.
- กลุ่มรายได้ของผู้ใช้
- กลุ่มอาชีพของผู้ใช้

2.5 สภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแพลตฟอร์ม

ดร.วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2524) ได้ศึกษาเกี่ยวกับสภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแพลตฟอร์มเศรษฐกิจ โครงการเศรษฐกิจดิจิทัล ห้วยขวาง ประชาธิปไตย และบ่อยไป โดยมีขอบเขตและวัตถุประสงค์ของการศึกษา คือ

งานวิจัยนี้มีรายละเอียดของวัตถุประสงค์การศึกษา คือ

1. ศึกษาตำแหน่งของกิจกรรมหลักต่างๆ ได้แก่ กิจกรรมพักผ่อนรับแขก นอน ทานอาหาร ปรุงอาหาร ซักล้าง และเก็บของ
2. ศึกษาประเภทและจำนวน ของเครื่องเรือนและอุปกรณ์ในครัวเรือน รวมทั้งศึกษาตำแหน่งของเครื่องเรือนและอุปกรณ์ในครัวเรือนที่สำคัญ
3. ศึกษาลักษณะการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ในแพลตฟอร์มพักอาศัย เน้นการจัดห้องที่เด่นชัด
4. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างความรู้สึกและทัศนคติกับลักษณะการจัดห้องที่เด่นชัด
5. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างความรู้สึกและทัศนคติกับจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่ไม่เกินจำนวนเฉลี่ย

การศึกษาเกี่ยวกับตำแหน่งของกิจกรรม การศึกษาประเภท จำนวนและตำแหน่งของเครื่องเรือนและอุปกรณ์ในครัวเรือน ตลอดจนการศึกษาลักษณะการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายใน มีความมุ่งหมายเพื่อหาว่ามีกระสวนหรือ โดยมุ่งวิเคราะห์ประเด็นที่สำคัญ 3 ประการ ดังนี้

1. ตำแหน่งของกิจกรรม
2. ประเภท จำนวน และตำแหน่งของเครื่องเรือนและอุปกรณ์เครื่องใช้ในครัวเรือน
3. ลักษณะการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายใน

ผลการศึกษารูปเชิงวิเคราะห์เป็น 3 ประเด็นที่สำคัญ คือ

- ปรัชญาการทางกิจกรรม
- ปรัชญาการทางกายภาพ
- ผลกระทบต่อความรู้สึกและทัศนคติ

ประเด็นทั้ง 3 แท้จริงแล้วเกิดขึ้นพร้อมกันในสถานที่เดียวกัน การแยกสรุปเป็น 3 ประเด็น เพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์เท่านั้น ปรัชญาการทางกิจกรรมนั้นวิเคราะห์จากปรัชญาการทางกายภาพ การศึกษานี้ได้ชี้ให้เห็นว่าสิ่งที่เกิดขึ้นดังกล่าวในแพลตฟอร์มพักอาศัย ขึ้นอยู่กับตัว กำหนดที่สำคัญ คือ

- ประเภทกิจกรรมที่ต้องเกิดขึ้น
- ขนาดและลักษณะทางกายภาพ

- จำนวนสมาชิกในครัวเรือน
- ความต้องการพื้นฐานทางจิตวิทยา

ความสอดคล้องระหว่างตัวกำหนดเหล่านี้ เป็นสิ่งสำคัญในการก่อให้เกิดความสอดคล้องทางพฤติกรรมกล่าวคือ มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เหมาะสมสำหรับประกอบกิจกรรมที่ต้องการ โดยผู้อยู่อาศัยจำนวนที่เหมาะสม และตอบสนองความต้องการพื้นฐานทางจิตวิทยาด้วย แต่แพลตฟอร์มพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป ซึ่งมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพขั้นต่ำมีความจำกัดทางกายภาพมาก นั่นคือ ตัวกำหนดในด้านขนาดและลักษณะทางกายภาพ ในขณะที่ตัวกำหนดทางด้านกิจกรรมที่ต้องเกิดขึ้นเป็นตัวกำหนดที่มีลักษณะคงที่ต้องเกิดขึ้นไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ เพราะเป็นกิจกรรมพื้นฐานในชีวิตประจำวัน ส่วนสมาชิกในครัวเรือนเป็นตัวกำหนดที่เปลี่ยนไปตามจำนวนสมาชิกที่มีอยู่จริงของครัวเรือน แพลตฟอร์มพักอาศัยโดยทั่วไปมักเกิดความไม่สอดคล้องทางพฤติกรรม โดยเฉพาะห้องพักอาศัยที่มีจำนวนสมาชิกมาก ในกรณีเช่น จะเกิดการปรับปรุงแก้ไข (Adaptation) เกิดขึ้น อาจต้องมีการปรับกิจกรรมให้เกิดขึ้นในสภาพที่มีอยู่ อาจมีการปรับปรุงแก้ไขลักษณะทางกายภาพบางประการที่สามารถทำได้ ในเมื่อไม่สามารถปรับรูปร่างขนาดของสภาพแวดล้อมที่มีอยู่ได้ ในกรณีที่มีการปรับปรุงแก้ไขเกิดขึ้นแล้ว หากยังไม่สนองต่อความต้องการพื้นฐานทางจิตวิทยา ย่อมหมายความว่าผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องมีความรู้สึกและทัศนคติในทางที่ไม่ดีต่อแพลตฟอร์มพักอาศัย โดยเกิดความเครียดทางสภาพแวดล้อม (Environmental Stress)

ปรากฏการณ์ทางกิจกรรม

กิจกรรมต่างๆจะเกิดขึ้นหรือไม่เกิดขึ้นในตำแหน่งใดของพื้นที่ใช้สอยที่มีอยู่ในแพลตฟอร์มพักอาศัยในสภาพอย่างไร มีกระบวนการของกิจกรรมอย่างไร และจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงไปตามการปรับปรุงแก้ไขทางกิจกรรมอย่างไร ย่อมขึ้นอยู่กับตัวกำหนดที่สำคัญ 4 ประการ ดังกล่าวมาแล้ว ปรากฏการณ์ทางกิจกรรมที่เกิดขึ้นในแพลตฟอร์มพักอาศัยมีดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการและแสวงหาความสอดคล้องระหว่างกิจกรรมกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพเท่าที่จะพึงหา

ได้ โดยใช้สภาพทางกายภาพเท่าที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด โดยได้ปรับปรุงแก้ไขตามฐานะทางเศรษฐกิจของตน ที่จะเอื้อต่อการจัดสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมที่สุดเพื่การอยู่อาศัย ดังนั้นจึงเกิดกระบวนการหรือแบบของการจัดที่ชัดเจนด้วยลักษณะ การจัดที่คล้ายคลึงกัน (Consistency) ผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีการตัดสินใจที่ตรงกันที่จะให้มีกิจกรรม ประเภทใด เกิดขึ้นที่ตำแหน่งใด โดยมีเครื่องเรือนและอุปกรณ์ในครัวเรือนสนับสนุนการเกิดกิจกรรมนั้นๆ ตามความเหมาะสม

2. ในแฟลตที่มีสภาพแวดล้อมจำกัดมาก เช่น แฟลตดินแดง และแฟลตบ่อนไก่ แบบแผนของการจัดส่วนใช้สอยแต่ละหน่วยจะมีความคล้ายคลึงกัน มากกว่าแฟลตที่มีสภาพแวดล้อมจำกัดน้อยกว่า เช่น แฟลตห้วยขวาง แม้ว่าแฟลตห้วยขวางจะมีสมาชิกครัวเรือนมากกว่าก็ตาม
3. กิจกรรมที่เกิดจะตั้งอยู่ตำแหน่งใดยังขึ้นอยู่กับความสอดคล้องกับความต้องการพื้นฐานทางจิตวิทยาโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เพราะปรากฏว่าในส่วนใช้สอยที่เป็นส่วนนอกประสงค์ยังมีปรากฏการณ์การแบ่งตำแหน่งกิจกรรมตามการแบ่งเขตสาธารณะกับเขตส่วนตัว (Public vs. Private Zoning) โดยส่วนรับแขกพักผ่อนมักอยู่ในเขตส่วนตัว (Semi-Public Zone) และกิจกรรมนอนมัก อยู่ในเขตส่วนตัว (Private Zone) การกำหนดดังกล่าวเป็นการใช้โดยการกำหนดเขต (Zoning) เป็น Privacy Mechanism
4. กิจกรรมบางประเภทจำเป็นต้องเกิดขึ้นในตำแหน่งใช้สอยเดียวกัน ในเวลาที่ต่างกัน เกิดความยืดหยุ่น (Flexibility) เนื่องจากกรรมสิทธิ์พื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ ความยืดหยุ่นเกิดขึ้นได้โดยมีเครื่องเรือนที่สามารถพับเก็บได้ มีข้อสังเกตว่ายังมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากขึ้นเท่าใด ความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่จะมากขึ้น โดยเฉพาะของพื้นที่จะน้อยลง ตลอดจนเครื่องเรือนที่ประกอบหรือสนับสนุนกิจกรรมก็จะมีจำนวนน้อยลงด้วย
5. กิจกรรมบางประเภทต้องเกิดขึ้นมากกว่าหนึ่งตำแหน่ง มีการกระจายตัวของกิจกรรมประเภทเดียวกัน ทั้งที่ว่าจะเกิดขึ้นในตำแหน่งพื้นที่ (Locale) ใดตำแหน่งหนึ่ง กิจกรรมดังกล่าว ได้แก่ กิจกรรมทานอาหาร กิจกรรมปรุงอาหาร กิจกรรมซักล้าง และกิจกรรมเก็บของ ในกรณีเช่นนี้ กิจกรรมหนึ่งย่อมอาจแทรกแซง หรือขัดแย้งกับกิจกรรม อื่นที่อาจเกิดขึ้นพร้อมกัน หรือไม่สอดคล้องกับสภาพทางกายภาพซึ่งไม่ได้เตรียมไว้ในลักษณะที่ล้นเข้ามา
6. ผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องรับ มาตรฐานของกิจกรรมที่เกิดขึ้นซึ่งอาจจะเป็น มาตรฐานที่ค่อนข้างต่ำ เป็นต้นว่า การไม่มีห้องนอนแยกห่างจากส่วนพักผ่อนรับแขก การไม่มีห้องครัวปรุงอาหารอย่างเป็นทางการที่นั่งรับประทานอาหารที่มีจำนวนจำกัดไม่พอสำหรับสมาชิกในครัวเรือน และการต้องอยู่ร่วมกันอย่างหนาแน่นในพื้นที่ที่จำกัด ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องลดความสำคัญของกิจกรรมลง และกิจกรรมมีลักษณะที่ล้าลงมากขึ้น ในกรณีนี้ผู้อยู่อาศัยบางคนพยายามใช้ชีวิตอยู่นอกแฟลตพักผ่อนพักอาศัยมากขึ้นโดยเฉพาะกรณีที่มีครัวเรือนขนาดใหญ่

ปรากฏการณ์ทางกายภาพ

ปรากฏการณ์ทางกายภาพที่เกิดขึ้นในส่วนต่างๆของแฟลตห้องพักไม่ว่าจะ เกี่ยวข้องกับประเภท จำนวน และตำแหน่งของเครื่องเรือน และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเรือน หรือ เกี่ยวข้องกับ

ส่วนต่างๆที่ยึดติดกับอาคาร สัมภาระต่างๆและรวมทั้งองค์ประกอบต่างๆทางกายภาพดังกล่าว ย่อมขึ้นอยู่กับตัวกำหนดสำคัญ 4 ประการ เช่นเดียวกัน คือ

- ประเภทของกิจกรรมที่ต้องเกิดขึ้น
- ขนาดและลักษณะทางกายภาพ
- จำนวนของสมาชิก
- ความต้องการทางจิตวิทยา

เครื่องเรือนและอุปกรณ์แต่ละประเภทมีกระสวนของตำแหน่งที่แน่นอนสอดคล้องกับกิจกรรม และมีข้อสังเกตว่า แพลตที่มีพื้นที่ใช้สอยน้อย เช่น แพลตดินแดง และบ่อนไก่ มีกระสวนของตำแหน่งเครื่องเรือนและอุปกรณ์ชัดเจนกว่าแพลตที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า

ผู้อยู่อาศัยเห็นความจำเป็นที่จะต้องจัดการปรับปรุงแก้ไของค์ประกอบทางกายภาพใน แพลตห้องพักอาศัย โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นส่วนประกอบที่ติดกับอาคาร เช่น การจัดให้มีวัสดุปู พื้นผิว เพื่อสะดวกในการดูแลรักษาทำความสะอาด เพื่อความสวยงาม การติดตั้งมุ้งลวด ลูกกรง เหล็กดัด ม่าน ฯลฯ ซึ่งเป็นความจำเป็นพื้นฐานในการอยู่แพลต การทำชั้นลอยเพิ่มสำหรับเก็บของ หรือนอน เป็นต้น การปรับปรุงดังกล่าวเป็นการทำเพื่อเพิ่มความเหมาะสมในการใช้สอย หรือเพื่อ ลดความขาดแคลน นอกจากนี้การปรับปรุงแก้ไขอาจเป็นการเปลี่ยนแปลงของเดิม เช่นการถอด บานประตูที่กั้นระหว่างส่วนเอนกประสงค์กับส่วนปรุงอาหารออกไป การเปลี่ยนแปลงตำแหน่งล้าง จาน เป็นต้น

ผลกระทบต่อความรู้สึกและทัศนคติ

การสรุปเชิงวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้น เป็นการสรุปเกี่ยวกับปรากฏการณ์ทางกิจกรรมและ ทางกายภาพซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่สังเกตได้จากภายนอก ส่วนที่ไม่อาจทราบได้โดยตรงจากการ สังเกต ได้แก่ สภาพพฤติกรรมทางจิตหรือสภาพทางด้านความรู้สึกและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

จำนวนผู้อยู่อาศัยในแต่ละครัวเรือนเป็นตัวกำหนดที่สำคัญต่อปรากฏการณ์ทางกิจกรรม และปรากฏการณ์ทางกายภาพ และเป็นตัวกำหนดที่แตกต่างกันไปในแต่ละแพลตห้องพักอาศัย การมีสมาชิกในครอบครัวมากหรือน้อย ย่อมมี ผลต่อปรากฏการณ์ทางกิจกรรมและปรากฏการณ์ ทางกายภาพ ซึ่งอาจจะเป็นผลกระทบต่อความรู้สึกและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยพร้อมกันด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ไม่อาจตอบสนองของความต้อกรพื้นฐานทางด้านจิตวิทยาได้ ส่วน ลักษณะการจัดห้องเป็นปรากฏการณ์ทางกายภาพที่เด่นชัด น่าจะส ะท้อนปรากฏการณ์ความรู้สึก และทัศนคติบางประการที่แตกต่างเช่นเดียวกัน

การศึกษาวิจัยนี้ได้แสดงให้เห็นว่า จำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีผลกระทบต่อ ความรู้สึกและทัศนคติบางประการของผู้อยู่อาศัย โดยการพิจารณาจากสมาชิกในครัวเรือนโดย

เฉลี่ยตามที่มีอยู่จริง และตามที่คุณคิดว่าควรมี ผู้อยู่อาศัยอยู่ในแฟลตห้องพักอาศัยที่มีสมาชิกในครัวเรือนมากกว่า ผลกระทบของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมีความชัดเจนอย่างยิ่งในความรู้สึก และทัศนคติเกี่ยวกับความคับแคบ ความสะดวก ความอึดอัด และความเรียบร้อยของสภาพแวดล้อมในแฟลตห้องพักอาศัย นอกจากนี้การมี สมาชิกในครัวเรือนจำนวนมากกว่ายังทำให้ ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกปลอดภัยกว่าและมีความรู้สึกแข็งแรงกว่า

ประเด็นสำคัญของการวิเคราะห์ความรู้สึกและทัศนคติอยู่ที่ว่า ที่แฟลตดินแดงปรากฏมีความแตกต่างของความรู้สึกและทัศนคติระหว่างผู้อยู่อาศัยในแฟลตห้องพักอาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนน้อยกว่ากับผู้อยู่อาศัยในแฟลตห้องพักอาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากกว่าโดยพิจารณาจากจำนวนเฉลี่ย แต่ที่แฟลตห้วยขวางไม่ปรากฏความแตกต่างดังกล่าว ผู้อยู่อาศัยในแฟลตดินแดงที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนน้อยกว่า มีความรู้สึกคับแคบน้อยกว่า มีความรู้สึกสะดวกกว่า มีความรู้สึกสะอาดเรียบร้อยกว่า แต่มีความรู้สึกปลอดภัยน้อยกว่า

2.6 ข้อสรุปจากการทบทวน กฎ ระเบียบ และ มาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

กฎ ระเบียบ และมาตรฐานที่อยู่อาศัย และชุมชน แบ่งเป็นมาตรฐาน 2 ส่วน คือ มาตรฐานชุมชน และมาตรฐานหน่วยพักอาศัย การกำหนดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อให้มนุษย์ได้มีที่อยู่อาศัยซึ่งมีสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริม เกื้อกูลต่อคุณภาพชีวิตอย่างเหมาะสมสำหรับมนุษย์ 1 คนหรือมากกว่านั้นในการประกอบกิจกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการกำหนด มาตรฐานทางกายภาพ โดยเน้นเรื่องคุณภาพชีวิตด้วย สุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และความสะดวกสบายของบุคคล และชุมชน มาตรฐานสากลในการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัย และชุมชนทางกายภาพ มักจะกำหนดเป็น

1. ขนาดควบคุมทั้งพื้นที่ ความสูง และอื่นๆ ที่ต่ำสุดของหน่วยพักอาศัยตลอดจน มาตรฐานเกี่ยวกับวัสดุ และการก่อสร้างของหน่วยที่พักอาศัย
 2. องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัยที่สัมพันธ์กับชุมชนและอาคารอื่นๆ
- จากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้ห้องนอนหรือห้องที่ให้เป็นที่พักอาศัยภายในอาคารให้มีส่วนกว้าง หรือส่วนยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตรมาตรฐาน และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง จะจัดอาคารพักอาศัยตามลักษณะ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ อาคารชุด และหอพัก อย่างไรก็ตาม บางมาตรฐานได้จัดประเภทของห้องพักอาศัยตามสภาพกา อยู่อาศัย เช่น อยู่อาศัยถาวร ซึ่งแบ่งเป็น บ้านประเภทต่างๆและที่อยู่อาศัยชั่วคราว (Sheltered Housing) นอกจากนี้ยังมีการจัดมาตรฐานที่อยู่อาศัยเป็น 2 ระดับ คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการและมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ

2.7 รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

นอกจากงานวิจัยที่ได้กล่าวถึงรูปแบบและขนาดของที่อยู่อาศัยที่ได้กล่าวเป็นตัวอย่างข้างต้นแล้ว ยังมีงานวิจัยอื่นๆ ได้กล่าวถึง รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนยุคปัจจุบัน ที่ส่งผลกระทบต่อความต้องการการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยของคนปัจจุบัน ซึ่งจะช่วยเป็นแนวทางในอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชนนี้ ซึ่งได้แก่

1. ความคิดของครอบครัวในอนาคต

จากการศึกษาของประทีป จารุวิริยะรุ่ง (2537) ได้ทำการศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ ในกลุ่มบัณฑิตมหาวิทยาลัยของรัฐในกรุงเทพมหานคร และจากการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิด้านต่างๆ ปรากฏว่า ครอบครัวคนรุ่นใหม่ในอนาคตมีแนวโน้มของขนาดครอบครัวเล็กลงเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยว การแต่งงานของคนรุ่นใหม่จะช้า การทำงานมีการทำงานหนักเพื่อให้ได้เงินมากขึ้น ในขณะที่เวลาทำงานและเวลาพักผ่อนจะถูกแบ่งออกจากกันอย่างชัดเจน เช่นเดียวกับชาติตะวันตกในการพักผ่อน มีความให้ความสำคัญกับวันสุดสัปดาห์มากที่สุด การพักผ่อนในรูปแบบแสงสีนี้เป็นความบันเทิงที่จะเชื่อมโยงไปถึงธุรกิจซึ่งเป็นการพักผ่อนในเรื่องวัยทำงาน ส่วนในสุดสัปดาห์จะเป็นการพักผ่อนที่มีคุณค่าและราคาแพงมากขึ้น ในส่วนด้านอาหารการกินคนยุคใหม่จะซื้ออาหารพร้อมปรุงกึ่งสำเร็จรูปมากขึ้น ส่วนใหญ่มีการพึ่งพาร้านอาหารภายนอกบ้าน การเดินทางเพื่อทำกิจกรรม งานด้านต่างๆ จะลดลงมีการให้เทคโนโลยีในการสื่อสารเข้ามาทดแทน ใช้จ่ายในการซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันมีมากขึ้น เครื่องมือสื่อสารสมัยใหม่ไม่ว่าจะเป็นดาวเทียมหรือการสื่อสารรูปแบบต่างๆ ทำให้มีอิทธิพลต่อการดำรงชีวิตประจำวัน การดำเนินชีวิตมีความเข้าสู่สากลมากขึ้น อิทธิพลจากต่างประเทศมีผลต่อคนรุ่นใหม่เนื่องจากเทคโนโลยีการสื่อสารที่ก้าวหน้าขึ้น

2. ลักษณะการใช้สอยภายในบ้าน (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2539)

บ้านในสมัยใหม่ขนาดจะเล็กลง สอดคล้องกับขนาดของครอบครัวที่เล็กลงตาม การจัดห้องนอนนั้นขึ้นอยู่กับวัยของครอบครัว จากที่ขนาดอยู่อาศัยเล็กลงจะใช้เวลาในการดูแลที่พักน้อยลงประกอบกับคนทำงานหาบ้านยาก ทำให้รูปแบบบ้านในยุคหน้าห้องคนใช้จะหายไป การดูแลรักษาจะหันไปใช้บริการส่วนกลางของคนใด หรืออพาร์ทเมนต์ ห้องต่างๆจะมีลักษณะรวมกันแบบ Studio Type ซึ่งรวมเอาห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น และห้องทานข้าวเป็นห้องเดียวกัน ห้องอเนกประสงค์ ในขณะที่ห้องนอนมีขนาดใหญ่ เพื่อให้ใช้เป็นห้องพักผ่อนและทำงานไปในตัว

ห้องน้ำจะมีแนวโน้มแยกพื้นห้องน้ำและห้องส้วมเพื่อความสะอาด ส่วนในพื้นที่ครัวจะมีลักษณะเป็น Kitchens มากขึ้น จะมี Pantry ที่ปรุงอาหารได้เลย เพราะคนรุ่นใหม่มีการทำครัวแบบง่าย ๆ

คนมักเน้นความสะดวกสบายภายในตัวพื้นที่มากกว่าความสวยงามรูปแบบภายนอกบ้าน ที่เล็กลงจะถูกแทนที่ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่สูงขึ้น เน้นประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ การให้แสงและการระบายอากาศจะดีขึ้นโดยมีเครื่องมือช่วยมากขึ้น เช่น พัดลมระบายอากาศ เครื่องดูดควัน รูปแบบของบ้านจะเป็นแบบตะวันตกมากขึ้น มีลักษณะเรียบง่ายสบาย การแสดงออกถึงความหรูหราจะลดลง วัฒนธรรมต่างประเทศและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีจะส่งผลต่อลักษณะที่อยู่อาศัยในอนาคต

3. สถาปัตยกรรมที่มีผนังสำหรับเก็บของ ²

ในการอาศัยอยู่ในบ้านนั้น ยังมี ที่ไม่ได้อยู่อย่างหลบซ่อน เช่น ของสะสม ของ “ของ” ประดับบ้านหรือของตั้งโชว์ต่างๆตลอดจนของที่ใช้อยู่ประจำ เช่น หนังสือ เสื้อผ้า เครื่องใช้ต่างๆ ถ้าไม่มีการจัดเก็บที่ดีก็จะมีผลอย่างสูงต่อการรบกวนพื้นที่อันมีอยู่อย่างจำกัด แต่ถ้ามีการจัดเก็บที่ดี นอกจากจะทำให้สัมผัสหยิบใช้ได้สะดวกและประหยัดเนื้อที่แล้ว ที่เก็บของเหล่านี้ยังเสมือนเป็นที่เก็บประวัติครอบครัวหรือเป็นพิพิธภัณฑ์แห่งชีวิตส่งผลให้เห็นรอยรอยแห่งอดีต เป็นสะพานพาร่วมไปสู่เรื่องราวที่น่าประทับใจต่างๆที่ผ่านมา ดังที่ Bachelard (1969 : 78 – 85) ได้กล่าวถึงตู้เสื้อผ้าไว้ว่าเป็นเสมือนศูนย์กลางความเป็นระเบียบที่ยิ่งใหญ่ของบ้านอีกทั้งยังเป็นที่ระลึกถึงประวัติศาสตร์ของครอบครัว เมื่อเปิดตู้เสื้อผ้าออกมาจะได้กลิ่นเสื้อผ้าต่างๆที่ซ่อนทับไว้อยู่ให้ระลึกถึงสิ่งต่างๆ

เฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสมที่จะรองรับของเหล่านี้ที่สุดคือ ตู้หรือชั้นวางของต่างๆจะซื้อตู้หรือชั้นวางของสำเร็จรูปซึ่งมักเป็นเฟอร์นิเจอร์ที่มีขนาดใหญ่พอสมควรเข้ามาใช้ นอกจากจะไม่สะดวกที่จะขนย้ายภายในพื้นที่อันจำกัดของห้องแล้ว ในความไม่พอดีกันระหว่างขนาดของตู้หรือชั้นสเปซ ที่มีอยู่ ก็จะทำให้เหลือเศษพื้นที่ที่เสียไปโดยเปล่าประโยชน์ อีกทั้งตู้หรือชั้นที่ซื้อมาถึงจะมีขนาดใหญ่แต่ก็มักใหญ่ไม่พอที่จะบรรจุของที่นับวันจะมีเพิ่มมากขึ้นขนานไปกับชีวิตของผู้อยู่ ดังนั้นในบริเวณที่มีโอกาสเก็บของเหล่านี้ เช่น ห้องนอน ส่วนครัว ส่วนซักล้าง ฯลฯ ควรทำที่วางของ เก็บของ เป็นส่วนหนึ่งของผนัง มีขนาดใหญ่เต็มพื้นที่ผนังหรือทำหน้าที่เป็นผนังภายในได้ในตัวรูปของตู้หรือที่วางของแบบติดตั้งในที่ (Built – in) ซึ่งนอกจากจะสามารถบรรจุของได้มากช่วยประหยัดเนื้อที่ ประหยัดค่าใช้จ่ายและประหยัดเวลาที่ไม่ต้องทำผนังแล้ว ตู้หรือที่วางของแบบติดตั้งในที่ก็ยังช่วยเป็นส่วนประดับตกแต่งภายในได้อีกด้วย

² การศึกษามิติที่ซ่อนอยู่และการซ่อนทับของการอยู่อาศัย , กวิน ว่องวิทย์การ , วิทยานิพนธ์สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2542

4. การจัดผังภายในห้องนอน

Residential Spaces (Times-Saver Standards for Interior Design)

การจัดผังภายในห้องพัก จากการวิเคราะห์จากวิถีชีวิตของคน และกิจกรรม รวมไปถึงขนาดของเฟอร์นิเจอร์สำหรับที่อยู่อาศัย จึงทำให้เกิดแนวทางในการออกแบบโดยพื้นที่ภายในห้องนอนควรมีพื้นที่อย่างน้อยที่สุดอยู่ที่ 10 ฟุต x 12 ฟุต (3 m. x 3.6 m.) โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนห้องน้ำ สัดส่วนของเฟอร์นิเจอร์และหน้าต่างจะเป็นตัวกำหนดพื้นที่ และความสูงภายในห้อง การออกแบบเบื้องต้น ควรจะมีการกำหนดตำแหน่งประตู หน้าต่าง และห้องน้ำก่อน เพื่อที่จะช่วยต่อการจัดวางเตียงนอน และเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องนอน โดยจะต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวภายในพื้นที่ห้องขนาดเล็ก การกำหนดความกว้างของห้องขึ้นอยู่กับเตียงนอน และการประกอบกิจกรรมภายในห้องพัก โดยมีความกว้างอย่างน้อยที่สุดอยู่ที่ 9 ฟุต ห้องพักของอพาร์ทเมนท์ที่มีขนาดเล็กควรจะต้องมีราคาเช่าที่เหมาะสม และภายในห้องจะต้องสามารถประกอบกิจกรรมได้หลายอย่าง เช่น นอน พักผ่อน ทำงาน สันทนาการได้

Residential Housing for Elderly : Apartment (S.C.Reznikiff,1986)

สำหรับห้องนอนของผู้พักอาศัยที่ไม่มีความสัมพันธ์กันจะต้องมีการกำหนดพื้นที่ค่อนข้างชัดเจน ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่ให้เพียงพอสำหรับการจัดวางเตียงนอนที่สามารถให้ความเป็นส่วนตัวของแต่ละคน หากมีความต้องการให้สามารถภายในห้องได้อย่างเต็มที่ จึงแนะนำให้ห้องน้ำอยู่ในแนวผนังเดียวกับประตูทางเข้าห้องพัก โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ควรมีความกว้างอย่างน้อยที่สุด 30 นิ้ว และความห่างระหว่างเตียง 2 เตียง ควรมีระยะห่างอย่างน้อยที่สุด 24 นิ้ว และควรมีพื้นที่สำหรับแต่งตัวอย่างน้อยที่สุด 42 นิ้ว

2.8 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

1. มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเทศสิงคโปร์³

ช่วงปี ค.ศ.1960 ได้มีการจัดตั้งองค์กร Housing and Development Board (HDB) เพื่อจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพและได้สร้างแฟลตขนาด 1-5 ห้อง และ 5 ห้องไว้รองรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย โดยการย้ายประชากรจากชุมชนแออัดมาอยู่ในอาคารสูง โดยกำหนดขนาดหน่วยพักอาศัยให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน และจัดเงิน

³ Yeh , H.K. , Public Housing in Singapore , 1975 : 133

อุดหนุนจากภาครัฐในการจัดหาที่พักอาศัย ทั้งนี้ ประเทศสิงคโปร์ได้แบ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัย ออกเป็น 6 ประเภท คือ 1 Room, 2 Room, 3 Room, 4 Room, 5 Room และ 5 Room (สำหรับผู้บริหารหรือผู้ดูแล)

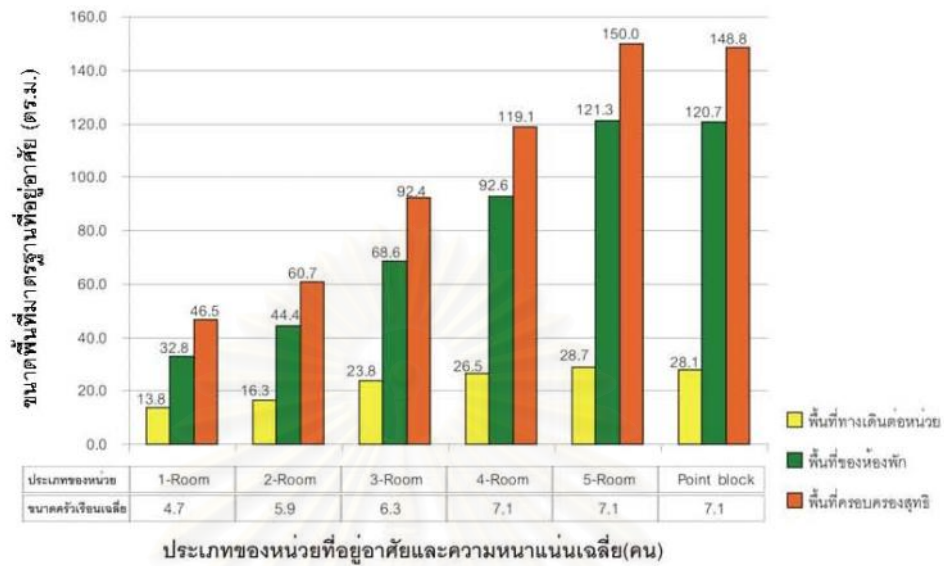
ตารางที่ 2.10 มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆในประเทศสิงคโปร์

ID	Room/unit type	SINGAPORE					
		1-Room	2-Room	3-Room	4-Room	5-Room	Executive
		Improved	Improved	New	New		Point block
1	Bedroom 1	-	11.70	11.10	12.20	15.20	14.70
2	Bedroom 2	-	-	11.20	11.60	12.40	12.60
3	Bedroom 3	-	-	-	12.00	12.60	12.60
4	Bathroom/w.c.1	2.31	2.40	1.92	1.92	3.96	3.52
5	Bathroom/w.c.2	-	-	2.24	2.24	2.64	2.86
6	store	-	-	2.22	2.22	1.98	2.40
7	Kitchen	5.06	11.06	15.86	18.56	13.96	11.00
8	Dining/Family Room	-	-	-	-	12.40	18.40
9	Living Room	22.08	15.39	16.40	22.90	22.96	20.80
10	Balcony	-	-	-	-	6.45	4.94
11	Internet Circulation	-	-	1.40	1.40	5.17	3.60
12	พื้นที่ของห้อง (พื้นที่ภายนอก)	29.45	40.55	62.34	85.04	109.72	107.42
13	พื้นที่ของห้องพัก (จากศูนย์กลางถึงศูนย์กลาง กั้นผนัง)	62.76	44.41	68.60	92.60	121.30	120.69
14	พื้นที่ใช้สอยปกติต่อหน่วยรวมบันได	7.06	8.51	11.38	3.98	4.62	9.56
15	พื้นที่ต่อเชื่อมระหว่างชั้นชั้น ช่องลิฟต์ บันได ต่อชั้น	21.55	19.16	16.59	4.30	3.81	7.92
16	ช่องทางเดินคือน้อย ไม่รวมพื้นที่ว่างต่อชั้น	9.49	10.96	15.81	15.36	16.84	22.48
17	พื้นที่ทางเดินคือน้อยรวมพื้นที่ว่างต่อชั้น	13.77	16.32	23.83	26.46	28.66	28.06
18	พื้นที่ล้อมรอบคอร์ท (13+17)	46.53	60.73	92.43	119.06	149.96	148.75
19	ขนาดของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย	4.7	5.9	6.3	7.1	7.1	7.1

ที่มา : Yeh, H.K. Public Housing in Singapore, 1975: 133

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบขนาดของที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์



รูปที่ 1 การเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์แต่ละประเภท

ที่มา : Yeh, I.L.K. Public Housing in Singapore, 1975: 133

รูปภาพที่ 2.4 แสดงขนาดของที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์



รูปที่ 2 ขนาดของห้องพักที่ปรับปรุง แบบ 1 Room ของแฟลตบอร์ด ITDB

2. มาตรฐานที่อยู่อาศัยของฮ่องกง⁴

มาตรฐานที่อยู่อาศัยในเกาะฮ่องกง ก้าวหน้าควบคู่กับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น และการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างในฮ่องกง โดยมีลักษณะของแฟลตมาตรฐาน 2 ลักษณะ คือ 2ห้องนอนขนาด 46 ตารางเมตร และ 3 ห้องนอนขนาด 60 ตารางเมตร แต่หน่วยพักอาศัยที่เล็กที่สุดมีขนาด 11.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องนอน ห้องระเบียง ห้องน้ำรวม สำหรับขนาดครัวเรือน เฉลี่ย 2-3 คน โดยพื้นที่เฉลี่ยต่อคนประมาณ 2.2 ตารางเมตร ดังแสดงไว้ในตารางที่ 2.24 และรูปที่ 2.3.12 – 2.3.16



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁴ Wong S.K. , Housing In Hong Kong a multi – disciplinary study , 1978 : 91 -121

ตารางที่ 2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในฮ่องกง (ที่มา : Wong S.K. Housing In Hongkong a multi-disciplinary study, 1978 :91-121)

ID	Room/unit type	Type H			Type II			Type L		
		Small	Medium	Large	Small	Medium	Large	Small	Medium	Large
1	Bedroom 1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
2	Bedroom 2									
3	Bathroom/w.c.1	Communal	Communal	+	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal
4	store									
5	Kitchen			+						
6	Dining/Family Room	+	+	+	+	N.A.	+	+	N.A.	+
7	Balcony	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal	Communal	+	+	+
8	Interst. Circulation									
9	พื้นที่ของห้อง (พื้นที่ภายใน)	11.0	18.00	23.20	11.00	N.A.	28.80	11.10	N.A.	N.A.
10	พื้นที่ใช้สอยปกติต่อหน่วยไมรวมบันได									
11	พื้นที่ต่อเชื่อมว่างระหว่างชั้น เช่นซิงลิฟต์ บันได ค้อซัน	+	+	+	Legal	N.A.	Legal	Lifte	Lifte	Lifte
12	พื้นที่ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย (ตร.ม.)	2.2	3.5	4.8	2.2	N.A.	5.8	2.2	N.A.	N.A.
13	ขนาดของสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย	6	6	6	6	N.A.	6	6	N.A.	N.A.
14	ความสูงของอาคาร (ชั้น)	6			7-8			8-16		
15	สาธารณูปการ	School, shop, welfare agencies			School, shop, welfare agencies			School, shop, (8 th,12 th, 16 th),welfare agencies		

ID	Room/unit type	Type W	Type M (bether)	Type I (bether)	Or.... Area		
					Small	Medium	Large
1	Bedroom 1	+	+	+	+	+	+
2	Bedroom 2			+			
3	Bathroom/w.c.1	+	+	+	N.A.	N.A.	N.A.
4	store			+			
5	Kitchen		+	+(wash basin)		+	+
6	Dining/Family Room	+	+	+	9.60	18.40	29.50
7	Balcony	+	Communal	+	+	+	+
8	Interst. Circulation						
9	พื้นที่ของห้อง (พื้นที่ภายใน)	12.80	23.70	33.00	11.10	22.00	33.00
10	พื้นที่ใช้สอยปกติต่อหน่วยไมรวมบันได						
11	พื้นที่ต่อเชื่อมว่างระหว่างชั้น เช่นซิงลิฟต์ บันได ค้อซัน	Lifte	Lifte, rmp, stair	Lifte	N.A.	N.A.	N.A.
12	พื้นที่ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย (ตร.ม.)	3.2	3.2	3.2	2.2	N.A.	N.A.
13	ขนาดของสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย	4	4-7	7.5-12	2-3	4-7	7.5-12
14	ความสูงของอาคาร (ชั้น)	8-16	Multi-storey	Multi-storey	Multi-storey		
15	สาธารณูปการ	N.A.	Furniture (built-in), shop, school, playing space	School, shop, clinic, post office Public library, car part Restaurant. store	N.A.		

3. มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเทศมาเลเซีย⁵

รัฐบาลมาเลเซียกำหนดนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และอาศัยความร่วมมือทั้ง 2 ฝ่าย ของภาครัฐและเอกชน โครงการดังกล่าว ต้องประกอบด้วยที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยร้อยละ 30 ทั้งนี้กำหนดราคาขายต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยต้องไม่เกิน 25,000 เหรียญมาเลเซีย ที่อยู่อาศัยต้องมีสวนประกอบภายใต้ข้อกำหนดที่อยู่อาศัยราคาต่ำ และมีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับแปลงที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำ โดยที่ผู้มีสิทธิอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ต่อครัวเรือนน้อยกว่าหรือเท่ากับ 750 เหรียญมาเลเซีย

ขนาดของหน่วยพักอาศัย

มาตรฐานขั้นต่ำของขนาดที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยอยู่ที่ 49.00-54.00 ตร.ม. ซึ่งประกอบด้วย 2 ห้องนอน, ห้องพักผ่อน, ห้องครัว, ห้องน้ำ ทั้งนี้ไม่มีการกำหนดมาตรฐานของความหนาแน่นของหน่วย ขนาดพื้นที่ที่เล็กที่สุดในแฟลต ประกอบด้วย พื้นที่อยู่อาศัยได้ คือ ห้องพักผ่อนและห้องนอน โดยพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 10.8 ตารางเมตร (ในแฟลตแบบ 3 ห้อง) ส่วนห้องนอนใหญ่ ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 10.8 ตารางเมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดย ไม่รวมห้องครัวและห้องน้ำส้วม แฟลตที่กำหนดมี 3 ลักษณะ คือ (ตารางที่ 5)

1. แฟลต 3 ห้องมี พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 40.5 ตร.ม. (4.5 ตร.ม./คน) สำหรับ 9 คน/หน่วย
2. แฟลต 2 ห้องมี พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 27.0 ตร.ม. (4.5 ตร.ม./คน) สำหรับ 6 คน/หน่วย
3. แฟลต 1 ห้องมี พื้นที่ต่ำที่สุดประมาณ 13.5 ตร.ม. (4.5 ตร.ม./คน) สำหรับ 3 คน/หน่วย

แฟลตทั้งสามลักษณะมีขนาดขององค์ประกอบหน่วยพักอาศัยอื่นๆ ดังนี้

- ห้องครัวขนาดไม่น้อยกว่า 4.30 ตร.ม.
- ห้องน้ำและห้องครัวที่ใช้รวมกันขนาดไม่น้อยกว่า 2.1 ตร.ม.
- ความสูงต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร
- ลิฟท์ อาคารสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สูงกว่า 4 ชั้น (ต้องมีลิฟท์ให้บริการครัวอยู่ที่ประมาณ 1 : 100)
- องค์ประกอบอื่นๆ กับพื้นที่ตามความเหมาะสม

⁵ Public and Private Housing in Malaysia , 1997 : 86

สาธารณูปการชุมชน

สาธารณูปการชุมชน ประกอบด้วยชุมชนที่มีประชากร 1,000 คน ต้องจัดให้มี

สาธารณูปการชุมชน

- โรงเรียนชั้นต้น 3.75 (ไร่)
- ร้านค้า 6 แห่ง
- ที่โล่ง / ลานกิจกรรม 1.25 – 2.5 (ไร่)
- ศูนย์ชุมชน 180 (ตารางเมตร)
- สถานพยาบาล 1 แห่ง
- ลานจอดรถ 1 แห่ง

การส่งเสริมทางด้านต่างๆ

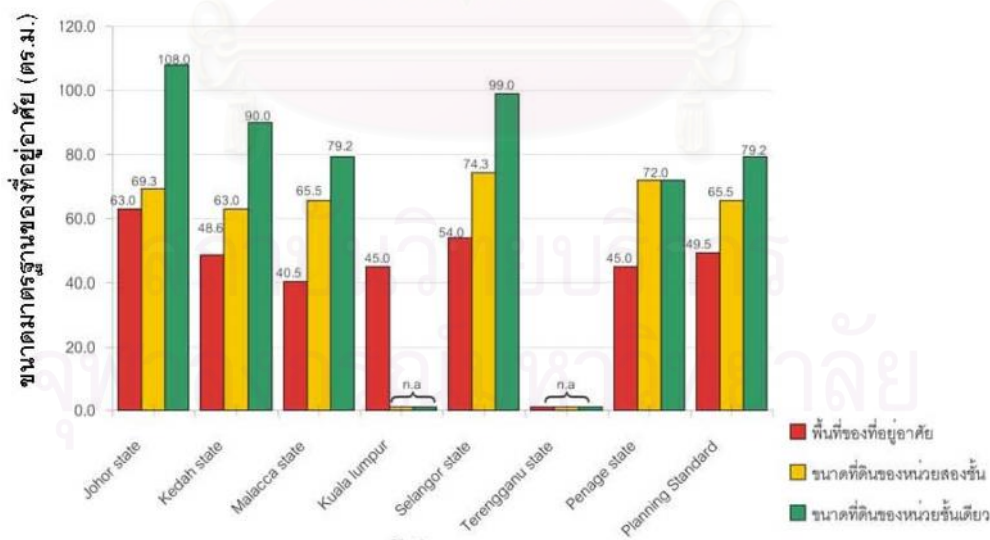
เพื่อเป็นการส่งเสริมและสร้างแรงจูงใจให้จัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก สำนักผังเมือง

สนับสนุนการดำเนินการโดยจัดเตรียมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ เช่น

สนับสนุนระบบถนน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา สาธารณสุข สถานีดับเพลิง และถังขยะรวมภาชนะ
สำหรับที่

อยู่อาศัยราคาถูก อีกทั้งสนับสนุนเงินกู้ร้อยละ 1 ในการซื้อที่อยู่อาศัยราคาต่ำ

รูปภาพที่ 2.6 แสดงการเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซียในแต่ละรัฐ



รูปที่ 12 การเปรียบเทียบขนาดที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซียในแต่ละรัฐ

ที่มา : Low cost Housing in Malaysia.1997 (27-37)

ตารางที่ 3 ขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

ลำดับ	ประเภทที่อยู่อาศัย	องค์ประกอบที่อยู่อาศัย	ขนาดพื้นที่อยู่อาศัย (ตารางเมตร)	ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางเมตร)	ราคาที่อยู่อาศัย (ดอลลาร์)
1	brick Terrace	2 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น ห้องครัว,ห้องน้ำ, ห้องส้วมและพื้นที่เปิดโล่ง	56	91	2,800
2	Timber (Detacheo)	1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่นร่วมกับเฉลียง ห้องครัว, ห้องน้ำ ห้องส้วมและพื้นที่เปิดโล่ง	35	216	2,000
	Timber (Detacheo) สำหรับชาวประมง	1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น ห้องครัว,ห้องน้ำ โดยใช้ห้องส้วมรวม	32	216	1,800
	Timber (Detacheo)	2 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่นร่วมกับเฉลียง ห้องครัว, ห้องน้ำ โดยใช้ห้องส้วมร่วม	56	285	3,200
	แฟลต (4 ชั้น หรือมากกว่า) ประเภท 2 ห้องนอน	1 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ห้องน้ำ, ห้องส้วมและระเบียง	35	na	4,000-5,000
	แฟลต (4 ชั้น หรือมากกว่า) ประเภท 3 ห้องนอน	2 ห้องนอน 1 ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ห้องน้ำ, ห้องส้วมและระเบียง	48	na	6,000-5,000

Na – Not Available

ที่มา : Public and Private Housing in Malaysia. 1997 (86)

ตารางที่ 4 ขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซียแต่ละรัฐ

รายละเอียด	Johor state	Kedah state	Malacca state	Kuala lumpur	Selangor state	Terengganu state	Penage state	Planning Standard
ที่อยู่อาศัยราคาต่ำ	40% สำหรับพื้นที่ 101 ไร่ 20% สำหรับพื้นที่ 12.5 ไร่	na	na	30% สำหรับพื้นที่ 10 ไร่	na	30% สำหรับพื้นที่ 10 ไร่	30% สำหรับ 150 หน่วย	na
ขนาดของหน่วยที่อยู่อาศัย 2 ชั้น (ม.)	4.20x16.50	4.20x15.00	4.20x15.00	na	4.50x16.50	na	สี่เหลี่ยม 6.00x12.00	4.20x15.60
ขนาดของที่อยู่อาศัยชั้นเดียว (ม.)	6.00x18.00	6.00x15.00	4.80x16.50	na	6.00x16.50	na	สี่เหลี่ยม 6.00x12.00	4.80x15.60
พื้นที่รวม (หน่วยต่อตารางเมตร)	63.00	ต่ำสุด 48.6 (พิเศษ 54.0 เมตร)	40.50	45.00	54.00	na	45.00	40.5, 49.5 (45.0-49.5ca)g
ระยะร่นจากถนน (เมตร)	6.00	na	na	na	na	na	na	4.5 (ระหว่างอาคาร)
ระยะร่นระหว่างอาคาร (เมตร)	1.50	ระหว่างอาคาร 4.50 เมตร	na	na	na	na	na	4.5 (ระหว่างอาคาร)
ขนาดถนนภายใน	12.00	9.00 (12m. สำหรับ < 500 หน่วย) (19.8m. สำหรับ > 500 หน่วย)	na	na	na	9.00	9.00	12.00
ขนาดถนนภายนอก	18.00	na	na	na	na	na	na	19.8
จำนวนที่จอดรถยนต์ต่อหน่วยที่อยู่อาศัย	1:3	na	1:4	1:4	na	1:4	1:4	1:4
จำนวนที่จอดรถ icycle. ต่อหน่วยที่อยู่อาศัย	1:4	na	na	na	na	na	na	na
ที่จอดรถ (แยก) ต่อหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด	10%	na	10%	na	na	na	10%	10%
ทางเดินรุดด้านหลังอาคาร (เมตร)	na	6.00	na	na	na	4.50	6.00	4.50
องค์ประกอบของห้องนอน (ห้อง)	3	3	na	3	2	3	2	3
พื้นที่เปิดโล่ง	na	10%	na	na	na	10%	na	na
ราคาต่อหน่วยที่อยู่อาศัย (PM)	25,000	25,000	25,800	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
ความกว้างทางเดินเท้า (เมตร)	6.00	4.50	6.00	na	na	na	na	4.50
ทางเดินภายในอาคาร	na	4.20-6.00	2.10-4.50	na	4.50	na	na	4.50
ความกว้างทางหนีไฟ (เมตร)	na	4.50	4.50-6.00	na	na	na	na	4.50-6.00

Na – Not Available 30% สำหรับพื้นที่ 10 ไร่

ที่มา : Public and Private Housing in Malaysia, 1997 (86)

2.9 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศ

เมื่อนำมาตรฐานที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศมาเปรียบเทียบกันในเรื่องขนาดพื้นที่ของส่วนมิดชิด ส่วนนอกประสงค์ และอื่นๆ สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 2.11

ตารางที่ 2.11 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยในที่พักอาศัยที่มีอยู่ในประเทศและต่างประเทศ

พื้นที่ใช้สอย	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ		สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย ชื่อย่อ: สวทช. (Sci. Tech. Res. Center)	ข้อกำหนด, ความคุ้มครอง ชื่อย่อ: กทท., ความคุ้มครอง 2522	Office of Housing and Urban Development Washington, DC	
	พื้นที่ (m ²)	ความกว้างห้อง				
		ไม่น้อยกว่า (m.)				
ส่วนมิดชิด (Private)	1. นอนแรก	8.64	2.40	8.97	9.00	9.30
	2. นอน 2 (2 เตียง)	7.20	2.40	-	9.00	7.90
	3. นอน 3 (1 เตียง)	5.79	2.40	-	9.00	7.00
	4. ห้องน้ำส้วม (อาบน้ำ + อ่างล้างหน้า + ส้วม)	2.88	1.80	-	-	-
	5. ห้องน้ำส้วม (อาบน้ำ + ส้วม + ชักผ้า)	2.16	1.20	2.16	1.50	3.20
	6. ส้วมแยกเดี่ยว	1.44	1.20	-	0.90	1.80
	7. อาบน้ำเดี่ยว	1.06	1.20	-	-	2.20
นอกประสงค์	8. ส่วนพื้นที่รวมสำหรับรับแขก, พักผ่อนทานอาหาร, เตรียมอาหาร	22.32	2.40	-	-	-
	9. ส่วนรับแขก, พักผ่อน, ทานอาหาร	18.00	2.40	13.81	18.00	18.00
	10. ทานอาหาร, คริว	12.96	2.40	-	7.50	12.96
	11. รับแขก, พักผ่อน	14.40	2.40	-	11.20	14.40
	12. ทานอาหาร	8.64	2.40	-	7.50	3.64
	13. เตรียมอาหาร	4.32	1.80	-	-	-
	14. คริวแขก	5.67	2.10	-	5.40	4.32
หน่วยพักอาศัย ขนาด 5 คนนอน, พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน, ทานอาหาร คริว, ห้องน้ำ-ส้วม ไม่ต่ำกว่า		34		33 (m ²)	34 (m ²)	
ความสูงของเพดานของพื้นที่ใช้อยู่อาศัย		ไม่น้อยกว่า 2.40 m.				

กรณีตัวอย่างการบริหารงานเคหะชุมชนในประเทศฮ่องกง⁶

ประเทศฮ่องกงประสบปัญหาการเพิ่มจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว เนื่องจากชาวจีนในแผ่นดินใหญ่อพยพเข้าเมือง โดยมีการเพิ่มจำนวนประชากรจาก 6 แสนคนใน ค.ศ.1945 เป็น 2 ล้านคนใน ค.ศ.1951 คิดเฉลี่ยอัตราเพิ่มของประชากรเกือบ 40% ชาวจีนอพยพเหล่านี้รุ่นแรกมีฐานะร่ำรวย เข้ามาพัฒนาให้ฮ่องกงมีเศรษฐกิจดีขึ้นอย่างมาก และกรณีที่เศรษฐกิจฮ่องกงดีขึ้น อาจเป็นเหตุให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ประกอบกับการเกิดเพลิงไหม้ครั้งใหญ่ในเขตที่อยู่อาศัยแออัด เซคคิพเมอิ (Shek Kip Mei) ในปีพ.ศ .1953 ทำให้ประชาชน 53,000 คน ขาดที่อยู่อาศัย รัฐบาลต้องดำเนินการช่วยเหลืออย่างเร่งด่วน การเคหะสงเคราะห์จึงได้เริ่มต้นขึ้น

การพัฒนาเคหะสงเคราะห์ในประเทศฮ่องกง

เคหะสงเคราะห์ดังกล่าวสร้างขึ้นมาโดยหลายองค์กรและมีกำหนดมาตรฐานการอยู่อาศัยที่แตกต่างกัน จนกระทั่งปี ค.ศ.1973 รัฐบาลฮ่องกงจึงได้จัดตั้งเคหะฮ่องกงขึ้น เคหะสงเคราะห์ของฮ่องกงตั้งแต่เริ่มต้นแบ่งออกเป็นประเภทต่างๆได้ 5 ประเภท ดังนี้

เคหะสงเคราะห์สำหรับผู้ตั้งถิ่นฐานใหม่ สร้างเป็นอาคารสูง 7 ชั้น ไม่มีลิฟท์ หน่วยอยู่อาศัยหันหลังชนกัน โดยมีทางเดินรอบนอก มีหน้าต่างและประตูเฉพาะด้านหน้า ใช้ห้องน้ำ ร่วมกัน โดยแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่ง บริเวณที่เป็นทางเดินเป็นบริเวณปรุงอาหารด้วย เมื่อปรุงอาหารแล้ว ต้องเก็บอุปกรณ์ปรุงอาหารใส่ถังแอบไว้ที่บริเวณทางเดิน เฉลี่ยใช้เนื้อที่ห้องอยู่อาศัยต่อคน 4.5 ตารางเมตร หนึ่งหน่วยอาศัยได้ 4 – 10 คน ต่อมาได้พัฒนาออกแบบต่อไป โดยเพิ่มความสะดวกสบายขึ้นอีกเล็กน้อย ได้แก่ เพิ่มหัวก๊อกสำหรับน้ำประปา และบางแบบจัดเป็นแบบมีทางเดินติดต่ออยู่ตรงกลาง และมีระเบียงภายนอก ซึ่งจัดเป็นสัดส่วนขึ้น มีห้องน้ำ ห้องส้วมเป็นของตนเองด้วย แต่มีบางแบบที่ห้องน้ำ ห้องส้วมยังอยู่ตำแหน่งเดิม แต่มีกุญแจของตนเอง และบางแบบแยกประจำอยู่ตามหน่วยอยู่อาศัย

เคหะสงเคราะห์ราคาถูกรัฐ โดยมีความมุ่งหมายที่จะจัดเคหะสงเคราะห์ที่เหมาะสมในราคาถูกลง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่น และมีที่อยู่อาศัยไม่ถูกสุขลักษณะได้เข้าอยู่อาศัย หน่วยอยู่อาศัยทั่วไปจะออกแบบคล้ายกัน อาคารประเภทแรก คือ มีทางเดินติดต่ออยู่ตรงกลาง มีหน่วยอาศัยเกาะอยู่สองข้างทางเดิน มีบริเวณลับนอนและพักผ่อน มีระเบียงส่วนตัวซึ่งใช้เป็นบริเวณปรุงอาหารและตากผ้า มีก๊อกน้ำประปาหนึ่งแห่ง และมีห้องน้ำ ห้องส้วมส่วนตัว เฉลี่ยใช้เนื้อที่ห้องต่อคน 4.5 ตารางเมตร หนึ่งหน่วยอาศัยอยู่ได้ประมาณ 4-10 คน สำหรับ

⁶ การบริหารงานเคหะชุมชนในประเทศฮ่องกง , มหาวิทยาลัยศิลปกร วิทยาเขตท่าพระ 2542

ระยะแรกซึ่งเป็นแบบเก่า ให้เนื้อที่ห้องต่อผู้อยู่อาศัยหนึ่งคนเพียง 27 ตารางฟุต (2.5 ตารางเมตร) และมีห้องน้ำ ห้องส้วมรวมอยู่ตำแหน่งเดียวกัน โดยมีกฎแฉเพื่อใช้เป็นส่วนตัว

เคหะสงเคราะห์ของการเคหะ เคหะสงเคราะห์ ของสมาคมเคหะการ รัฐบาลตั้งใจสร้างเคหะสงเคราะห์ประเภทนี้ขึ้นสำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลาง เริ่มขึ้นเมื่อ ค .ศ.1960 โดยจัดให้แบบเดียวกับเคหะสงเคราะห์ที่สร้างขึ้นเมื่อ ค .ศ.1952 โดยจัดให้แต่ละหน่วยอยู่อาศัยเป็นแบบสมบูรณ์ มีครัวและห้องน้ำ ห้องส้วม ของตนเองประจำอยู่ตามหน่วยอยู่อาศัย และมีระเบียบส่วนตัวสำหรับตากผ้า ปลูกต้นไม้กระถาง หรือเลี้ยงนก เป็นต้น เฉลี่ยการใช้เนื้อที่ห้องต่อผู้อยู่อาศัยหนึ่งคน 4.5 ตารางเมตร โดยไม่นับรวมครัว ห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียบ เคหะสงเคราะห์ประเภทนี้สูงถึง 20 ชั้น มีลิฟท์ใช้สำหรับติดต่อทางตั้ง ด้วย

เคหะสงเคราะห์แบบชั่วคราว เคหะสงเคราะห์ประเภทนี้รัฐบาลจัดขึ้นเพื่อช่วยเหลือผู้ไม่มีสิทธิ์เข้าอยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์ประเภทอื่นๆ และไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยด้วยตนเองได้ ที่อยู่อาศัยประเภทนี้มีหน่วยพักอาศัยที่เล็กที่สุด และสร้างขึ้นเป็นอาคารลักษณะชั่วคราว เป็นเรือนแถวชั้นเดียวหันหลังชนกัน โดยจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วมใช้ร่วมกันแยกอยู่ต่างหาก วัสดุก่อสร้างเป็นโครงไม้บนพื้นคอนกรีต หลังคามุงด้วยกระเบื้องกระดาด ต่อมาเคหะสงเคราะห์ประเภทนี้มักใช้ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ถูกขับไล่ที่ในบริเวณที่รัฐบาลต้องการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของชุมชน โดยผู้ถูกขับไล่ที่เข้าอยู่อาศัยชั่วคราวเพื่อรอเข้าอยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์ประเภทอื่น

เคหะสำหรับขาย สร้างขึ้นขายผู้มีรายได้น้อยชั้นสูง ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยกว้างขวางขึ้น ผู้มีสิทธิ์ซื้อเคหะประเภทนี้ต้องมีรายได้ต่อครอบครัวเกินกว่า 3,500 เหรียญฮ่องกง และหากผู้ที่จะซื้อแล้วต้องการขยายเข้ามาซื้อ ผู้นั้นจะต้องปลดการเช่าเคหะสงเคราะห์เดิมก่อน โดยทั่วไปราคาของหน่วยอยู่อาศัยประเภทนี้จะมียาถูกกว่าเอกชนที่จัดขายเพียงเล็กน้อย เนื่องจากระยะเวลาผ่อนส่งยาวกว่า และอัตราดอกเบี้ยถูกกว่า นอกจากนี้การเคหะฮ่องกงยังได้พยายามพัฒนาเคหะสงเคราะห์ประเภทนี้ร่วมกับองค์การเอกชน โดยวิธีที่การเคหะจัดพัฒนาสถานที่ และให้กองการเอกชนรับเหมาก่อสร้างอาคารอีก 6 โครงการ 4,400 หน่วยเป็นที่อยู่อาศัยมีหลายขนาดตั้งแต่ 400 ถึง 650 ตารางฟุต (36.03 ถึง 58.56 ตารางเมตร) หรือประมาณ 80 ถึง 130 ตารางฟุต (7.2 ถึง 11.7 ตารางเมตร) ต่อคน หนึ่งหน่วยที่อยู่อาศัยอยู่อาศัยได้ประมาณ 5 คน

ต่อมาในปี ค.ศ.1972 การเคหะฮ่องกงเห็นว่าเคหะสงเคราะห์รุ่นแรกประเภทสำหรับผู้ตั้งถิ่นฐานใหม่นั้นคับแคบเกินไป ไม่ถูกสุขลักษณะ และถูกจัดว่ามีมาตรฐานต่ำ มีนโยบายที่จะปรับปรุงเคหะสงเคราะห์นี้ให้ดีขึ้นเพื่อให้ผู้ที่มีฐานะดีกว่าเข้าอยู่อาศัย โดยปรับปรุงห้องให้กว้างขวางขึ้น และจัดให้มีห้องครัว ห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียบส่วนตัวพร้อมทั้งปรับปรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของชุมชนด้วย เพื่อให้เข้ามาตรฐานเป็นที่อยู่สมัยใหม่

นอกจากนี้การเคหะฮ่องกงยังได้กำหนดบริเวณที่ตั้งโครงการเคหะชุมชนประเภทต่างๆ ว่าเป็นย่าน ซึ่งเรียกว่าย่านชุมชน ในแต่ละย่านเคหะชุมชนนั้นจะมีโครงการเคหะชุมชนและอาคาร อยู่อาศัยหลายประเภทปะปนกัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2 แสดงรายละเอียดหน่วยอยู่อาศัยประเภทต่างๆ

ประเภท เคหะสงเคราะห์	หน่วยที่อยู่อาศัย		ลักษณะหน่วยอยู่อาศัย	จำนวนผู้อยู่ อาศัย / หน่วย	เนื้อที่ / คน ตารางเมตร	แบบอาคาร	รายได้ครัว เรือน / เดือน เหรียญฮ่องกง
	แบบ	เนื้อที่ / หน่วย ตารางเมตร					
เคหะสงเคราะห์ สำหรับผู้ตั้งถิ่น ฐานใหม่ เริ่ม สร้าง ค.ศ. 1954	1,2	9 - 15	ห้องเดี่ยว หันหลังชนกัน 1 ประตู 2 หน้าต่าง ห้องน้ำ ห้องส้วม ใช้รวมกัน ปูรองอาหาร ที่ระเบียงทางเดิน	5	4.5	ทางเดินภายนอก 2 ด้าน ห้องหันหลังชนกัน ไม่มีลิฟท์	ไม่จำกัด
	3		เหมือนแบบ 1,2 เพิ่มก๊อกน้ำ ประปา ท่อระบายน้ำและ ระเบียง (ใช้ปูรองอาหาร ตกผ้า) ห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องละ 2 หน่วย	4 - 10	5	ทางเดินกลางหน่วยอยู่อาศัย สองข้าง ไม่มีลิฟท์	
	4.5	18	เหมือนแบบ 3 เพิ่มห้องน้ำ ห้องส้วมส่วนตัว ประจำแต่ละ หน่วย		6	ทางเดินกลางหน่วยอยู่อาศัย สองข้าง มีลิฟท์	
	6	18	เหมือนแบบ 4.5		6		

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภท เคหะสงเคราะห์	หน่วยที่อยู่อาศัย		ลักษณะหน่วยอยู่อาศัย	จำนวนผู้อยู่ อาศัย / หน่วยคน	เนื้อที่ / คน ตารางเมตร	แบบอาคาร	รายได้ครัว เรือน / เดือน เหรียญฮ่องกง
	แบบ	เนื้อที่ / หน่วย ตารางเมตร					
เคหะสงเคราะห์ ราคาถูกของรัฐ บาล เริ่มสร้าง ค.ศ.1961		18 - 37.1	เหมือนแบบ 3 เคหะสงเคราะห์สำหรับผู้ตั้งถิ่น ฐานใหม่	4 - 8	6	ทางเดินกลางหน่วยอยู่อาศัย สองข้าง ไม่มีลิฟท์	
		20.3 - 29.5	เหมือนแบบ 4 เคหะสงเคราะห์สำหรับผู้ตั้งถิ่น ฐานใหม่	6 - 8	6	ทางเดินกลางหน่วยอยู่อาศัย สองข้าง มีลิฟท์	น้อยกว่า 600
เคหะสงเคราะห์ ของการเคหะ / สมาคมการเคหะ เริ่มสร้าง ค.ศ.1973/1952			ห้องรับแขก-พักผ่อน ห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงตากผ้าส่วนตัว	6	6	ทางเดินกลางหน่วยอยู่อาศัย สองข้าง มีลิฟท์	400 - 1,500 (ปานกลาง)
เคหะสงเคราะห์ แบบชั่วคราว		18.9	ห้องเดี่ยวโล่งและห้องเก็บของ ห้องน้ำ ห้องส้วมใช้ร่วมกัน	ไม่แน่นอน	ไม่แน่นอน	ชั้นเดียว สร้างบนพื้นดิน	ไม่จำกัด
เคหะสำหรับชาย		33.7 - 63.1	1 ถึง 3 ห้องนอน ห้องรับแขก และรับประทานอาหาร ห้อง ครัว ห้องน้ำ ห้องส้วม และ ระเบียงส่วนตัว	5	6.8 - 12.6	หอคอย หน่วยอยู่อาศัยรอบๆ ทางเดินกลางหน่วยอยู่อาศัย สองข้าง มีลิฟท์	ไม่เกิน 3,500

2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาการใช้พื้นที่ภายในที่พักอาศัยได้มีผู้ที่ทำงานวิจัยอยู่หลายงานที่เกี่ยวข้องและได้ทำการสรุปและให้ข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการนำมาศึกษาเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยได้ดังนี้ (เรียงตามปี พ.ศ. จากอดีต – ปัจจุบัน)

รายงานการวิจัย เรื่องการวิเคราะห์การใช้เนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ , 2539

พบว่าจากการศึกษากรณีศึกษาต้นแบบอาคารสามแบบ คือ แบบห้องเดี่ยวอเนกประสงค์ แบบห้องนอนเดี่ยว และแบบสองห้องนอน ซึ่งเป็นแบบอาคารที่รองรับระดับ รายได้ ก ข และ ค ตามลำดับ ซึ่งการเคหะแห่งชาติพัฒนาขึ้นเป็นรูปแบบ มาตรฐานหลายรูปแบบ โดยคัดจากโครงการเคหะชุมชน 8 แห่งได้แก่ โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ทุ่งสองห้อง ปอนไก่ คลองเตย ดินแดง สมุทรปราการ แหหลวงบึง และพญา โดยจำแนกตามแบบอาคารและตามโครงการและสำรวจบันทึกพฤติกรรมการใช้เนื้อที่หน่วยพักอาศัย

การศึกษาค้นคว้าพบว่าการออกแบบอาคารที่พักอาศัยในระดับต่างๆของเคหะแห่งชาติ สัมฤทธิ์ผลในด้านการตอบสนองการใช้พื้นที่ใช้สอยของผู้อยู่อาศัยในระดับที่ดี โดยวิเคราะห์การตอบสนองโดยรวมของผู้อยู่อาศัยซึ่งโดยรวมมีความพึงพอใจตอบ วิจารณ์กลางและลักษณะการออกแบบอาคารดังที่เป็นอยู่ ซึ่งสรุปตามแบบระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยหน่วยพักอาศัยนี้ กรณีของหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดี่ยวอเนกประสงค์ รายได้ระดับ ก .

กรณีตัวอย่างของอาคารแบบหน่วยพักอาศัยแบบห้องเดี่ยวอเนกประสงค์ ศึกษาจากโครงการเคหะชุมชนหลานโครงการและมีต้นแบบมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติหลายแบบ ดังนี้

โครงการหลักสี่	อาคารแบบ F1
โครงการสมุทรปราการระยะที่ 2	อาคารแบบ F1
โครงการเมืองใหม่แหหลวงบึง	อาคารแบบ F1
โครงการพญา	อาคารแบบ CONDO A
โครงการทุ่งสองห้อง	อาคารอเนกประสงค์ 5 ชั้น
โครงการคลองเตยระยะที่ 3 ส่วนที่ 1.1	อาคารแบบ ก.
โครงการปอนไก่ ระยะ 2	อาคารแบบ ก.12

จากการศึกษาทางด้านกายภาพพบว่า แนวความคิดการออกแบบต้นแบบอาคารที่พักอาศัยแบบห้องอเนกประสงค์ที่ทำการศึกษา มีลักษณะสำคัญดังนี้

1.การจัดผังพื้นที่อาคารโดยมีระเบียบทางเดินเป็นเครื่องกำหนด มี 2 แบบ คือ แบบระเบียบทางเดินริมอาคาร รองรับหน่วยที่พักอาศัยข้างเดียว และระเบียบทางเดินกลางอาคาร รองรับหน่วยที่พักอาศัยทั้งสองข้าง

แบบระเบียบทางเดินริมอาคารมีปรากฏใช้ในอาคารอเนกประสงค์ โครงการทุ่งสองห้อง และอาคาร ก.12 โครงการปอนโก

ส่วนแบบระเบียบทางเดินกลางอาคารใช้ในต้นแบบ F1 ใช้ในโครงการหลักสี่ สมุทรปราการ ปลายแหลมฉะเชิงเทรา จากจากนั้นยังใช้ในอาคาร CONDO A ที่โครงการพญา และอาคาร ก. โครงการคลองเตย การใช้ระเบียบทางเดินกลางอาคารที่ปรากฏในต้นแบบ F1 มีพัฒนาการโดยการเว้นช่องหน่วยที่พักอาศัยเป็นระยะ ทำให้ระเบียบทางเดินกลางอาคารเปิดออกสู่ออกภายนอกอาคารเป็นช่วงๆ ส่วนที่พญาใช้การเปิดโล่งพื้นที่สองข้างทางเดินกลาง ช่องโล่งเหล่านี้จะทะลุถึงทุกชั้น และคั่นระหว่างทางเดินและผนังที่พักทั้งสองข้าง ทำให้มีหน้าต่างที่ผนังหน่วยพักอาศัยได้โดยไม่เกิดการรบกวนนัก

2.ลักษณะรูปแบบสัดส่วนของหน่วยที่พักอาศัย ในหน่วยที่พักอาศัยแบบห้องเดี่ยว อเนกประสงค์ส่วนใหญ่มีสัดส่วนประมาณหรือความกว้างต่อความยาวเท่ากับนอกจากอาคาร อเนกประสงค์ของโครงการทุ่งสองห้องซึ่งมีความกว้างต่อความยาวประมาณจากการสำรวจการใช้สอยหน่วยที่พัก พบว่าการจัดเครื่องเรือนในอาคารนี้ค่อนข้างค่อนข้างเป็นแบบแผนชัดเจนในการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนๆ

และผลการสำรวจในด้านทัศนคติของผู้อยู่อาศัยสนับสนุนข้อมูลดังกล่าวเนื่องจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการทุ่งสองห้องมีความเห็นว่าจัดเครื่องเรือนยากน้อยที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับทุกโครงการ

3.ลักษณะการจัดห้องน้ำและระเบียบ ในอาคารแบบห้องเดี่ยวอเนกประสงค์ที่ศึกษามีการจัดวางห้องน้ำ 3 แบบ คือ แบบที่ 1 ห้องน้ำอยู่ภายนอกห้องอเนกประสงค์ ดังกรณีของต้นแบบ F1 และแบบที่ 2 ห้องน้ำอยู่ภายนอกห้องอเนกประสงค์แต่มีประตูติดต่อดังตรงกับห้องอเนกประสงค์ ดังกรณีโครงการคลองเตย และแบบที่ 3 ห้องน้ำอยู่ภายในห้องอเนกประสงค์ทางด้านผนังริมนอกของอาคาร ส่วนแบบที่ 4 จัดวางห้องน้ำไว้ริมผนังด้านในของหน่วยพักอาศัยใช้ในโครงการซึ่งเป็นอาคารสูง

ข้อมูลจากการสำรวจการจัดวางเครื่องเรือน บ่งบอกอย่างชัดเจนว่าระเบียบภายนอกห้องมักถูกใช้เป็นที่ประกอบอาหารและซักล้าง มากกว่าเป็นที่พักผ่อน ดังนั้นการมีห้องน้ำอยู่ภายนอกห้องอเนกประสงค์จึงสามารถทำกิจกรรมเหล่านี้แยกเป็นสัดส่วนจากห้องอเนกประสงค์และมีความสะดวกในการระบายอากาศและรักษาความสะอาด

การสำรวจทัศนคติบ่งชี้สอดคล้องกัน โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัยในหน่วยที่พักที่มีห้องน้ำและระเบียงภายนอกอาคารมีแนวโน้มจะมีความพึงพอใจต่อหน่วยที่พักอาศัยสูงกว่าแบบที่มีห้องน้ำอยู่ภายใน นอกจากนี้ยังพบว่าตำแหน่งห้องน้ำอาจมีความสัมพันธ์โดยตรงต่อความรู้สึกแคบ / กว้าง ของหน่วยที่พักอาศัย และความรู้สึกยากง่ายในการจัดเครื่องเรือนอีกด้วย

4.จากการสำรวจการจัดวางเครื่องเรือนนั้นพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะจัดวางเครื่องเรือนชิดผนัง ทั้งนี้เพราะเนื้อที่ใช้สอยไม่เพียงพอที่จะจัดเครื่องเรือนลอยตัวได้ นอกจากนี้เมื่อสัดส่วนที่ที่พักอาศัยมีความยาวพอ เช่นในกรณีของอาคารอเนกประสงค์ของโครงการทุ่งสองห้อง ซึ่งใช้ตู้แบ่งกันส่วนที่นอนออกจากส่วนนั่งเล่นรับแขก กรณีมีห้องน้ำอยู่ด้านนอกหรือชิดด้านนอกของหน่วยพักอาศัย แบบแผนการจัดเครื่องเรือนที่ชัดเจนส่วนใหญ่จะจัดวางที่นั่งรับแขกไว้ด้านทางเข้าหน่วยพักอาศัย และรับประทานอาหารชิดผนังด้านนอก ใกล้กับระเบียงหรือ อีโคโนมิกแล้วแต่กรณี ส่วนที่นอนมักอยู่ตอนกลางของห้อง ในกรณีแบบมีห้องน้ำอยู่ทางด้านหน้าของห้อง ผนังด้านนอกจะถูกใช้เป็นรับประทานอาหารหรือที่นอนผสมกัน

ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ทำให้ค้นพบปัญหาในการใช้สอยพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยของต้น แบบมาตรฐานซึ่งอาจรวบรวมเป็นข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

1.เมื่อตรวจสอบผลการศึกษาลแล้วพอจะกล่าวได้ว่า ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการเนื้อที่ห้องหน่วยพักอาศัยทุกระดับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามการศึกษานี้พบว่าเนื้อที่ใช้สอยที่เป็นอยู่สามารถจัดให้ใช้ประโยชน์มากขึ้นโดยไม่จำเป็นต้องเพิ่มเนื้อที่โดยตรง ดังนั้นข้อเสนอแนะจึงเน้นที่การออกแบบเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้เนื้อที่หน่วยพักที่อาศัย ในขณะที่ต้องสร้างความรู้สึกโปร่งโล่งขึ้นในหน่วยที่พักอาศัย เพื่อผลทางจิตวิทยาของผู้อยู่อาศัย

2.อาจพิจารณาจัดแบ่งเนื้อที่ ภายในให้เหมาะสม เช่น ลดขนาดห้องนอนให้เล็กลงแต่เพิ่มเนื้อที่ห้องอเนกประสงค์ให้มากขึ้น โดยเฉพาะในหน่วยพักอาศัยซึ่งปัจจุบันมีห้องอเนกประสงค์ขนาดเท่ากับที่พักแบบหนึ่งห้องนอน ทั้งนี้ น่าจะมีสมาชิกครอบครัวมากกว่า

3.การจัดรูปแบบสัดส่วนห้องที่เหมาะสม โดยเฉพาะห้องอเนกประสงค์ซึ่งใช้งานหลายอย่าง ให้มีสัดส่วนความแคบและลึกเพิ่มขึ้น อาจจัดแบ่งเนื้อที่ให้เป็นสัดส่วนง่ายขึ้น และอาจมีผลต่อการจัดวางเครื่องเรือนที่สะดวกขึ้น เพราะปรากฏแนวโน้มที่มีการจัดเครื่องเรือนชิดผนังมากกว่าลอยตัว ซึ่งอาจเป็นผลทางบวกต่อความรู้สึกเนื้อที่ที่ใช้สอยไม่เพียงพอ ทั้งนี้สมควร วรรจัดผังพื้นที่ภายในห้องให้มีความโล่งมากที่สุดโดยไม่มีผนังแบ่งห้องหรือชอกมุม เพื่อความสะดวกมากที่สุดในการปรับเปลี่ยนการใช้เนื้อที่ภายในหน่วยที่พักอาศัย

4. ควรจัดให้มีที่ประกอบอาหาร ชักผ้า ล้างจาน และตากเสื้อผ้า ในหน่วยที่พักอาศัยให้เป็นสัดส่วน ซึ่งอยู่ใกล้ส่วนห้องน้ำซึ่งเป็นส่วนเปียก และต้องคำนึงถึงการระบายอากาศที่ดี ระบายภายนอกห้องต้องดูเหมือนจะเป็นที่เหมาะสมสำหรับการใช้สอยประเภทนี้ ในกรณีอาคารไม่สูงมากนัก การแยกส่วนนี้ออกจากภายในห้องอาจช่วยให้ความรู้สึกว่าขนาดเนื้อที่ไม่เพียงพอลดลงได้นอกจากนั้นอาจมีการออกแบบเคาเตอร์หรือตู้ที่กันฝนได้ติดกับขอบระเบียงเพื่อช่วยให้การใช้สอยเนื้อที่ระเบียงเป็นระเบียบและสะดวกขึ้น

5. การวางตำแหน่งประตู ทั้งที่ติดต่อกับภายนอกและประตูภายใน ควรพิจารณาเส้นทางเดินติดต่อ ซึ่งเป็นส่วนที่เว้นไว้ทำเป็นข้อจำกัดในการใช้เนื้อที่จัดวางเครื่องเรือน ดังนั้นประตูน่าจะจัดวางในลักษณะที่ทำให้ทางเดินติดต่อกันสั้นที่สุดและอยู่มุมห้อง นอกจากนี้ทิศทางการเปิดก็น่าจะพิจารณาอย่างละเอียด อาจจัดจังหวะพื้นที่หน้าห้องให้สามารถเปิดบานออกข้างนอกแทนที่จะเปิดเข้าใน ซึ่งจะเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในได้

6. ตำแหน่งประตูและหน้าต่างยังมีผลกระทบต่อความยาวและเนื้อที่ผนัง ดังที่ได้กล่าวแล้วว่าผู้อยู่อาศัยมักใช้เนื้อที่ผนังเพื่อจัดวางเครื่องเรือน ผนังที่แคบเกินไปจึงใช้ประโยชน์ไม่ได้เต็มที่ มีผลทำให้เกิดความรู้สึกว่าขนาดเนื้อที่หน่วยพักอาศัยไม่เพียงพอ การจัดวางประตูและช่องเปิด จึงควรคำนึงการจัดวางเครื่องเรือนที่สะดวกที่สุด

7. ควรมีช่องเปิดที่ปรับได้ เช่น ประตูด้านระเบียงภายนอกที่อาจเป็นบานกระจกหรือบานเกล็ดกระจก เพื่อทำหน้าที่เป็นช่องแสง และระบายอากาศในตัว เพื่อให้มีแสงสว่างและการระบายอากาศเพิ่มขึ้น ช่วยให้หน่วยที่พักอาศัยเกิดความรู้สึกโล่งขึ้น

8. ควรพิจารณาพื้นที่ส่วนกลางเพื่อใช้สอยนอกหน่วยพื้นที่พักอาศัย เช่น อาจพิจารณาให้มีที่เก็บของรวมแยกออกจากหน่วยพักอาศัย แบ่งเช่าเพื่อเก็บของที่ไมใช้ ช่วยให้ไม่ต้องเพิ่มเนื้อที่หน่วยพักอาศัย โดยที่โรงเก็บของรวมอาจเป็นอาคารแยกออกต่างหากจา กอาคารใหญ่เพื่อประหยัดค่าก่อสร้าง

การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก : กรณีศึกษา โครงการสินธนาแมนชั่นกรุงเทพมหานคร (ถนนนวมินทร์), นาย ชาญณรงค์ สุนธิลักษณ์สกุล, ปีการศึกษา 2545

ผลการใช้พื้นที่ภายในห้องที่ศึกษา พบว่ามีผู้อยู่อาศัยภายในห้องมากที่สุด จำนวน 2 คนโดยพฤติกรรมการใช้พื้นที่และความต้องการใช้พื้นที่เหมาะสมและสอดคล้องกับพื้นที่ ที่มีอยู่ในส่วนต่างๆ สรุปได้ดังนี้ ส่วน LIVING AREA มีการขึ้นที่มากที่สุด ซึ่งพื้นที่ส่วนนี้จะมีการใช้ประกอบกิจกรรมหลายๆอย่างรวมกัน เพราะมีตำแหน่งที่จัดวางให้การใช้อ้อยู่ส่วนหน้าและส่วนกลางของห้อง จึงทำให้การเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก และสามารถเข้าใช้งานได้ทันที เมื่อเดินเข้ามาในห้อง โดย

กิจกรรมที่มีการใช้ในส่วนนี้ได้แก่ห้องนั่งเล่น , พักผ่อน, ฟังเพลง, ดูโทรทัศน์, รับแขก, รับประทานอาหาร และทำงาน ส่วนในกรณีที่มีสมาชิกในห้องมากกว่า 3คน จะมีการนำพื้นที่ส่วนนี้ มาปรับเปลี่ยนให้สามารถใช้เป็นส่วนนอน เพิ่มเติมโดยพื้นที่ในส่วนนี้จะเปลี่ยนเป็นพื้นที่ ส่วนอเนกประสงค์MULTIPURPOSE AREA ได้คือสามารถรองรับการใช้งานได้หลายกิจกรรม และปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานได้ตามต้องการ

และในส่วนนอน และส่วนแต่งตัว จะมีความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ร่วมกัน เพราะรูปแบบการใช้งานและประโยชน์ใช้สอยสอดคล้องกัน จะมีการจัดวางตำแหน่งของพื้นที่อยู่ในส่วนกลาง และส่วนท้ายของห้อง โดยเฉพาะส่วนแต่งตัวจะอยู่ในบริเวณใกล้ห้องน้ำ เนื่องจากมีความต่อเนื่องในการใช้งาน และใช้ตู้เสื้อผ้าเป็นตัวกั้นห้องและแบ่งสัดส่วนการใช้งานให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น และจัดอุปกรณ์เครื่องเรือนอยู่ชิดผนัง ทำให้ประหยัดการใช้พื้นที่ และทำให้มีทางเดินภายในห้องเพิ่มมากขึ้น เพื่อสะดวกในการสัญจรภายใน ทำให้ห้องมีพื้นที่โล่งมากขึ้น รู้สึกไม่อึดอัดและทำให้สภาพโดยรวมภายในห้องน่าอยู่มากขึ้น ในส่วนเตรียมอาหารและส่วนปรุงอาหาร นั้นในการใช้งานจริงจะอยู่บริเวณหน้าประตูทางออกกระเบื้องและส่วนกระเบื้องซึ่งมากปรับให้เป็นพื้นที่ดังกล่าวมากกว่าร้อยละ 80

พบว่าค่าเฉลี่ยของการใช้พื้นที่ภายในห้องที่มีสมาชิกตั้งแต่ 1-7คนต่างมีการใช้พื้นที่เฉลี่ยเกินกว่า พื้นที่ 32.00ตารางเมตร ซึ่งมีวิธีการคิดคำนวณจากการวัดขนาดพื้นที่ในการใช้งานในแต่ละส่วนจากการเข้าสำรวจข้อมูลแล้วนำมาหาช่วงของขนาดพื้นที่การใช้งาน พร้อมหาค่าเฉลี่ยออกมาให้ทราบเพื่อเป็นค่ากลางให้มีความใกล้เคียงกับขนาดพื้นที่ ที่ใช้งานจริงซึ่งขนาดพื้นที่ เฉลี่ยที่เกินกว่าพื้นที่ใช้จริงนั้นมีช่วงของขนาดพื้นที่ต่างกันเมื่อนำขนาดการใช้พื้นที่ภายในห้องรวมทั้งหมด และมีการใช้พื้นที่ซ้อนทับกัน จึงทำให้ขนาดพื้นที่ใช้งานไม่เกินพื้นที่ มาตรฐานที่มีอยู่ และการปรับตัวของผู้อยู่อาศัยในการใช้พื้นที่ ทำให้การใช้พื้นที่มี ศักยภาพเพิ่มมากขึ้น และปรับพื้นที่รองรับการใช้งานให้สอดคล้องและเหมาะสมกับการอยู่อาศัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.12 ตารางแสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE-A 1คน

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	ตำแหน่ง	ประมาณการ พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ ค่าเฉลี่ยพื้นที่
ส่วนนอน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	4.80-5.70	5.50
ส่วนแต่งตัว	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	3.40-4.50	3.50
ส่วนพักผ่อน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	6.50-7.50	7.00
ส่วนเตรียมและ รับประทานอาหาร	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	4.00-4.50	4.50
ส่วนปรุงอาหาร	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.50
ส่วนซักล้างและตาก เสื้อผ้า	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.50
ส่วนทางเดินและพื้นที่ โล่ง	อยู่ภายในห้องทั้งหมด	8.00-9.50	9.50
รวม		29.70-35.70	32.70

ตารางที่ 2.13 ตารางแสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE-A 2-3คน

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	ตำแหน่ง	ประมาณการ พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ ค่าเฉลี่ยพื้นที่
ส่วนนอน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	5.50-7.80	6.65
ส่วนแต่งตัว	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	3.50-4.10	3.80
ส่วนพักผ่อน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	6.40-7.20	6.80
ส่วนเตรียมและ รับประทานอาหาร	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	5.10-6.20	5.65
ส่วนปรุงอาหาร	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.75
ส่วนซักล้างและตาก เสื้อผ้า	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.75
ส่วนทางเดินและพื้นที่ โล่ง	อยู่ภายในห้องทั้งหมด	7.50-8.00	7.75
รวม		31.00-37.50	34.15

ตารางที่ 2.14 ตารางแสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE-A 4-5คน

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	ตำแหน่ง	ประมาณการ พื้นที่ใช้สอย	ประมาณค่าเฉลี่ย พื้นที่
ส่วนนอน 1	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	3.00-3.60	3.30
ส่วนนอน 2	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	1.30-2.50	1.90
ส่วนนอน 3	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	1.30-2.40	1.90
ส่วนแต่งตัว	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	4.00-4.50	4.25
ส่วนพักผ่อน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	6.30-7.30	6.80
ส่วนเตรียมและรับประทานอาหาร	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหลังห้อง	3.50-4.00	3.75
ส่วนปรุงอาหาร	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.75
ส่วนซักล้างและตากเสื้อผ้า	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	1.50-2.00	1.75
ส่วนทางเดินและพื้นที่โล่ง	อยู่ภายในห้องทั้งหมด	7.00-7.80	7.40
รวม		29.40-36.20	32.80

ตารางที่ 2.15 ตารางแสดงตำแหน่งและขนาดของการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE-A 6-7คน

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	ตำแหน่ง	ประมาณการ พื้นที่ใช้สอย	ประมาณ ค่าเฉลี่ยพื้นที่
ส่วนนอน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	12.00-13.00	12.50
ส่วนแต่งตัว	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	5.00-6.50	5.75
ส่วนพักผ่อน	อยู่ส่วนกลางห้องและส่วนหน้าห้อง	3.50-4.20	3.85
ส่วนเตรียมและทาน อาหาร	-	-	-
ส่วนปรุงอาหาร	-	-	-
ส่วนซักล้างและตาก เสื้อผ้า	อยู่ส่วนหลังห้องและระเบียง	2.00-4.50	1.75
ส่วนทางเดินและพื้นที่ โล่ง	อยู่ภายในห้องทั้งหมด	9.00-9.70	9.35
รวม		31.00-35.40	33.20

การใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ที่มีความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยภายในห้อง แบบเป็นครอบครัวจะมีการใช้พื้นที่อย่างต่อเนื่องและจัดวางเครื่องเรือนชิดกันได้มาก เนื่องจากความใกล้ชิดกันแบบครอบครัวทำให้สามารถใช้พื้นที่และจัดผังได้สะดวก ประหยัดพื้นที่การใช้งาน ทำให้มีพื้นที่ภายในห้องเหลือเพื่อนำไปใช้งานในส่วนอื่น ส่วนการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ที่มีความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยในห้อง แบบเพื่อนร่วมห้อง จะมีการใช้พื้นที่ไม่ต่อเนื่องและจัดวางเครื่องเรือนห่างกัน และใช้เครื่องเรือนแบ่งพื้นที่ในการใช้งานเพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัว จึงทำให้มีการใช้พื้นที่ภายในห้องมากกว่าห้องที่อยู่อาศัยแบบเป็นครอบครัว

รูปแบบการจัดวางผังภายในห้องชนิดต่างๆ จากการศึกษพบว่า มีการจัดแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆ ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานโดยใช้อุปกรณ์เครื่องเรือนที่จัดวางแบบลอยตัว และเป็นอุปกรณ์แบบสำเร็จรูป ที่สะดวกในการขนย้ายเมื่อมีการย้ายที่อยู่อาศัย และมีอุปกรณ์จำเป็นในการใช้สอยหลายอย่างที่ต้องมีเพื่อให้รองรับการใช้งาน และอุปกรณ์ส่วนใหญ่ที่พบภายในห้องทุกห้องคือ พูกนอนและตู้เสื้อผ้า เพราะเป็นอุปกรณ์เครื่องเรือนที่สามารถเก็บของได้หลายอย่างและต้องใช้เป็นของตัวเอง ซึ่งรูปแบบถาวรและชั่วคราว ขึ้นอยู่กับลักษณะของการครอบครองห้องชุด ในกรณีที่เป็นเจ้าของห้องส่วนใหญ่ จะมีอุปกรณ์เครื่องเรือนแบบถาวร และในกรณีที่เป็นเช่าช่วงห้องส่วนใหญ่จะมีอุปกรณ์เครื่องเรือนเป็นแบบชั่วคราวโดยมีลักษณะการจัดผังและจัดวางอุปกรณ์เครื่องเรือนในตำแหน่งชิดกับผนัง เพื่อให้มีพื้นที่ส่วนกลางของห้องให้โล่งและทำให้พื้นที่ทางเดินภายในห้องกว้างและไม่ซ้อนทับกับพื้นที่ ที่ใช้งานเป็นส่วนประกอบกิจกรรม และรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือนนั้น มีลักษณะเป็นแบบสำเร็จรูป น้ำหนักเบา และสะดวกในการเคลื่อนย้ายและสะดวกในการจัดและปรับรูปแบบในการจัดผังห้องเริ่มใหม่ เมื่อมีปัจจัยต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ เช่น มีจำนวนสมาชิกเพิ่มมากขึ้น มีจำนวนอุปกรณ์เครื่อง , คัยเติบโตขึ้น เป็นต้นสมาชิกที่อยู่ออาศัย , เรือนเพิ่มขึ้น

ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย

จากการศึกษาและสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดในการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้พบปัญหาของการใช้พื้นที่และการจัดผังภายในห้อง ตลอดจนความต้องการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ที่มีพฤติกรรมการใช้พื้นที่แตกต่างกันออกไป เนื่องจากกา ใช้งานในพื้นที่ภายในห้องมีจำกัด ซึ่งการจัดผังภายในห้องนั้น จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานตามสภาพสังคมและเศรษฐกิจ ของแต่ละครัวเรือน สามารถสรุปและเสนอแนะแนวทางการออกแบบและการจัดการระบบประกอบอาคารให้สามารถตอบสนองการใช้งาน ตามพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนพื้นที่ที่สามารถใช้ งานได้สะดวก เกิดประโยชน์จากการ ใช้พื้นที่ ดังนี้

ลักษณะของห้องที่ทำการศึกษา เป็นห้องที่มีการปรับขนาดพื้นที่บริเวณระเบียงและห้องน้ำเพิ่มขึ้นโดยขยายความยาวของระเบียงออกไป 0.50 เมตร เพื่อให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้น สำหรับรองรับการใช้พื้นที่ให้สามารถประกอบกิจกรรมต่างๆที่ต้องใช้พื้นที่ในส่วนนี้ ได้แก่ ชักเสื้อผ้า , ตากเสื้อผ้า, ประกอบอาหาร, ล้างจาน ดังนั้นการเพิ่มพื้นที่ในส่วนนี้ให้มากขึ้นกว่าเดิมเพียง 1.00 ตารางเมตร ก็ทำให้การใช้พื้นที่สะดวกมากยิ่งขึ้น ในส่วนของห้องน้ำ ได้ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับส่วนระเบียง ซึ่งสามารถจัดตำแหน่งสุขภัณฑ์ที่มีการใช้งานต่อเนื่องกันได้ดี ส่วนพื้นที่ ที่เพิ่มขึ้นนั้นสามารถใช้พื้นที่ในการซักเสื้อผ้าได้ เพื่อช่วยลดพื้นที่การใช้งานในส่วนระเบียงลง ทำให้มีความคล่องตัวในการใช้งานเพิ่มมากขึ้น และมีการจัดเตรียมพื้นที่ ส่วนเตรียมอาหารให้

มีการจัดวางระบบไฟฟ้าและประปาให้ ผู้อยู่อาศัยจะจัดอุปกรณ์เครื่องเรือนในตำแหน่งนี้ จะสามารถตอบสนองความต้องการตรงตามต้องการและพื้นที่ภายในห้องน้ำ จัดวางก๊อกน้ำประปาเพิ่มให้ เพื่อใช้ในการซักเสื้อผ้า แล้วสามารถนำออกไปตากที่ระเบียงได้และก่อกอบกันน้ำบริเวณที่ยื่นอาบน้ำ ทำให้น้ำไม่ไหลกระจายไปทั่วห้อง

ส่วนที่1. บริเวณระเบียง มีการเสนอแนะให้ขยายส่วนที่เป็นระเบียงออกไปอีก 0.50 เมตร เพื่อรองรับการใช้งาน ที่มีความต้องการใช้พื้นที่ส่วนนี้เพิ่มมากขึ้น ทำให้ความแออัดของพื้นที่ส่วนนี้ลดน้อยลง สามารถประกอบกิจกรรมได้สะดวกยิ่งขึ้น และพื้นที่ในห้องน้ำมีขนาดเพิ่มขึ้นเช่นกัน สามารถใช้เป็นส่วนซักเสื้อผ้าได้ ทำให้ประกอบกิจกรรมต่างๆได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

ส่วนที่2. บริเวณหน้าประตูระเบียง มีการเสนอแนะให้จัดพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารเพิ่มขึ้น และย้ายตำแหน่งประตูทางออกไประเบียงเพื่อให้สามารถจัดพื้นที่ส่วนระเบียงให้มีอุปกรณ์ต่างๆที่จำเป็นต่อการใช้งาน ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สอยของผู้อยู่อาศัย โดยจะเตรียมพื้นที่และระบบประปาให้แล้วให้ผู้อยู่อาศัยจัดวางตำแหน่งจัดวางอุปกรณ์เอง บริเวณผนังช่วงกลางห้องจัดระบบไฟฟ้ารองรับการใช้งานให้ เนื่องจากส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมักวางชั้นและตู้วางโทรทัศน์ อยู่ในช่วงบริเวณนี้

ส่วนที่3. บริเวณประตูหน้าห้อง มีการเสนอแนะให้ลดช่องหน้าต่างส่วนหน้าห้องเป็นเพียงช่องระบายอากาศเพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ภายในได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากช่องหน้าต่างเดิมทำให้เกิดความไม่เป็นส่วนตัว ย้ายตำแหน่งประตูทางเข้าให้ห่างจากผนัง 0.60 เมตร เพื่อให้วางตู้บริเวณหลังประตูทำให้วางตู้ได้จำนวนมากขึ้น ประตูห้องจัดให้มีการเปิดออก เพื่อให้มีพื้นที่ภายในห้องมากขึ้น เพราะไม่เสียพื้นที่ในช่วงการเปิดประตูเข้าห้อง

วิทยานิพนธ์ เรื่อง รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร, นาย ณัฏพงศ์ รัตนพัฒนากุล, ปีการศึกษา 2548

การวิจัยเรื่อง รูปแบบทางกายภาพ ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง กรณีศึกษาอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการออกแบบมาเฉพาะเพื่อเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เท่านั้น บนถนนประชาสงเคราะห์ ตั้งแต่บริเวณสามแยก ซอยประชาสงเคราะห์ 17 ไปจนถึงบริเวณสามแยก ซอยประชาสงเคราะห์ 41 เป็นระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร และการเข้าเก็บข้อมูลภายในซอยย่อย จะใช้ระยะไม่เกิน 200-500 เมตร โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาค้นคว้าจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้ข้อสรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้ทำการศึกษา ดังต่อไปนี้

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษา รูปแบบทางกายภาพของตัวอาคาร รวมทั้งขนาดและการออกแบบ และการศึกษารูปแบบทางกายภาพของห้องพัก การใช้พื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดงจากนั้นได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลและนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์และนำเสนอข้อมูลเชิงบรรยาย และพิจารณาความสัมพันธ์ โดยใช้เรื่องของกฎหมายคือ กฎหมาย : ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร และเรื่องของการใช้สอยมาช่วยในการวิเคราะห์ ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ดังนี้

ผังห้อง : จากการสำรวจ เรื่องผังห้องพบว่า รูปแบบการวางผังห้อง ที่พบมากที่สุด คือ รูปแบบการวางผังห้องที่วางตำแหน่งของห้องน้ำอยู่คู่กับระเบียงในสัดส่วน ครึ่งต่อครึ่ง ของความกว้างของห้องพัก และสัดส่วนขนาดของผังห้องที่พบมากที่สุดคือ $3 \times 4 = 12$ ตารางเมตร และ $3 \times 5 = 15$ ตารางเมตร จากการวิเคราะห์ ร่วมกับกฎหมายและการก่อสร้าง ทำให้เข้าใจได้ว่า รูปแบบการวางผังห้องจะเป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมาย เรื่องความกว้างขั้นต่ำของห้องพัก และสัมพันธ์กับรูปแบบการก่อสร้างที่ประหยัด

ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ : จากการสำรวจเรื่องขนาดห้องพัก จะมีขนาดตั้งแต่ 7.50 ตารางเมตร ถึง 17.00 ตารางเมตร และขนาดห้องพักที่พบมากที่สุดคือ 9.00-12.00 ตารางเมตร จากการสำรวจเรื่อง ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ พบว่า ห้องพักมีขนาดเล็กกว่า 10.50 ตารางเมตร จะไม่มีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้ และหาก ห้องพักที่มีขนาดตั้งแต่ 10.50 ตารางเมตรขึ้นไป จะมีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้คือ เตียง , ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง ซึ่งจะเป็นเฟอร์นิเจอร์หลักที่มีให้ และหากห้องพักมีขนาดใหญ่ขึ้น ก็อาจจะมี โต๊ะหัวเตียง , โต๊ะหัวเตียง , โต๊ะอ่านหนังสือ หรือ เฟอร์นิเจอร์อื่นๆเพิ่มให้ ตามขนาดของห้องพัก และระดับราคาเช่า ที่เพิ่มขึ้น

ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย : จากการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอยว่า ลักษณะการใช้พื้นที่ห้องน้ำจะมีสัดส่วนตั้งแต่ 1.50 ตารางเมตร ถึง 3.00 ตารางเมตร โดยในทุกอาคารจะมีห้องน้ำอยู่ภายในตัวห้อง จากการวิเคราะห์ เรื่องผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย ทำให้ได้เข้าใจว่า ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย จะสัมพันธ์กับ

ขนาดขั้นต่ำของกฎหมาย และหากพื้นที่ของห้องน้ำมีขนาดเล็กกว่า 2.00 ตารางเมตรแล้วถึงแม้ว่าจะจะเป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมาย แต่ขนาดพื้นที่ดังกล่าว จะเกิดการใช้สอยซ้อนทับกัน ทำให้ไม่สะดวกในการใช้งาน

ผังระเบียบและการใช้สอยพื้นที่ระเบียบ : จากการสำรวจ ผังระเบียบและการใช้สอยพื้นที่ระเบียบ ส่วนใหญ่จะใช้สำหรับตากผ้า ซักล้าง ติดตั้งอ่างล้างหน้า หรือห้องพักที่มีเครื่องปรับอากาศ ก็จะใช้พื้นที่ด้านบนสำหรับติดตั้งเครื่องระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ จากการวิเคราะห์ร่วมกับการใช้สอย ทำให้เข้าใจได้ว่า การใช้งานระเบียบ ส่วนใหญ่จะเน้นใช้สำหรับตากผ้าและประกอบอาหารเป็นหลัก นอกจากนั้นพื้นที่ระเบียบ เป็นองค์ประกอบที่สำคัญของห้องพักเกือบทุกโครงการ ซึ่งมีโครงการเดียวที่ไม่มีพื้นที่ระเบียบเนื่องจากผังห้องมีขนาดเล็กเกินไป ดังนั้นการใช้งานระเบียบจะเป็นไปตามความต้องการใช้สอยพื้นฐานของผู้เช่า ที่ต้องการห้องพักที่มีระเบียบและพื้นที่สำหรับตากผ้า

วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร , มุฮัมมัดรอโซ มาหิละ , 2550

พบว่าได้ทำการศึกษาการใช้พื้นที่ที่อยู่อาศัยเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร ภายในหน่วยพักอาศัย ดังนี้ ลักษณะรูปแบบทางกายภาพภายในพื้นที่หน่วยพักอาศัยที่การเคหะแห่งชาติจัดไว้มีพื้นที่ 40.5 ตารางเมตร โดยมีความกว้าง 3.50 เมตร ยาว 11.50 เมตร และสูง 2.80 เมตร พบว่าพื้นที่อเนกประสงค์เป็นพื้นที่ที่ใช้งานร่วมกันของทุกคน การใช้พื้นที่นี้ประกอบด้วย พื้นที่ทำงาน รับแขก รับประทานอาหาร นอน โดยทุกกิจกรรมสามารถปรับเปลี่ยนได้ตลอดเวลา อุปกรณ์ที่ใช้สามารถจัดเก็บ สลับเปลี่ยนในหนึ่งพื้นที่ตามลักษณะกิจกรรม เวลาและโอกาส โดยตู้ที่ใช้สำหรับกั้นระหว่างพื้นที่เป็นอาณาเขตที่แบ่งพื้นที่ระหว่างส่วนสาธารณะและส่วนตัวอย่างชัดเจน

พื้นที่พักผ่อน 6.74 ตร.ม. พบว่าส่วนมากใช้บริเวณอเนกประสงค์เป็นหลัก มีที่นั่งกับพื้น และมีชุดรับแขกที่จัดเตรียมไว้ให้ โดยมี ตู้กั้นที่นอน เป็นอาณาเขตแบ่งแยกระหว่างพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนตัวของหน่วยพักอาศัย

พื้นที่ประกอบอาชีพ 3.40 ตร.ม.สามารถแบ่งได้ 2 ประเภท กล่าวคือ ในหน่วยพักอาศัยและนอกหน่วยพักอาศัย ในหน่วยพักอาศัยมีการประกอบอาชีพแบบถาวร เช่น ร้านขายของชำ เสริมสวย ซับบอริต เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทำให้ที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ ซึ่งทำให้มีความจำเป็นต้องเพิ่มที่อยู่อาศัย โดยการเพิ่มชั้นลอยและประกอบอาชีพในบางโอกาส

พื้นที่นอน 11.05 ตร.ม. (รวมชั้นลอย) ประกอบด้วย 2 ประเภท 3 พื้นที่ กล่าวคือ ประเภทกิจกรรมการนอนแบ่งเป็นนอนโดยอุปกรณ์เบาะหรือที่นอนคงที่ ใช้พื้นที่บริเวณมุมหลังห้อง ตาม

สภาพกายภาพของหน่วยพักอาศัย และอีกกลุ่มหนึ่งใช้การต่อเติมชั้นลอยเป็นที่นอนสำหรับคู่สมรสที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและมิดชิด และปรับเปลี่ยนเคลื่อนที่ โดยใช้บริเวณเนกประสงค์ อุปกรณ์สนับสนุน เช่น เบาะ ที่นอน พูก เสื้อ เป็นต้น โดยจะเก็บอุปกรณ์เหล่านี้ในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถที่จะนำมาใช้ได้สะดวกโดยใช้ตู้เสื้อผ้า ตู้โชว์ เป็นการกันห้อง เพื่อแบ่งอาณาเขตพื้นที่ใช้สอย

พื้นที่รับประทานอาหาร 6.26 ตร.ม. ประกอบด้วย 2 พื้นที่ใหญ่ กล่าวคือ โต๊ะอาหาร บริเวณหน้าห้องน้ำ และบริเวณพื้นที่เนกประสงค์ ซึ่งไม่รวมถึง การรับประทานอาหารว่าง พบว่ามีการรับประทานอาหารที่นอนด้วยเนื่องจาก มีโทรทัศน์อยู่บริเวณที่นอนทั้งบริเวณมุมหลังห้องและชั้นลอย

พื้นที่ประกอบอาหาร 2.32 ตร.ม. โดยส่วนใหญ่ประกอบอาหารบริเวณพื้นที่ระเบียง ซึ่งพื้นที่ได้มีการออกแบบเพื่อประกอบอาหารตั้งแต่ต้น ดังนั้น ครวียังคงสิ่งจำเป็น สำหรับการมีชีวิตประจำวัน

พื้นที่อาบน้ำ – ส้วม 3.35 ตร.ม. ประกอบด้วย 2 พื้นที่ กล่าวคือพื้นที่ห้องน้ำสำหรับสมาชิกทั่วไปและพื้นที่ระเบียงสำหรับเด็ก โดยทั่วไปพบอุปกรณ์ตากอาบ โดยการรองภาชนะก็ กเก็บน้ำ

การซักผ้า 1.89 ตร.ม. สามารถแบ่งเป็น 2 ประเภท กล่าวคือ การซักด้วยวิธีธรรมชาติ คือ ซักด้วยมือ ใช้พื้นที่ 2 บริเวณหน้าห้องน้ำ และพื้นที่ระเบียงและการซักด้วยอุปกรณ์ เช่น เครื่องซักผ้า จะอยู่ 2 บริเวณเช่นกัน คือบริเวณหน้าห้องน้ำ และระเบียง

พื้นที่ตากผ้า 1.16 ตร.ม. พบว่ามีลักษณะการตากผ้าโดยใช้อุปกรณ์ราวแขวนผ้า ใช้เชือกซึ่งระหว่างผนังและห้อยตามวัสดุหรืออุปกรณ์ติดผนัง

การเก็บของ 3.42 ตร.ม. พบว่า เป็นพื้นที่ที่กระจายทั่วหน่วยพักอาศัย ซึ่งแยกเป็นของที่ใช้บ่อยและไม่ค่อยได้ใช้

ตารางที่ 2.16 ตารางแสดงการใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างสมาชิก 1-4 คน

ลำดับ ที่	พื้นที่สำหรับกิจกรรม	พื้นที่ที่ เกิดขึ้นของ กิจกรรม ขั้นปกติ	พื้นที่ที่ เกิดขึ้นของ กิจกรรม ขั้นลอย	รวม	พื้นที่ (ตร.ม.) ปัจจุบัน เคหะที่ดิน แดง	ผลต่าง
1	ห้องเอนกประสงค์	20.72	-	20.72	24.50	3.78
2	ห้องนอนมิดชิด 1 (ชั้นลอย)	-	6.85	6.85	-	-6.85
3	พื้นที่เก็บของ (ชั้นลอย)	-	4.10	4.10	-	-4.10
4	พื้นที่ประกอบอาหาร	6.34	-	6.34	6.60	0.26
5	ห้องน้ำ - ส้วม	3.29	-	3.29	4.90	1.61
6	ระเบียงและตากผ้า	3.02	-	3.02	4.50	1.48
รวม		33.37	10.95	44.32	40.50	-3.82

ตารางที่ 2.17 ตารางแสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย มาตรฐานขั้นต่ำการเคหะแห่งชาติและพื้นที่ใช้งานขั้นต่ำเคหะชุมชนดินแดง

ลำดับที่	พื้นที่สำหรับกิจกรรม	พื้นที่ (ตร.ม.) ของเคหะฯ ดินแดง ปัจจุบัน	พื้นที่ (ตร.ม.) ขั้นต่ำ (อเนกประสงค์) กคช.	พื้นที่ (ตร.ม.) ขั้นต่ำ 1 ห้องนอน กคช.	พื้นที่ (ตร.ม.) ขั้นต่ำ 2 ห้องนอน เคหะฯ ดินแดง
1	ห้องเอนกประสงค์	24.5	26.64	25.20	25.06
	พื้นที่รวมรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร	24.5	18.00	18.00	18.00
	นอนไม่กิน		8.64	7.20	7.20
	ทำงานโดยใช้คอมพิวเตอร์		-	-	-
2	ห้องนอนมิดชิด 1	-	-	9.00	9.00
3	ห้องนอนมิดชิด 2	-	-	-	9.00
4	พื้นที่เก็บของ	-	-	-	-
5	พื้นที่ประกอบอาหาร	6.60	4.32	4.32	4.32
6	ห้องน้ำ – ส้วม	4.90	2.16	2.16	2.16
7	ระเบียงและตากผ้า	4.50	1.08	1.08	2.16
รวม		40.50	34.20	41.76	5.84

ที่มา : มาตรฐานผู้มีรายได้ต่ำการเคหะแห่งชาติ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.18 ตารางเปรียบเทียบแนวคิดจากงานวิจัย

หัวข้อ	A	B	C	D	E	F
การใช้ประโยชน์จากพื้นที่เดิมให้เกิดประโยชน์สูงสุด						
1.การจัดแบ่งเนื้อที่ภายในให้เหมาะสม	✓	✓		✓	✓	✓
2.การจัดพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนง่ายต่อการจัดเครื่องเรือนแบบชิดผนัง	✓	✓			✓	✓
3.การใช้พื้นที่ในแนวสูงให้เกิดประโยชน์ การเรียกใช้เครื่องเรือนแบบลอยตัวติดตั้งกับผนัง		✓				✓
4.การกำหนดจำนวนและลักษณะ ขนาดของเครื่องเรือนให้มีความสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัย	✓	✓	✓	✓		✓
5.การปรับเปลี่ยนตำแหน่งของประตู หน้าต่าง เพื่อให้เกิดความยาวและเนื้อที่ผนัง	✓		✓			
6.การเพิ่มช่องเปิดที่ปรับได้ เพื่อการระบายอากาศและเป็นช่องแสง	✓	✓	✓		✓	
7.การพิจารณาพื้นที่ส่วนกลางนอกเหนือหน่วยพักอาศัย เพื่อใช้เก็บของแยกจากหน่วยพักอาศัย	✓					
การเพิ่มพื้นที่ใช้งานจากพื้นที่เดิม						
1.การเพิ่มพื้นที่ภายในหน่วยที่พักอาศัย	✓		✓	✓		
2.การเพิ่มพื้นที่บริเวณระเบียง เพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการใช้งานหลากหลายกิจกรรม	✓		✓	✓		
3.การเพิ่มพื้นที่บริเวณห้องน้ำ		✓	✓	✓		
4.การเพิ่มพื้นที่ในส่วนของชั้นลอย เพื่อเพิ่มพื้นที่อยู่อาศัยและเก็บของ		✓			✓	✓

A รายงานการวิจัย เรื่องการวิเคราะห์การใช้เนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ, 2539

B การใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์ สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, มุฮัมมัดรอโซ มาหิละ, 2550

- C การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก : กรณีศึกษา โครงการสินธนา
แมนชั้นกรุงเทพมหานคร , นาย ชาญณรงค์ สุนธิลักษณ์สกุล , 2545
- D รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร,
วิทยานิพนธ์สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,
ณัชพงศ์ รัตนพัฒนานกุล , 2548
- E สภาพทางพฤติกรรมในการใช้สอยภายในแฟลตเคหะสงเคราะห์ โครงการเคหะสงเคราะห์
ดินแดง ห้วยขวาง ประชาชนเวศน์ และปอโยไ้ , ดรวิมลสิทธิ์ หรยางกูร.,2524
- F การศึกษามิติที่ซ่อนอยู่และการซ่อนทับของการอยู่อาศัย, วิทยานิพนธ์สาขาวิชา
สถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , กวิน ว่อง
วิทย์การ 2542



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยนี้เป็นแบบการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) เพื่อศึกษาถึงการใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ตลอดจนพฤติกรรมกรรมการใช้พื้นที่ มีวิธีการที่จะนำไปใช้ปฏิบัติหลักๆดังนี้โดยอ้างจากทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเป็นหลัก

3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

ผู้วิจัยแบ่งการศึกษาเป็น 2 ส่วนคือ ข้อมูลจากภาคเอกสาร และข้อมูลจากภาคสนาม

1. ขั้นตอนที่ 1 แบ่งการศึกษาโดยการเก็บข้อมูลขั้นปฐมภูมิ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในระดับรายได้ประเภท ก ประเภทเข้ากับเช่าซื้อที่ได้ดำเนินการสร้างและมีผู้พักอาศัยแล้วของการเคหะแห่งชาติ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. การศึกษาจากเอกสารและงานวิจัย ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการศึกษาค้นคว้า ประกอบด้วยข้อมูลเบื้องต้น เช่น มาตรฐานที่อยู่อาศัยทั้งในประเทศและต่างประเทศ โครงการฟื้นฟูเมือง งานประชุมและสัมมนาที่เกี่ยวข้อง จากหน่วยงานการเคหะ และหน่วยงานภาครัฐและเอกชนอื่นๆ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้ง ทางด้านกายภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อม จากหน่วยงานหลายฝ่าย เช่น สถาบันวิจัยสังคม จุฬาฯ สถาบันพระปกเกล้า สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย เป็นต้น และรวมถึงงานวิจัย วิทยานิพนธ์ที่ใกล้เคียงกับเรื่องที่ศึกษา รวมถึงค้นคว้าข้อมูลจากอินเทอร์เน็ตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการกำหนดลักษณะการศึกษาทางกายภาพทั่วไปและพฤติกรรมกรรมการใช้พื้นที่

2. การศึกษาลักษณะทางการภาพทั่วไป เพื่อเป็นการกำหนดในการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทางด้านกายภาพของอาคาร ซึ่งประกอบด้วยการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ขนาดของพื้นที่ใช้งานในแต่ละส่วน การแบ่งพื้นที่ต่างๆในการใช้งาน ตลอดจนการจัดวางตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์

3. การศึกษาพฤติกรรมกรรมการใช้พื้นที่ เป็นการกำหนดแนวทางในการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการใช้พื้นที่ต่างๆภายในห้องพัก
ในขั้นตอนนี้จะเป็นการรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์ปัญหา และลำดับความสำคัญของปัญหา เพื่อเป็นแนวทางการดำเนินการวิจัยในขั้นต่อไป

กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

1. ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ เพศ อาชีพ ความหนาแน่น กลุ่มรายได้ประเภท ก.
2. ลักษณะของพื้นที่ห้องพัก ประเภทห้องอเนกประสงค์ รวมระเบียง ห้องน้ำ ขนาดพื้นที่ 31 ตารางเมตร
3. ลักษณะของตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่ทำการศึกษาที่อยู่ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกัน
4. ลักษณะกรรมสิทธิ์การครอบครองที่อยู่อาศัยประเภทเช่ากับเช่าซื้อ
5. ลักษณะรูปแบบทางกายภาพในพื้นที่พักอาศัยภายในห้องพัก ได้แก่ การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ การต่อเติมและดัดแปลง ในพื้นที่พักอาศัย

2. ขั้นตอนที่ 2 ทำการเก็บรวบรวมทุติยภูมิ จากอาคารที่พักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในระดับรายได้ประเภท ก ประเภทเช่ากับเช่าซื้อ ทำการเลือกกลุ่ม ตัวอย่างในการศึกษาโดยที่จะเข้าไปทำการศึกษาทั้งในด้านรายละเอียดโครงการดังต่อไปนี้

ทางกายภาพของพื้นที่ทำการศึกษา

1. รวบรวมแบบทางสถาปัตยกรรม แบบแปลนห้องพักอเนกประสงค์ ของโครงการพื้นที่ทำการศึกษา เพื่อให้ได้ขนาดของพื้นที่ห้องพักทั้งภายในและภายนอก ลักษณะทางกายภาพโดยรวม

2. ใช้วิธีการสังเกต และสังเกตแบบทางกายภาพที่พบ

3. ถ่ายภาพรูปแบบลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ทำการศึกษา ทางสถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ของครัวเรือนผู้อยู่อาศัย ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงร่าง โดยจะทำการสัมภาษณ์ในระหว่างการเข้าไปสังเกตการณ์จากผู้พักอาศัยภายในห้องพักจากกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก

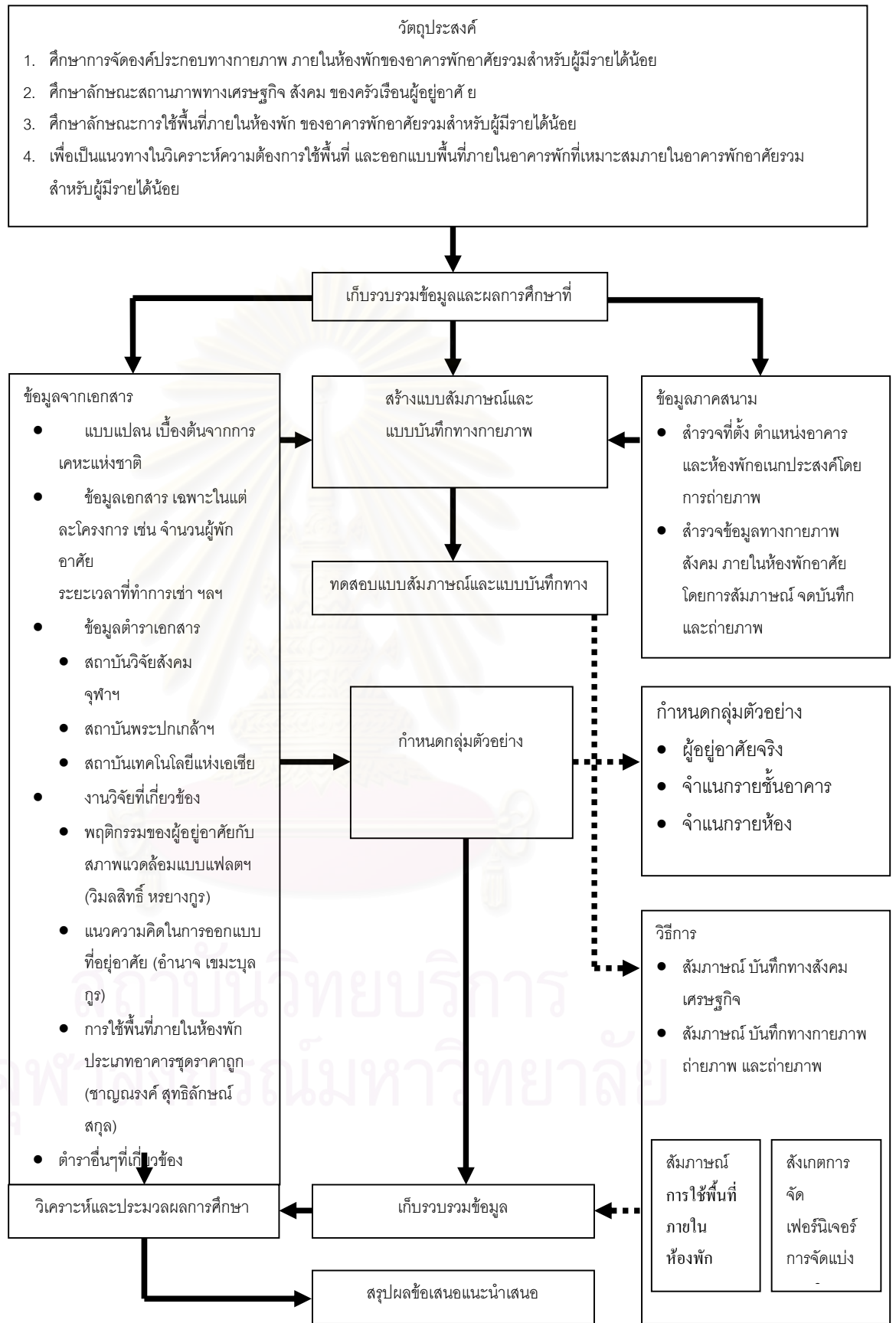
1. ใช้วิธีการสังเกต ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย
2. ใช้วิธีการจดบันทึกและสังเกต การใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยจากผู้พักอาศัย
3. ใช้การสัมภาษณ์การใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยจากผู้พักอาศัย
4. ถ่ายภาพรูปแบบลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยที่ทำการศึกษา

3. ขั้นตอนที่ 3 ทำการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล โดยการเก็บข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์และสังเกตการณ์ จากข้อมูลที่ได้รับมาจากอาคารและผู้พักอาศัย เพื่อนำมาแยกแยะประเภทของปัญหาและลำดับความสำคัญ รวบรวมข้อมูลและทำการวิเคราะห์ หาแนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะ

4. ขั้นตอนที่ 4 การสรุปและเสนอแนะ ทำการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ มาสรุปและหาวิธีการนำเสนอ ให้เป็นแนวทางในการออกแบบ พื้นที่ภายในอาคารพักที่เหมาะสมภายในอาคารพักอาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย ประเภทโครงการเช่ากับเช่าซื้อ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปภาพที่ 3.1 แผนผังระเบียบวิธีวิจัย

3.2 การสร้างแบบเครื่องมือในการสำรวจ

เพื่อเป็นการทดสอบเครื่องมือในการสำรวจ ผู้วิจัยได้ทำการลงพื้นที่ เพื่อสอบถามผู้อยู่อาศัยพร้อมแนะนำตัวและอธิบายถึงวิทยานิพนธ์ที่กำลังจัดทำ โดยเริ่มจากการพูดคุยสอบถามเรื่องทั่วไปแล้วจึงพูดถึงประเด็นที่กำลังสนใจและเกี่ยวข้องกับการสำรวจ เพื่อให้ผู้ร่วมสนทนามีความสนใจและอยากให้ความร่วมมือในการให้สัมภาษณ์มากที่สุด เกิดความไว้วางใจและยอมรับ และเปิดโอกาสให้ผู้สำรวจเข้าไปถ่ายภาพภายในหน่วยที่พักอาศัยได้

จากการสังเกตในหน่วยพักอาศัยจะพบว่ามีการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ที่ส่วนใหญ่มักเป็นแบบสำเร็จรูปที่มีขนาดมาตรฐาน และหาซื้อได้ตามท้องตลาดทั่วไป ที่นิยมใช้มากที่สุด ได้แก่ ตู้เสื้อผ้า ตู้โชว์ อีกประเภทหนึ่งที่พบ เกิดจากการดัดแปลงเฟอร์นิเจอร์ชนิดอื่นมาใช้งานต่างประเภทเช่น โต๊ะทำงาน ถูกปรับแบบชั้นวางของโดยการนำตู้ประเภทอื่นมาซ้อนทับ มีการจัดวางเฟอร์นิเจอร์รอบผนังทั้งสองด้าน มีทั้งการใช้พื้นที่ที่กระจัดกระจาย เช่นการเก็บของเหนือตู้เสื้อผ้า เหนือห้องน้ำ หรือการประกอบอาหารภายในห้องพัก การใช้กิจกรรมของผู้อยู่อาศัย เป็นบริเวณพื้นที่เป็นต้น ซึ่งยากต่อการคะแนนเป็นพื้นที่

เพื่อความสะดวกและง่ายต่อการเก็บข้อมูล ผู้วิจัยได้ออกแบบเครื่องมือในการสำรวจ เป็นตาราง(Grid) ที่มีความสอดคล้องกับขนาด มาตรฐาน เฟอร์นิเจอร์ การใช้พื้นที่ ตำแหน่งกิจกรรมที่เกิดขึ้นทั้งในระดับพื้นที่ปกติ ส่วนระเบียงและห้องน้ำ โดยสามารถแบ่งตาราง (Grid) ในพื้นที่หน่วยพักอาศัยเป็น 32 ช่อง โดยกำหนดช่องหมายเลข 1 – 27 เป็นส่วนของพื้นที่พักอาศัยภายใน , ช่องหมายเลข 25 – 28 เป็นพื้นที่ระเบียง และช่องหมายเลข 29 – 32 เป็นพื้นที่ห้องน้ำ ตามลักษณะการใช้งานหลักจากแปลนห้อง ตามลักษณะการจัดวางเฟอร์นิเจอร์เพื่อการใช้งาน โดยการลงภาคสนามนี้ประกอบด้วย การสัมภาษณ์ สังเกต จดบันทึก และถ่ายภาพ

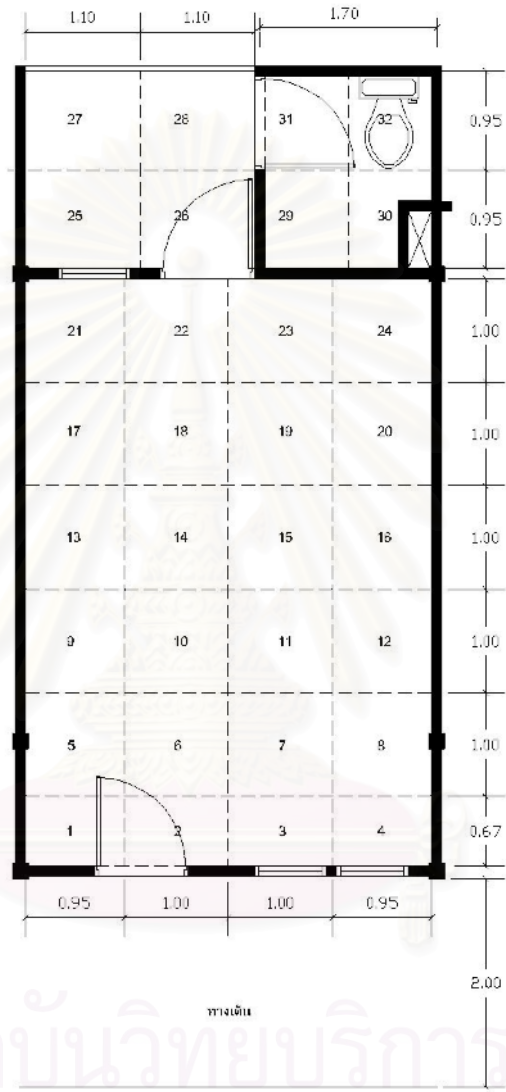
เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยใช้แบบสัมภาษณ์ จากการวิเคราะห์ข้อมูลภาคเอกสารและข้อมูล จากภาคสนามโดยมีการนำเสนออาจารย์ที่ปรึกษาเพื่อตรวจสอบ และมีการทดลองใช้แบบสอบถามในภาคสนามจริงและนำมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้ถูกต้องเหมาะสม กับเนื้อหาหาก่อนมีการใช้แบบสอบถามจริง แบ่งเป็น 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลการพักอาศัย จำนวน 13 ข้อ ประกอบด้วย แพลตที่ ชั้น ห้องพักเลขที่ วันที่ระยะเวลาพักอาศัย ลักษณะการพักอาศัย ราคาที่พักอาศัย รูปแบบการพักอาศัย จำนวนสมาชิก ลักษณะเครื่องเรือน ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย ประกอบด้วย เพศ อายุ ความสัมพันธ์ การศึกษา อาชีพ รายได้ รายจ่าย และการเก็บออม

ส่วนที่ 3 ข้อมูลการใช้พื้นที่ของผู้พักอาศัย ประกอบด้วย กิจกรรม ช่วงเวลา ขนาดพื้นที่ ลักษณะเครื่องเรือนที่ใช้ในแต่ละกิจกรรม

ส่วนที่ 4 ข้อมูลการพื้นที่ (แบบฉบับที่กรุปแปลนและรูปตัดขวาง) เป็นการฉบับที่กสภาพ
ห้อง(Sketch) ประกอบแบบดั้มภาษณั้



รูปภาพที่ 3.2 เครื่องมือวิจัยที่ใช้ในการสำรวจ

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยนี้ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชนรามคำแหง และเคหะชุมชนออก
เงินระยะ 1 โดยจำนวนประชากรมีทั้งสิ้น 4173 หน่วย

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนหน่วยพักอาศัยในเคหะชุมชนรามาคำแหง และเคหะชุมชนออกเงินระยะ 1

โครงการ	ลักษณะอาคาร (แฟลต)	จำนวน(อาคาร x ห้อง)	จำนวน(ห้อง)
โครงการรามาคำแหง	5 ชั้น	9 x 193	1737
โครงการออกเงินระยะ 1	5 ชั้น	14 x 174	2436
รวม			4173

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การกำหนดขนาดตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ ใช้หลักการคำนวณของ ทาโร่ ยามาเน่ ดังนี้ (ยูทฐ ไกยวรรณ์. 2548 :79) โดยใช้ระดับความเชื่อมั่น 95% สัดส่วนความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 0.05

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q}{e^2}$$

n = จำนวนตัวอย่าง
 Z = ค่า Z ที่ระดับความเชื่อมั่น
 p = สัดส่วนความคลาดเคลื่อน
 q = 1 - p

ซึ่งได้จำนวน 365 กลุ่มตัวอย่าง จากจำนวนประชากร 4173 ตัวอย่าง เนื่องจากใช้แบบ สัมภาษณ์เจาะลึก ใช้ 10-30% ของ 365 ดังนั้นในการวิจัยขั้นต้นครั้งนี้คือ 37 – 110 ห้อง ด้วยวิธีการแบ่งตามสัดส่วน (Quota Sampling) เพื่อให้เกิดการกระจายและครอบคลุมพื้นที่การเก็บ ข้อมูล ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มในการเลือกเป็นสองกลุ่มจากสองพื้นที่สำรวจ โดยสุ่มแบบเจาะจง หน่วยพักอาศัย โดยใช้ข้อมูลทะเบียนประวัติจากการเคหะแห่งชาติ สำหรับรูปแบบของครัวเรือน เศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัย และการจัดองค์ประกอบทางกายภาพ ภายในหน่วยพักอาศัย สำหรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นนั้น ใช้จำนวนผู้อาศัยจริงทั้งหมดจากกลุ่มตัวอย่าง

3.4 ข้อจำกัดในการสุ่มตัวอย่าง

การเก็บข้อมูลสามารถเก็บข้อมูลได้เพียงร้อยละ 75.5 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ต้องเก็บข้อมูล เนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่สะดวกที่จะให้การสัมภาษณ์หรือให้ถ่ายภาพภายในหน่วยพักอาศัย อีกส่วนหนึ่งมาจากเมื่อทำการเก็บข้อมูลแล้ว ข้อมูลไม่สามารถนำมาวิเคราะห์ได้ เนื่องจากขาดความสมเหตุสมผลในการเข้าพักอาศัย ได้แก่ ระยะเวลาการเข้าพักอาศัย เป็นต้น และ

ผู้วิจัยไม่สามารถเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงได้ จึงใช้ลักษณะการสุ่มแบบบังเอิญและเก็บข้อมูลเพิ่มเติมให้ได้มากที่สุด เพื่อให้สามารถนำมาวิเคราะห์และทำให้มีผลการศึกษาน่าเชื่อถือได้

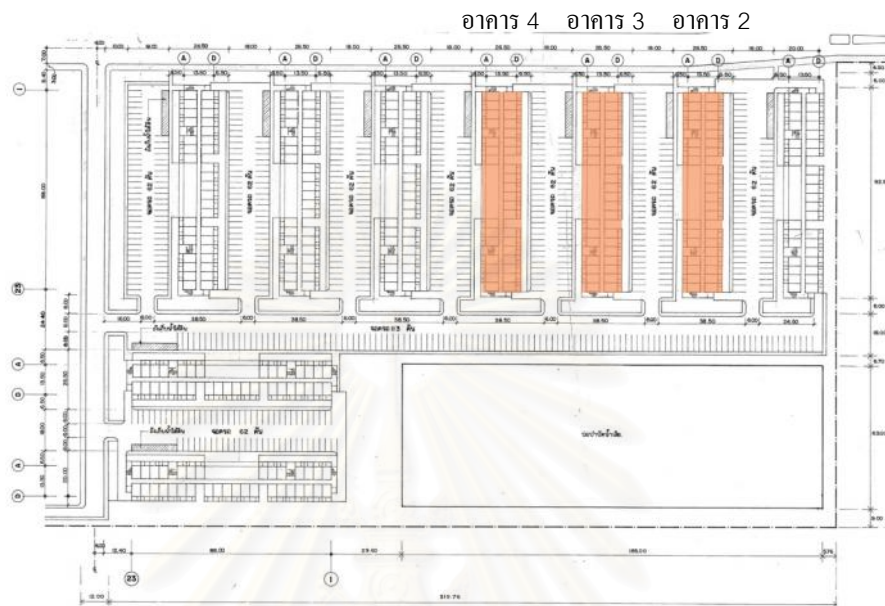
ตารางที่ 3.2 แสดงผลการสุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ

โครงการ	ลักษณะอาคาร (แฟลต)	จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจ (หน่วย)	ให้ความร่วมมือในการสำรวจ (หน่วย)	ไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าสำรวจ (หน่วย)	ผลสำรวจที่คัดออก (หน่วย)
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง(เช่า)	5 ชั้น	54	37	15	2
โครงการเคหะชุมชนออกเงินระยะ 1 (เช่าซื้อ)	5 ชั้น	52	37	15	4
รวม		98	74	24	6

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนชนิดของห้องพักที่เข้าสำรวจ

โครงการ	อาคาร	ชนิดของห้องพัก	ชั้น 1	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	ชั้น 5	รวม (หน่วย)
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)	2	TYPE A	2	3	2	1	2	10
		TYPE B	2	1	2	3	2	10
	3	TYPE A	2	4	1	2	2	11
		TYPE B	2	0	3	2	2	9
	4	TYPE A	1	1	2	3	2	9
		TYPE B	1	2	1	0	1	5
รวม								54

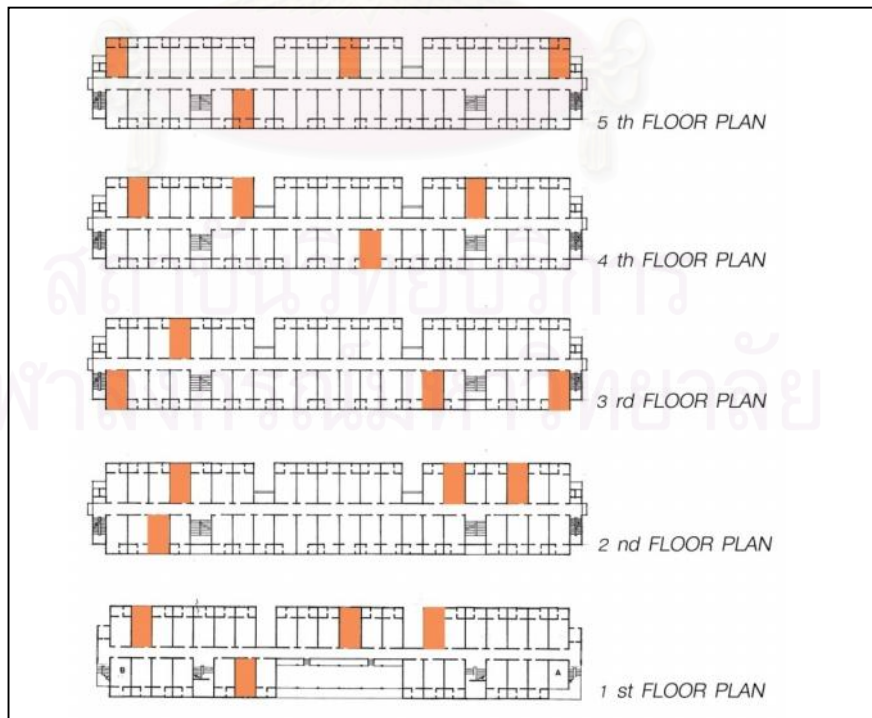
รูปภาพที่ 3.3 แสดงจำนวนและตำแหน่งอาคารที่เก็บข้อมูล โครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง(เช้า)



ที่มา : ฝ่ายทะเบียนแบบ การเคหะแห่งชาติ

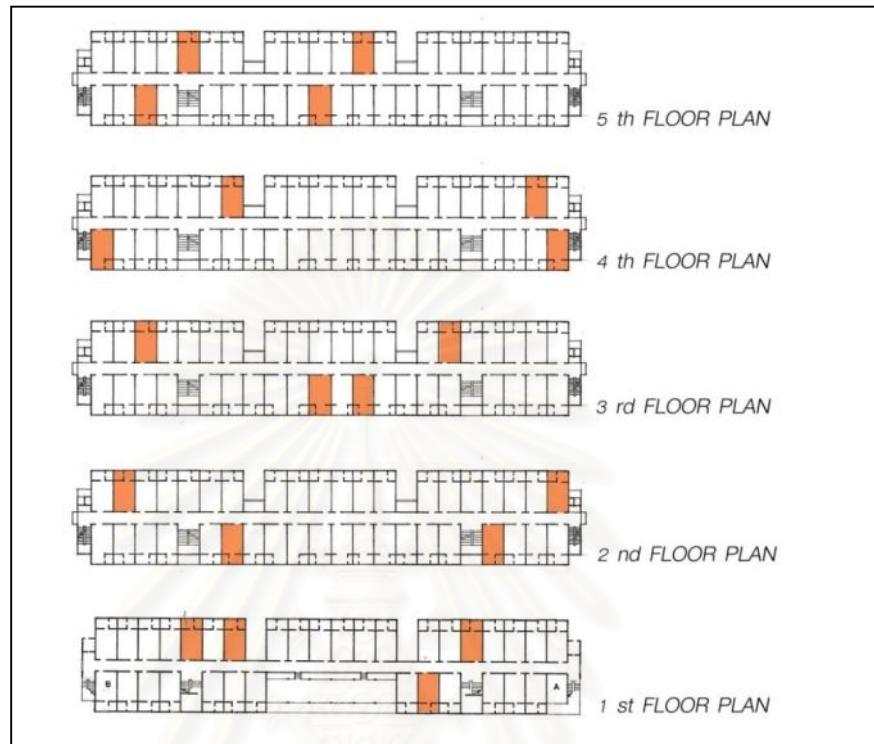
รูปภาพที่ 3.4 แสดงจำนวนและตำแหน่งห้องพักที่เก็บข้อมูล โครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง(เช้า)

อาคาร 2



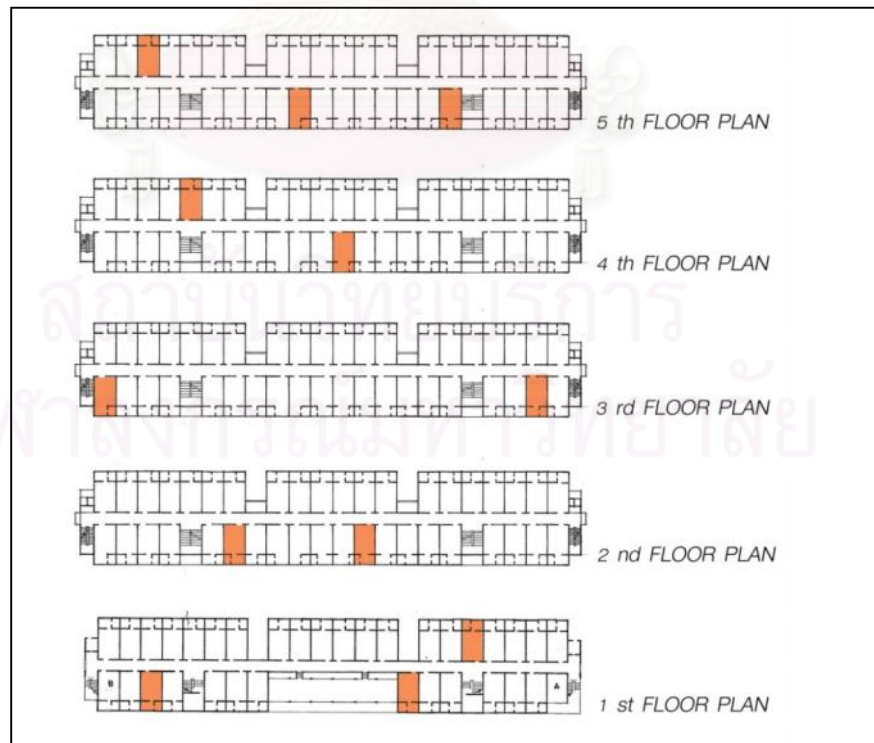
ที่มา : ฝ่ายทะเบียนแบบ การเคหะแห่งชาติ

อาคาร 3



ที่มา : ฝ่ายทะเบียนแบบ การเคหะแห่งชาติ

อาคาร 4



ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนชนิดของห้องพักที่เข้าสำรวจ

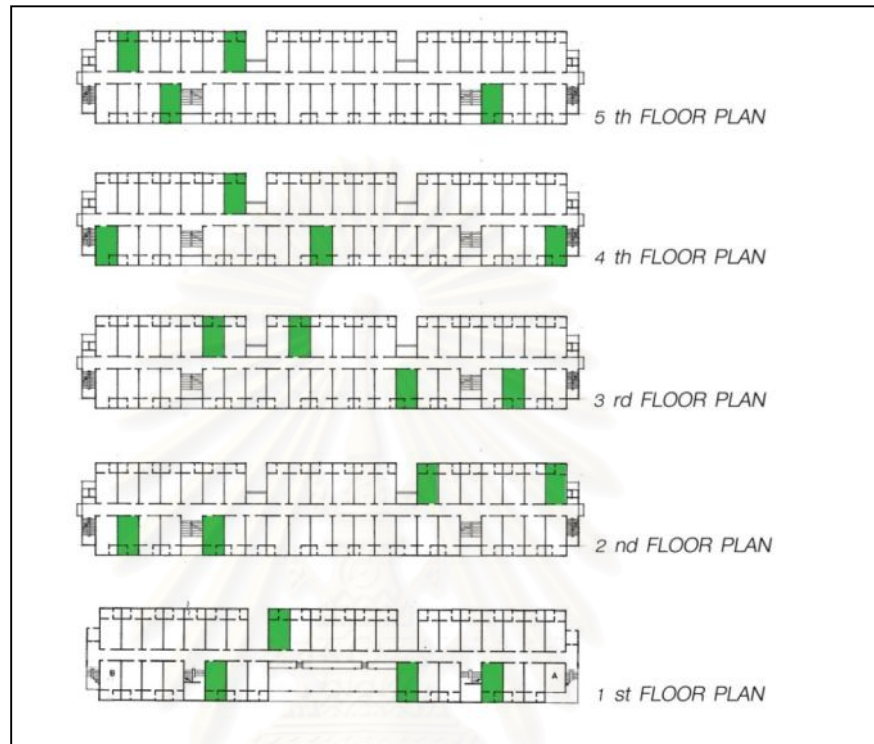
โครงการ	อาคาร	ชนิดของ ห้องพัก	ชั้น	ชั้น	ชั้น	ชั้น	ชั้น	รวม (หน่วย)
			1	2	3	4	5	
โครงการเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1 (เช่าซื้อ)	1	TYPE A	2	3	2	1	2	10
		TYPE B	2	1	2	3	2	10
	2	TYPE A	2	4	1	1	2	10
		TYPE B	2	0	3	2	1	8
	3	TYPE A	1	1	2	3	2	9
		TYPE B	1	2	1	0	1	5
รวม								52

รูปภาพที่ 3.5 แสดงจำนวนและตำแหน่งอาคารที่เก็บข้อมูล
โครงการเคหะชุมชนออกเงินระยะ 1 (เช่าซื้อ)

ที่มา : ฝ่ายทะเบียนแบบ การเคหะแห่งชาติ

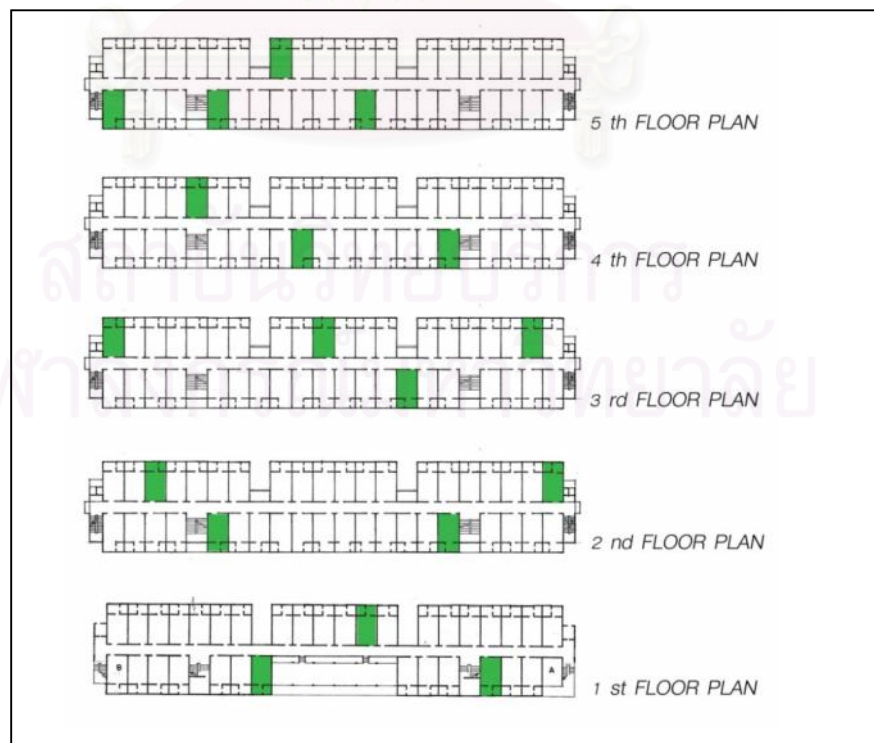
รูปภาพที่ 3.6 แสดงจำนวนและตำแหน่งห้องพักที่เก็บข้อมูล โครงการเคหะชุมชน
 ออเงินระยะ 1 (เช่าซื้อ)

อาคาร 1

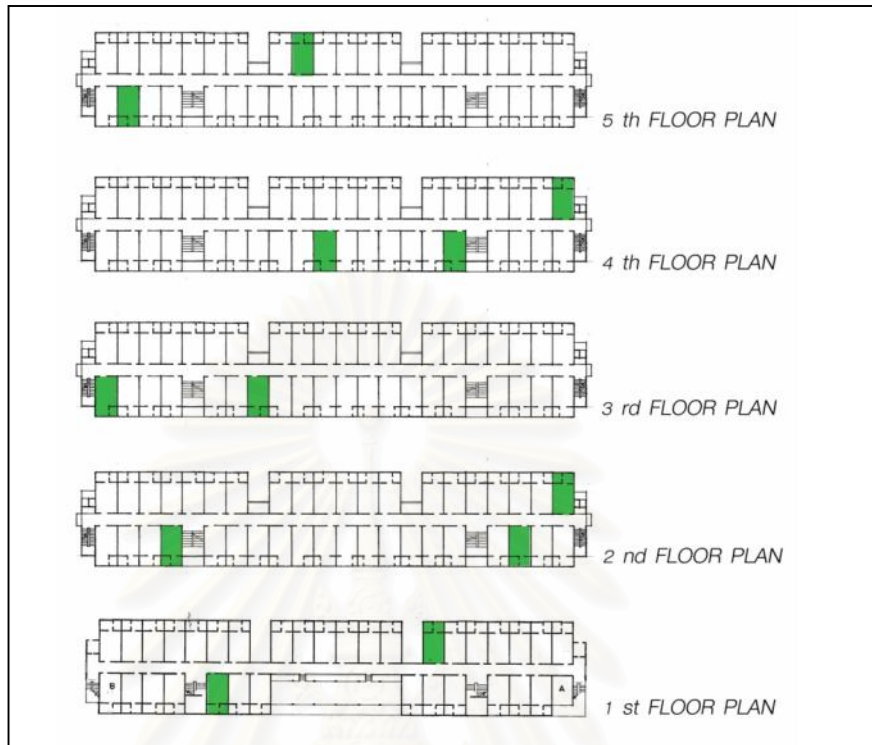


ที่มา : ฝ่ายทะเบียนแบบ การเคหะแห่งชาติ

อาคาร 2



อาคาร 3



ที่มา : ฝ่ายทะเบียนแบบ การเคหะแห่งชาติ

3.4 การรวบรวมเก็บข้อมูล

การเก็บข้อมูลใช้วิธีการสัมภาษณ์ สังเกต จดบันทึก และถ่ายภาพ สภาพหน่วยพักอาศัย การใช้พื้นที่ การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ การเปลี่ยนแปลง การต่อเติมต่างๆ และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ โดยสัมภาษณ์ ผู้วิจัยแสดงบัตรประจำตัวนิสิต แสดงแบบสัมภาษณ์ แบบจดบันทึกประกอบแบบ สัมภาษณ์ซึ่งบอกถึง ชื่อวิทยานิพนธ์ ชื่อภาควิชา ชื่อคณะ และชื่อสถาบันการศึกษา ผู้วิจัยจะต้อง แต่งตัวเรียบร้อยและเหมาะสมในการไปเก็บข้อมูลการพูดคุยและซักถามใช้ คำสุภาพและเป็น กันเองกับผู้ถูกสัมภาษณ์ เพื่อที่จะสามารถสอบถามข้อมูลได้เป็นจริงมากที่สุด และเป็นกันเองมากที่สุด และขออนุญาตทุกครั้งที่จะทำการถ่ายภาพภายในหน่วยที่พักอาศัยของผู้ถูกสัมภาษณ์

การสัมภาษณ์จะใช้วิธีการสัมภาษณ์เจ้าของห้อง (เจ้าบ้าน) หรือผู้ที่อยู่อาศัยร่วมภายใน ห้อง โดยจะสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับสมาชิกทุกคนภายในห้อง

การดำเนินการเก็บข้อมูลได้ทำการเก็บโดยการ ลงพื้นที่จริงเพื่อทดสอบแบบสัมภาษณ์ 1 ครั้ง โดยการสุ่มเก็บตัวอย่างจาก โครงการรามคำแหง ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2551 และเก็บ ข้อมูลจริงจากทั้งสองโครงการ ได้แก่ โครงการรามคำแหง และโครงการขอนแก่น 1 เริ่มในวันที่ 29 - 30 พฤศจิกายน 2551 , 6 - 7 , 20 - 21 , 27 - 28 ธันวาคม 2551 รวมเก็บข้อมูล 8 วันเฉลี่ย 8 - 9 ตัวอย่างต่อวัน ใช้เวลาประมาณ 30 - 40 นาทีต่อกลุ่มตัวอย่าง 1 กลุ่ม รวมแบบสัมภาษณ์

และเก็บข้อมูลได้ 74 ตัวอย่าง จาก 98 กลุ่มตัวอย่างที่เข้าไปทำการสำรวจ คิดเป็นร้อยละ 75.50 จากกลุ่มที่เข้าไปทำการสำรวจ

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเป็นข้อมูลพื้นฐาน เพื่อตรวจสอบผู้อยู่อาศัยหรือลักษณะการครอบครองเช่า/เช่าซื้อ กับการเคหะแห่งชาติ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการอยู่อาศัย โดยนำข้อมูลวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป Microsoft excel เพื่อหาค่าสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ร้อยละ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านสภาพกิจกรรมและที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและช่วงเวลา โดยวิเคราะห์จากการใช้พื้นที่ที่ซ้ำกัน ของการใช้กิจกรรมโดยใช้ค่าสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ มากที่สุด – น้อยที่สุดโดยใช้ความถี่ และฐานนิยม (Mode) เป็นการหาตัวกลาง คือฐานนิยมจะเป็นค่ากลางที่คำนึงถึงการเกิดขึ้นของข้อมูลบ่อยที่สุด (ฉัตรศิริ ปิยะพิมลสิทธิ์ , 2544)

ส่วนที่ 4 เป็นการจดบันทึกสภาพห้อง (Sketch) แล้วนำมาเขียนใหม่โดยโปรแกรม Auto Cad เพื่อให้ง่ายต่อการนำมาวิเคราะห์ เช่นการหาพื้นที่กิจกรรมที่เกิดซ้ำๆกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ โดยการซ้อนทับ (Layer) โดยใช้ค่าสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ความถี่ และฐานนิยม (Mode) เป็นการหาตัวกลาง เช่นกัน

ส่วนที่ 5 เป็นการบันทึกถ่ายภาพห้องพักอาศัย ประกอบแบบสัมภาษณ์

บทที่ 4

รายละเอียดโครงการ

4.1 รายละเอียดโครงการ

4.1.1 โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง

โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง ได้จัดสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อย ตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติปี พ.ศ.2531 – 2534 โดยจัดทำเป็นอาคารชุดสูง 5 ชั้น ประเภทเช่าพร้อมสาธารณูปการ และองค์ประกอบของโครงการด้านอื่นๆ

ก่อสร้างแล้วเสร็จ ให้ผู้เช่าพักอาศัยในปี พ.ศ. 2542

4.1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

จัดหาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครปริมณฑล ให้พอเพียงกับความต้องการของประชาชนที่ยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมากตามแผนพัฒนาฉบับที่ 6 จัดหาที่อยู่อาศัยผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดินจากโครงการของการทางพิเศษฯ

4.1.3 กลุ่มประชากรตามเป้าหมาย

โครงการเคหะชุมชนรามคำแหงเป็นโครงการที่ใกล้แหล่งงานและอยู่ในเขตการบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่พร้อมทุกอย่างสามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้และสำหรับผู้ที่ถูกหน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดิน โดยแบ่งระดับรายในปี พ.ศ.2542 ได้ตามความเหมาะสมของผู้มีรายได้นี้ ดังต่อไปนี้

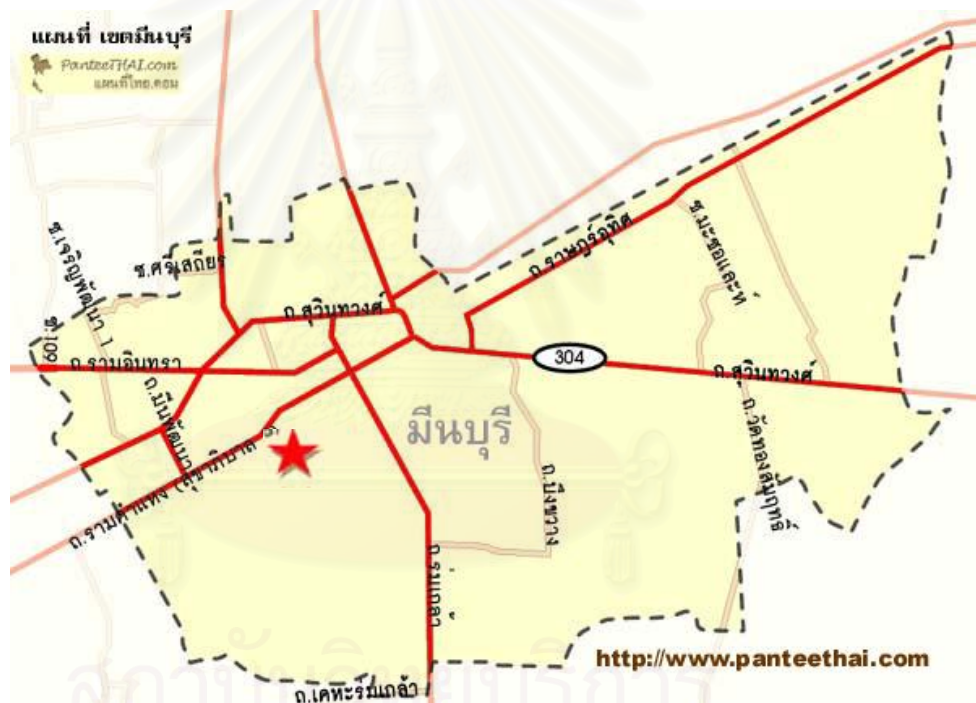
- กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ก.ระหว่าง (4,500 – 7,600 บาท/เดือน/ครอบครัว) ได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต 5 ชั้น ได้สูงโล่ง ไร่ประมาณร้อยละ 43 ของจำนวนหน่วยทั้งโครงการ
- กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ข.ระหว่าง (7,600 – 10,500 บาท/เดือน/ครอบครัว) ได้จัดสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวชั้นเดียวไร่ประมาณร้อยละ 13 ของจำนวนหน่วยทั้งโครงการ
- กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ค.ระหว่าง (10,500 ขึ้นไป) ได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้นขึ้นไร่ประมาณร้อยละ 26 ของจำนวนหน่วยทั้งโครงการ
- กลุ่มประชากรที่ถูกเวนคืนที่ดินจากการก่อสร้างโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 2 นั้น ได้จัดแบ่งที่ดินแปลงโล่งพร้อมสาธารณูปโภคเพื่อปลูกสร้างที่อยู่เองไร่ประมาณร้อยละ 14 ของจำนวนหน่วยทั้งโครงการ

4.1.4 ที่ตั้งโครงการ

ที่ดินโครงการตั้งอยู่ริมถนนสุขาภิบาล 3 ถนนรามคำแหงเขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

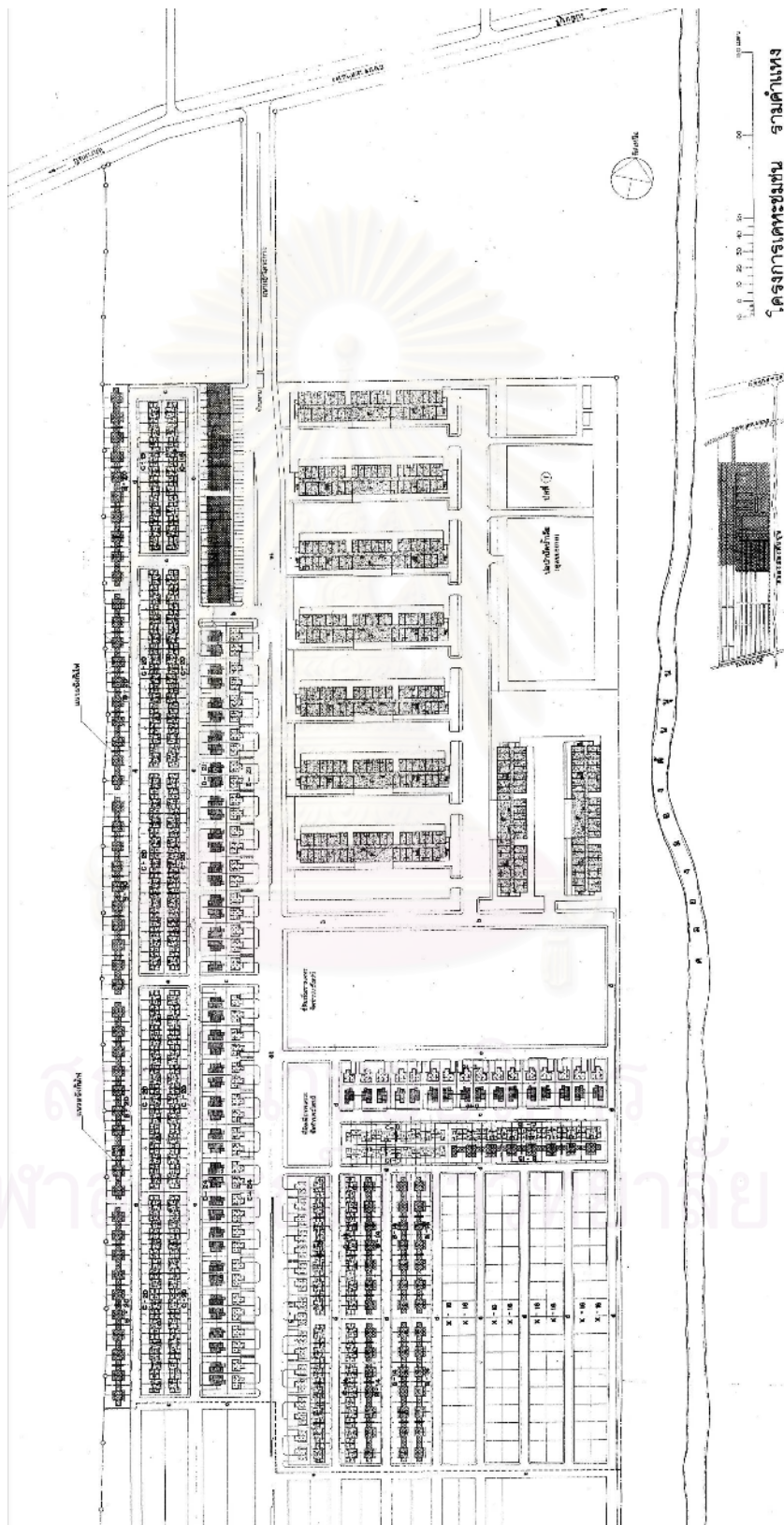
อาณาเขตติดต่อโครงการ	ทิศเหนือ	ติดถนนสุขาภิบาล 3 (รามคำแหง)
	ทิศใต้	จดคลองสองต้นนุ่น
	ทิศตะวันออก	จดคลองสองต้นนุ่น
	ทิศตะวันตก	จดที่ดินเอกชน

รูปภาพที่ 4.1 แสดงแผนที่ตั้งของโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง เขตมีนบุรี

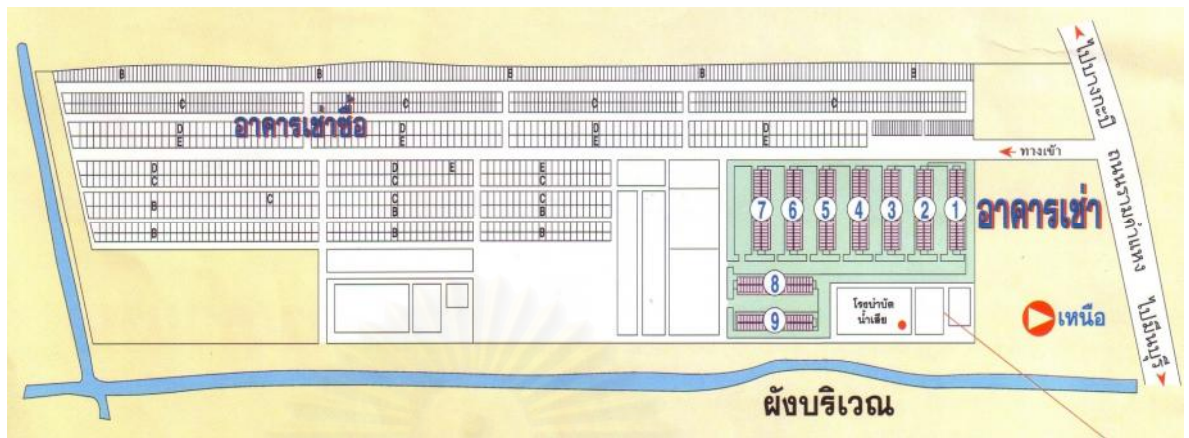


 ตำแหน่งที่ตั้ง โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง

รูปภาพที่ 4.2 แสดงผังโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง



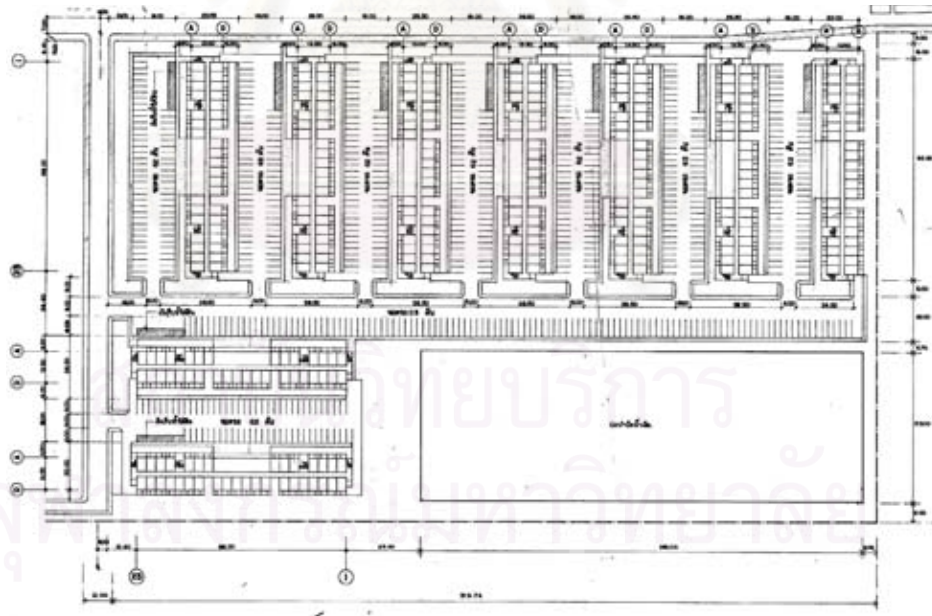
รูปภาพที่ 4.3 แสดงผังโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง



เนื้อที่ที่ดินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงคมนาคมมีจำนวนประมาณ 350 ไร่ สำหรับระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติจะเช่าที่ดินประมาณ 250 ไร่ ในระยะเวลา 30 ปี โดยเคหะแห่งชาติให้ค่าตอบแทนที่ดินไร่ละ 40,000 บาท และทางกรมการศาสนายังขอคิดค่าเช่าอีก

รูปภาพที่ 4.4 แสดงผังอาคารแฟลต 5 ชั้น โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง

มีอาคารแฟลต 5 ชั้น ทั้งหมด 9 อาคาร



ที่มา : ฝ่ายทะเบียนแบบ การเคหะแห่งชาติ

รูปภาพที่ 4.4 แสดงอาคารเฟลต 5 ชั้น โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง



** ภาพถ่ายจากสถานที่จริง เดือนเมษายน พ.ศ.2542



** ภาพถ่ายจากสถานที่จริง เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2551

4.1.6 องค์ประกอบชุมชน

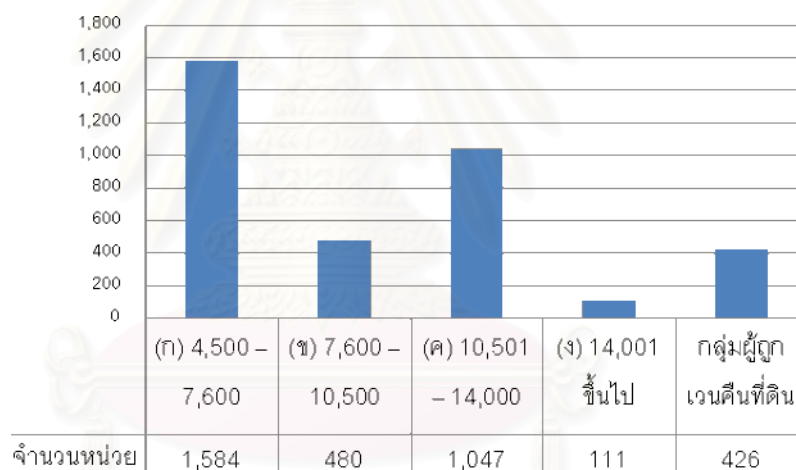
ตามสภาพที่ตั้งโครงการ จัดอยู่ในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครซึ่งกำลังพัฒนาเป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พร้อมที่จะบริการรวมทั้งแหล่งงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ คือ นิคมอุตสาหกรรมมีนบุรีและนิคมอุตสาหกรรมบางชัน ส่วนองค์ประกอบชุมชนที่ต้องสร้างเพิ่มเติมไว้บริการผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชน ได้แก่ ตลาด อาคารพาณิชย์ โรงเรียนอนุบาล และศูนย์ชุมชน เพื่ออำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชน

4.1.7 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง

ลำดับที่	กลุ่มระดับรายได้	จำนวน หน่วย	%	ประเภทอาคาร
1	(ก) 4,500 – 7,600	1,584	43.42	แฟลตห้องนอนเอนกประสงค์
2	(ข) 7,600 – 10,500	480	13.42	บ้านแถวชั้นเดียว
3	(ค) 10,501 – 14,000	1,047	28.70	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
4	(ง) 14,001 ขึ้นไป	111	3.04	อาคารพาณิชย์
5	กลุ่มผู้ถูกเวนคืนที่ดิน	426	11.68	ปลูกสร้างอาคารเอง
	รวม	3,648	100	

หมายเหตุ แบ่งตามกลุ่มระดับรายได้ในปี พ.ศ.2542



แผนภาพที่ 4.1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการจากการเปรียบเทียบ
กลุ่มระดับรายได้โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง

4.1.8 ระบบสาธารณูปโภคของชุมชนเคหะชุมชนรามคำแหง

ในโครงการมีระบบสาธารณูปโภคสำหรับรองรับผู้พักอาศัยไว้ดังนี้

ระบบถนน ถนนหลักในชุมชนเป็นถนน คสล. ผิวจราจร กว้าง 6.00 เมตร ยานพาหนะสามารถวิ่งถึงอาคารได้ทุกอาคาร และภายในโครงการได้มีการสร้างที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการ

ระบบประปา ได้มีการเชื่อมต่อท่อเมนของการประปานครหลวงเข้ามาในพื้นที่ ปัจจุบันการประปานครหลวงได้เข้ามาดำเนินการ

4.2 โครงการเคหะชุมชน ออเงิน 1

โครงการเคหะชุมชน ออเงิน 1 เป็นโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเป็นส่วนใหญ่ โดนผู้อยู่อาศัยเข้าซื้ออาคารในลักษณะอาคารชุด พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ตามแผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในแผนวิสาหกิจ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2531-2537 จำนวนประมาณ 4,700 หน่วย ในที่ดิน 112-1-08 ไร่ สำหรับผู้มีรายได้ 10,700 บาท ต่อครอบครัวลงมา โครงการนี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2542

4.2.2 วัตถุประสงค์ของโครงการเคหะชุมชน ออเงิน 1

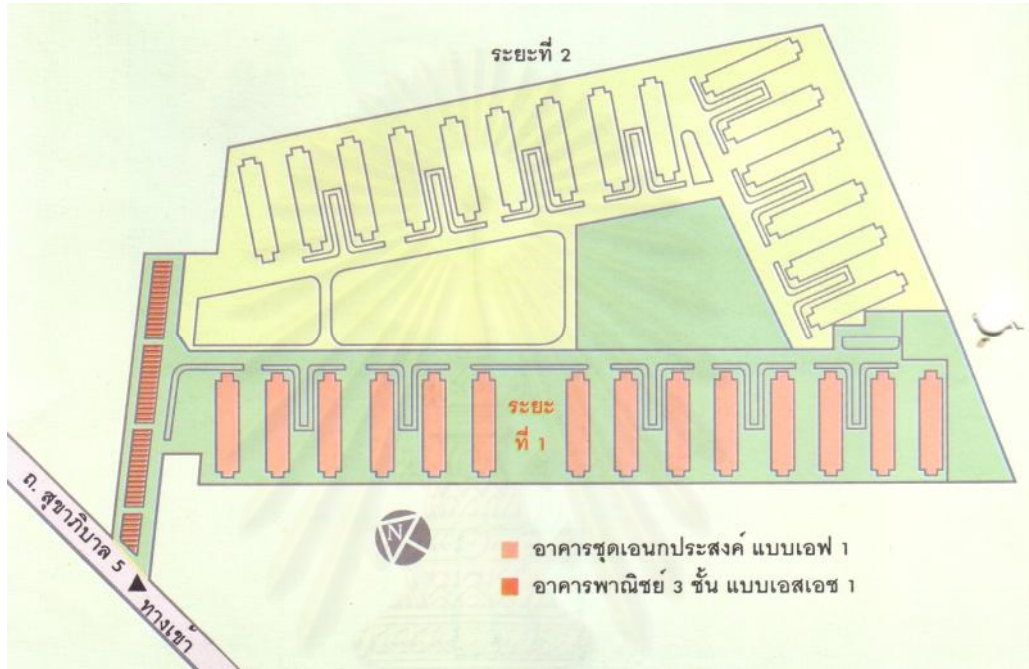
1. จัดสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อแก้ปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ตามแผนวิสาหกิจการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2531-2537) ซึ่งเป็นโครงการเคหะชุมชนตามแผนต่อเนื่องในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5
2. เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางสำหรับกลุ่มรายได้ 10,700 บาท ต่อครอบครัวลงมา ซึ่งเป็นระดับรายได้ในปี 2534 โดยถือเอาความสามารถในการจ่ายของแต่ละครอบครัวเป็นเกณฑ์ลงทุน
3. เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยสามารถที่จะเข้าซื้ออาคารชุดพร้อมสิ่งบริการอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยได้ตามสมควร

4.2.3 นโยบายของการเคหะแห่งชาติสำหรับโครงการ เคหะชุมชน ออเงิน 1

1. เพื่อเป็นโครงการประเภทเช่าซื้อ โดยผู้อยู่อาศัยจะต้องรับภาระในเรื่องค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ตัวอาคาร ค่าสาธารณูปโภค โดยใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาราคาขายตามทำเลที่ตั้ง และเรียกเก็บค่างานอาคารแต่ละประเภทตามสภาพความเป็นจริง
2. การคิดราคาขาย ให้คิดราคาเช่าซื้อต่อเดือน ตามความสามารถในการจ่ายของแต่ละกลุ่มรายได้ คือ ประมาณไม่เกินร้อยละ 25 ของรายได้ครอบครัวต่อเดือน
3. หลักการคิดโครงการ ให้แหล่งเงินกู้ภายในประเทศทั้งหมด โดยคิดอัตราดอกเบี้ยในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อร้อยละ 15 ต่อปี

ลักษณะอาคาร

เป็นอาคารพักอาศัยและเปิดโล่งบางส่วน แต่ละชั้นจะมีทางเดินร่วม เป็นอาคารชุดมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ แบบเอนกประสงค์ (แฟลต ก.) และแบบหนึ่งห้องนอน (แฟลต ข.) รวมทั้งจัดสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ด้านหน้าโครงการ
 รูปภาพที่ 4.9 แสดงผังโครงการเคหะชุมชน ออเงิน 1



ที่มา : สำนักงานโครงการเคหะชุมชนออเงิน ระยะ 1

รูปภาพที่ 4.10 แสดงอาคารแฟลต 5 ชั้น โครงการเคหะชุมชนออเงิน ระยะ 1



** ภาพถ่ายจากสถานที่จริง เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2551

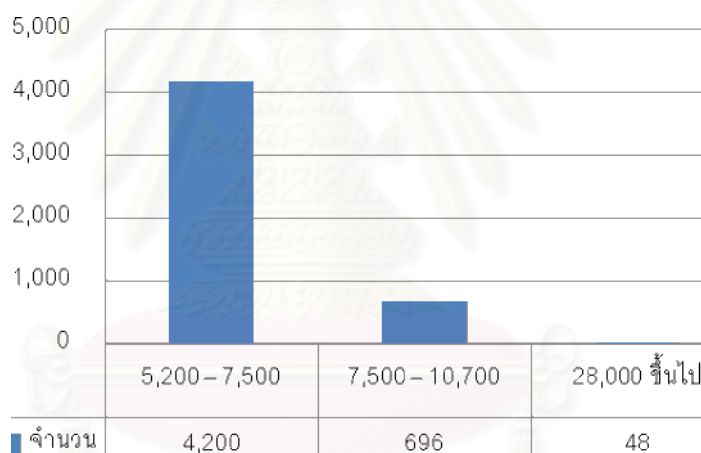
4.2.4 กลุ่มประชากรเป้าหมาย

การเคหะแห่งชาติจะจัดสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับความต้องการของประชากรเป้าหมาย มีสัดส่วนการกระจาย และร้อยละของความสามารถในการจ่าย ดังนี้

ตารางที่ 4.2 แสดงกลุ่มประชากรตามเป้าหมาย แบ่งตามกลุ่มระดับรายได้ในปี พ.ศ.2542

กลุ่มรายได้	ร้อยละ	ระดับรายได้ (2534) บาท/ ครอบครัว/เดือน	จำนวน	
			ร้อยละ	หน่วย
ก	10-20	5,200 – 7,500	84	4,200
ข	21-35	7,500 – 10,700	15	696
จ	70 ขึ้นไป	28,000 ขึ้นไป	1	48
รวม			100	4,746

หมายเหตุ : รายได้ จ หมายถึง อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ด้านหน้าโครงการ



แผนภาพที่ 4.2 แสดงกลุ่มประชากรตามเป้าหมายระดับรายได้ (บาท)/ครอบครัว/เดือน
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1

ราคาที่ดินและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

การเคหะแห่งชาติซื้อที่ดินทั้งหมดจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ในราคา 33,812,000 บาท (รวมค่าธรรมเนียมในการโอนแล้ว) เฉลี่ยไร่ละ 301,086.37 บาท

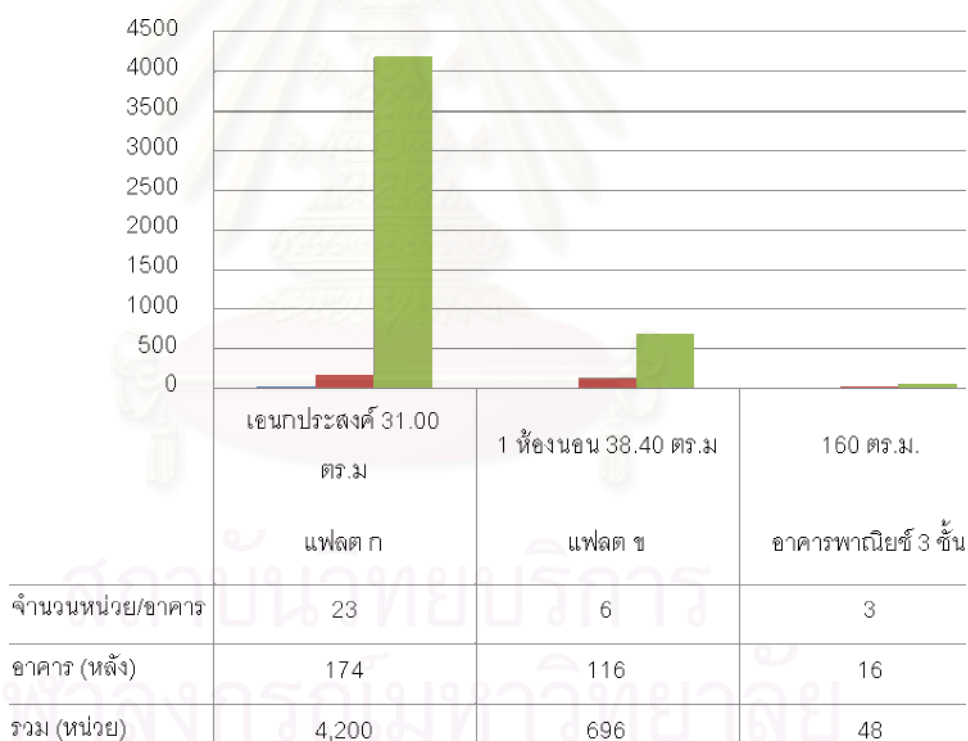
4.2.7 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการ

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการ

ประเภท	รายละเอียด	จำนวนหน่วย/ อาคาร	อาคาร (หลัง)	รวม (หน่วย)
แฟลต ก	เอนกประสงค์ 31.00 ตร.ม	23	174	4,200
แฟลต ข	1 ห้องนอน 38.40 ตร.ม	6	116	696
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	160 ตร.ม.	3	16	48
	รวม	32	306	4,746

จำนวนประชากรมีประชากรรวมทั้งสิ้น 23,730 คน (5 คน / ครอบครัว)

ความหนาแน่นรวม 42 ครอบครัว / ไร่ หรือ 210 คน / ไร่

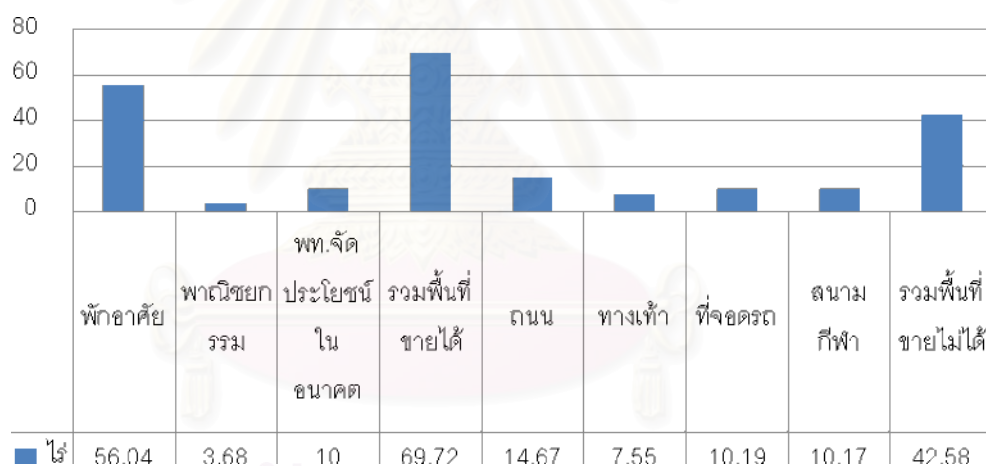


แผนภาพที่ 4.3 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1

การใช้ที่ดิน

ตารางที่ 4.4 แสดงการใช้ที่ดิน

ประเภท	ไร่	ร้อยละ
พักอาศัย	56.04	49.91
พาณิชยกรรม	3.68	3.28
พท.จัดประโยชน์ในอนาคต	10.00	8.90
รวมพื้นที่ขายได้	69.72	62.09
ถนน	14.67	13.06
ทางเท้า	7.55	6.72
ที่จอดรถ	10.19	9.07
สนามกีฬา	10.17	9.06
รวมพื้นที่ขายไม่ได้	42.58	37.91



แผนภาพที่ 4.4 แสดงการใช้ที่ดินโครงการเคหะชุมชนออกเงิน ระยะ 1

4.2.8 ระบบสาธารณูปโภคของชุมชน

ถนนสายหลัก ผิวจราจรกว้าง 9.00 ม. ทางเข้าข้างละ 2.50 ม. จะอยู่บริเวณย่านพาณิชยกรรม หน้าโครงการ เมื่อเลยย่านพาณิชยกรรมไปแล้วจะมีผิวถนน 8.00 ม. ทางเข้าข้างละ 2.00 ม. มีลักษณะเป็น LOOP ผ่านสนามกีฬา จากนั้นจะเป็นถนนสายรอง ผิวถนนกว้าง 6.00 ม. ทางเข้าข้างละ 2.00 ม. เชื่อมต่อถนนสายรองนี้เข้าสู่อาคารชุดแต่ละหลัง

ถนนสายย่อย เข้าสู่อาคารชุดผิวจราจรกว้าง 6.00 ม. มีที่จอดรถต่อเชื่อมจากถนนด้านละ 6.00 ม. และเป็นทางเท้าที่จอดรถด้านละ 2.00 ม.

ที่จอดรถ อาคารชุด 2 หลังจะมีที่จอดรถอยู่ตรงกลางอาคารได้ 64 คัน จำนวนที่จอดรถทั้งโครงการ จำนวน 1,066 คัน รถจักรยานยนต์ 580 คัน

ระบบป้องกันน้ำท่วม

ใช้วิธีถมดินให้พื้นระดับน้ำท่วมสูงสุดและสูงกว่าถนนสุขาภิบาล 5 ในปัจจุบัน เพื่อรองรับการขยายถนนในอนาคต โดยถมสูง 0.80 ม. จากระดับดินเดิม ใช้ระบายวางท่อตามถนนายหลักและสายรอง ใช้รางรูปตัววี ในบริเวณที่จอดรถด้านหลังอาคารชุด ระบายสู่ท่อระบายน้ำแล้วส่งลงสู่คลองเขินด้านทิศใต้ของโครงการ

ระบบไฟฟ้า ใช้กระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง

ระบบประปา ในระยะแรกใช้บ่อบาดาลและสร้างถังสูงเก็บน้ำจำนวน 2 ถังและใช้น้ำประปาของการประปานครหลวงในปัจจุบัน

ระบบบำบัดน้ำเสีย ใช้ระบบบ่อเกราะบ่อกรอง

ส่วนบริการชุมชน สำนักงานดูแลชุมชนจะใช้ในบริเวณอาคารพาณิชย์เป็นที่ตั้งสำนักงานจัดพื้นที่บริเวณตลาดสดแผงลอยประมาณ 2.24 ไร่ อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ประมาณ 1.44 ไร่ สนามกีฬา เช่น สนามฟุตบอล บาสเกตบอล ตะกร้อ รวมเนื้อที่ 10.17 ไร่ ส่วนโรงเรียนประถมศึกษาและมัธยมศึกษา ไม่ได้จัดเตรียมไว้ เนื่องจากสามารถใช้บริการในบริเวณใกล้เคียงได้ สำหรับพื้นที่ของโรงเรียนอนุบาลและสถานรับเลี้ยงเด็กกลางวันนั้น สามารถใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารได้

4.2.9 แผนงานของโครงการ

แผนการก่อสร้าง ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี หรือ 730 วัน ก่อสร้างพร้อมกันหมดทั้งโครงการ

แผนการขาย จะดำเนินการประชาสัมพันธ์โครงการทันที เมื่ออนุมัติโครงการภายหลังถมดินแล้วเสร็จ จะเปิดจองอาคารล่วงหน้าและคาดว่าจะขายอาคารหมดสิ้นพร้อมกับการก่อสร้างสิ้นสุดสัญญา

รายละเอียดด้านการเงิน แหล่งเงินทุนใช้เงินลงทุนภายในประเทศ (เงินกู้) อัตราดอกเบี้ย 12% เงินอุดหนุนจากรัฐบาลสำหรับผู้มีรายได้ ก. และรายได้จากการขายอาคารล่วงหน้า

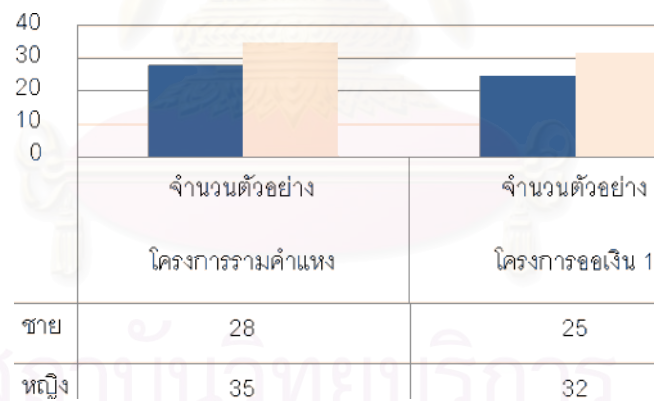
4.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้อยู่อาศัย โครงการเคหะชุมชนราคาแพงและ เคหะชุมชนออกเงินระยะ 1

4.3.1 เปรียบเทียบเพศของผู้อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนราคาแพงกับเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1

ตารางที่ 4.5 เปรียบเทียบเพศของกลุ่มตัวอย่าง

เพศ	โครงการเคหะชุมชนรวมราคาแพง		โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
ชาย	28	44.4	25	43.85
หญิง	35	55.6	32	56.16
รวม	63	100	57	100

การจำแนกเพศของกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีกลุ่มตัวอย่าง โครงการ เคหะชุมชนรวมราคาแพง เพศชาย ร้อยละ 44.4 เพศหญิง ร้อยละ 55.6 มีกลุ่มตัวอย่าง โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 เพศชาย ร้อยละ 43.85 เพศหญิง ร้อยละ 56.16 ซึ่งถือว่ามีความใกล้เคียงกัน (ดูตาราง 4.5)



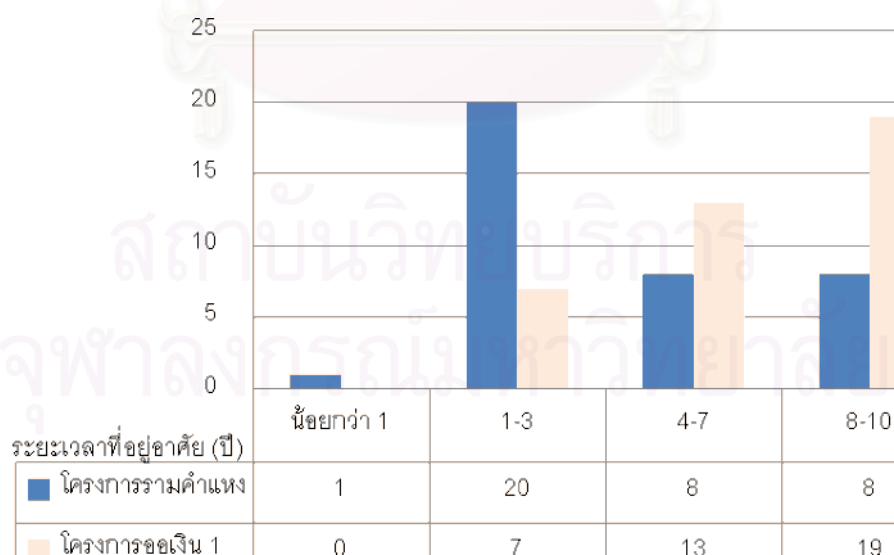
แผนภาพที่ 4.5 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่าง

4.3.2 เปรียบเทียบระยะเวลาที่อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนรามคำแหงกับเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1

ตารางที่ 4.6 เปรียบเทียบระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ระยะเวลา (ปี)	โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง		โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
น้อยกว่า 1	1	4	0	0
1-3	20	54.05	7	18.91
4-7	8	21.62	13	35.13
8-10	8	21.62	19	56.35
รวม	37	100	37	100

ระยะเวลาการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีกลุ่มตัวอย่าง โครงการ เคหะชุมชน
รามคำแหง อยู่อาศัย น้อยกว่า 1 ปี ร้อยละ 4 ,1-3 ปี ร้อยละ 54.05 ,4-7 ปี ร้อยละ 21.62 ,8-10 ปี
ร้อยละ 21.62 และกลุ่มตัวอย่าง โครงการเคหะชุมชนออกเงิน อยู่อาศัย 1-3 ปี ร้อยละ 18.91 ,4-7 ปี
ร้อยละ 35.13 ,8-10 ปี ร้อยละ 51.35 สรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมของโครงการ เคหะชุมชน
รามคำแหงได้เปลี่ยนกลุ่มผู้พักอาศัยไปแล้ว ส่วนโครงการออกเงินยังคงเหลือกลุ่มผู้อาศัยดั้งเดิม
มากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนตัวอย่างทั้งหมด



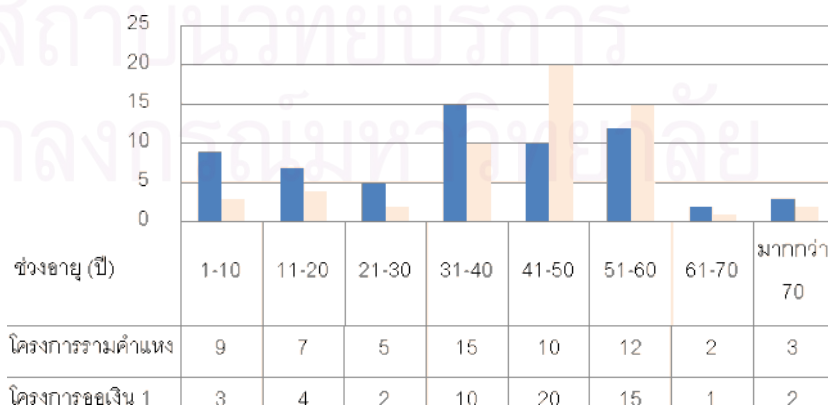
แผนภาพที่ 4.6 แสดงระยะเวลาอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

4.3.3 เปรียบเทียบอายุของผู้อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนราคาแพงกับเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1

ตารางที่ 4.7 อายุของกลุ่มตัวอย่าง

อายุ (ปี)	โครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง		โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
1-10	9	14.51	3	5.26
11-20	7	11.11	4	7.01
21-30	5	7.93	2	3.50
31-40	15	23.80	10	17.54
41-50	10	15.87	20	35.08
51-60	12	19.04	15	26.32
61-70	2	3.17	1	1.75
มากกว่า 70	3	4.76	2	3.50
รวม	63	100.00	57	100.00

อายุของกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีกลุ่มตัวอย่าง โครงการ เคหะชุมชนรวมค่าแห่ง อายุ 1-10 ปี ร้อยละ 14.51 , 11-20 ปี ร้อยละ 11.11 , 21-30 ปี ร้อยละ 7.93 , 31-40 ปี ร้อยละ 23.80 , 41-50 ปี ร้อยละ 15.87 , 51-60 ปี ร้อยละ 19.04 , 61-70 ปี ร้อยละ 3.17 , มากกว่า 70 ปี ร้อยละ 4.76 และโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 อายุ 1-10 ปี ร้อยละ 5.26 , 11-20 ปี ร้อยละ 7.01 , 21-30 ปี ร้อยละ 3.50 , 31-40 ปี ร้อยละ 17.54 , 41-50 ปี ร้อยละ 35.08 , 51-60 ปี ร้อยละ 26.32 , 61-70 ปี ร้อยละ 1.75 , มากกว่า 70 ปี ร้อยละ 3.50 พบว่ากลุ่มตัวอย่างโครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่งจะมีอายุในช่วงระหว่าง 31-40 ปีเป็นส่วนใหญ่ และกลุ่มตัวอย่างโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 จะมีอายุในช่วงระหว่าง 51-60 ปีเป็นส่วนใหญ่



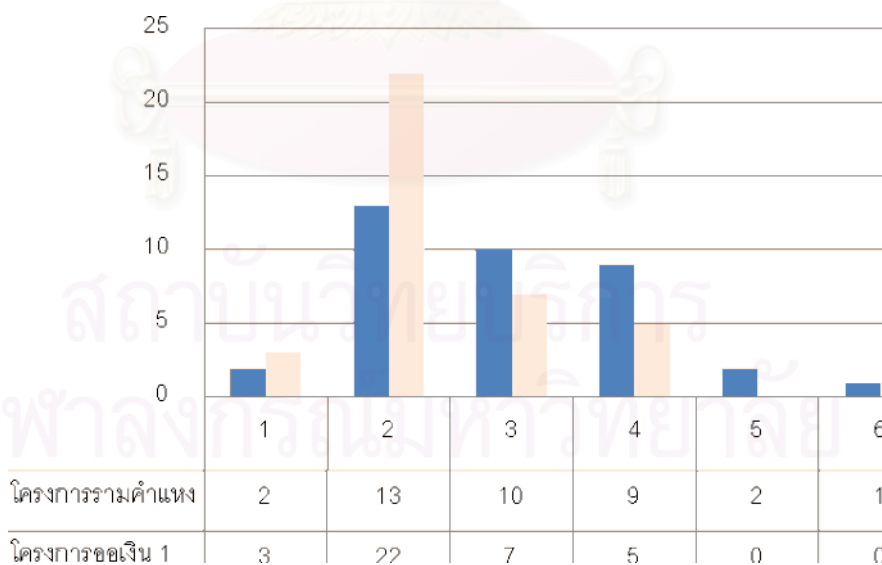
แผนภาพที่ 4.7 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง

4.3.4 เปรียบเทียบจำนวนผู้อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนราคาแพงกับเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1

ตารางที่ 4.8 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

จำนวน (คน)	โครงการเคหะชุมชนราคาแพง		โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
1	2	5.40	3	8.10
2	13	35.13	22	59.45
3	10	27.02	7	18.91
4	9	24.32	5	13.51
5	2	5.40	0	0
6	1	2.70	0	0
รวม	37	100.00	37	100.00

จำนวนสมาชิกในครัวเรือนพบว่า กลุ่มตัวอย่าง โครงการ เคหะชุมชนราคาแพง มีสมาชิก 1 คน ร้อยละ 5.4 , 2 คน ร้อยละ 35.13 , 3 คน ร้อยละ 27.02 , 4 คน ร้อยละ 24.32 , 5 คน ร้อยละ 5.40 , 6 คน ร้อยละ 2.70 และตัวอย่าง โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 มีสมาชิก 1 คน ร้อยละ 8.10 , 2 คน ร้อยละ 59.45 , 3 คน ร้อยละ 18.91 , 4 คน ร้อยละ 13.51 , 5 คน ร้อยละ 0 , 6 คน ร้อยละ 0



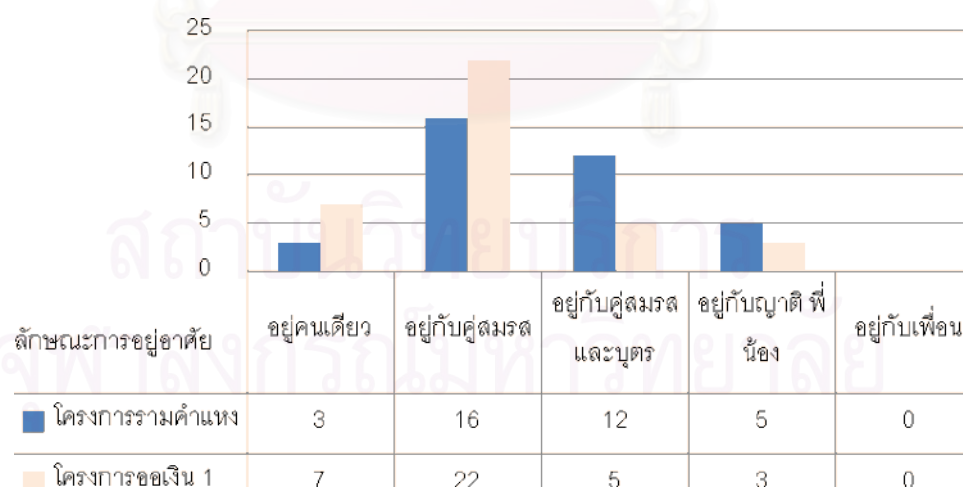
แผนภาพที่ 4.8 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง

4.3.5 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการอยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนราคาแห่งกับเคหะชุมชนออกเงินระยะ 1

ตารางที่ 4.9 ลักษณะการอยู่อาศัยเป็นครัวเรือน

ครัวเรือน	โครงการเคหะชุมชน รวมค่าแห่ง		โครงการเคหะชุมชน ออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
อยู่คนเดียว	3	8.10	7	18.91
อยู่กับคู่สมรส	16	43.24	22	59.45
อยู่กับคู่สมรสและบุตร	12	32.43	5	13.51
อยู่กับญาติ พี่น้อง	5	13.51	3	8.10
อยู่กับเพื่อน	0	0	0	0
รวม	37	100	37	100

ลักษณะครัวเรือนพบว่า กลุ่มตัวอย่าง โครงการ เคหะชุมชนรวมค่าแห่ง แบบอยู่คนเดียว ร้อยละ 8.10 , อยู่กับคู่สมรส ร้อยละ 43.24 , อยู่กับคู่สมรสและบุตร ร้อยละ 32.43, อยู่กับญาติพี่น้อง ร้อยละ 13.51 และโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 แบบอยู่คนเดียว ร้อยละ 18.91 , อยู่กับคู่สมรส ร้อยละ 59.45 , อยู่กับคู่สมรสและบุตร ร้อยละ 13.51 , อยู่กับญาติพี่น้อง ร้อยละ 8.10



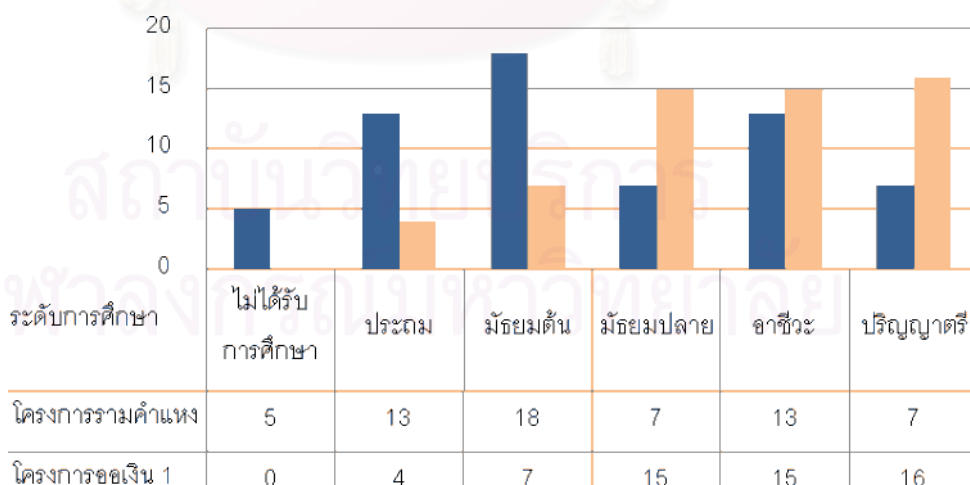
แผนภาพที่ 4.9 แสดงลักษณะการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

4.3.6 เปรียบเทียบการศึกษาของผู้อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนราคาแพงกับเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1

ตารางที่ 4.10 การศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

ครัวเรือน	โครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง		โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
ไม่ได้รับการศึกษา	5	7.93	0	0
ประถม	13	20.63	4	7.01
มัธยมต้น	18	28.57	7	12.28
มัธยมปลาย	7	11.11	15	26.31
อาชีวะ	13	20.63	15	26.31
ปริญญาตรี	7	11.11	16	28.07
รวม	63	100.00	57	100.00

การศึกษาของกลุ่มตัวอย่างพบว่า โครงการ เคหะชุมชนรวมค่าแห่ง มีกลุ่มตัวอย่าง ไม่ได้รับการศึกษา ร้อยละ 7.93 , ประถม ร้อยละ 20.63 , มัธยมต้น ร้อยละ 28.57 , มัธยมปลาย ร้อยละ 11.11 , อาชีวะ ร้อยละ 20.63 , ปริญญาตรีร้อยละ 11.11 และโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 มีกลุ่มตัวอย่าง ไม่ได้รับการศึกษา ร้อยละ 0 , ประถม ร้อยละ 7.01 , มัธยมต้น ร้อยละ 12.28 , มัธยมปลาย ร้อยละ 26.31 , อาชีวะ ร้อยละ 26.31 , ปริญญาตรีร้อยละ 28.07



แผนภาพที่ 4.10 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

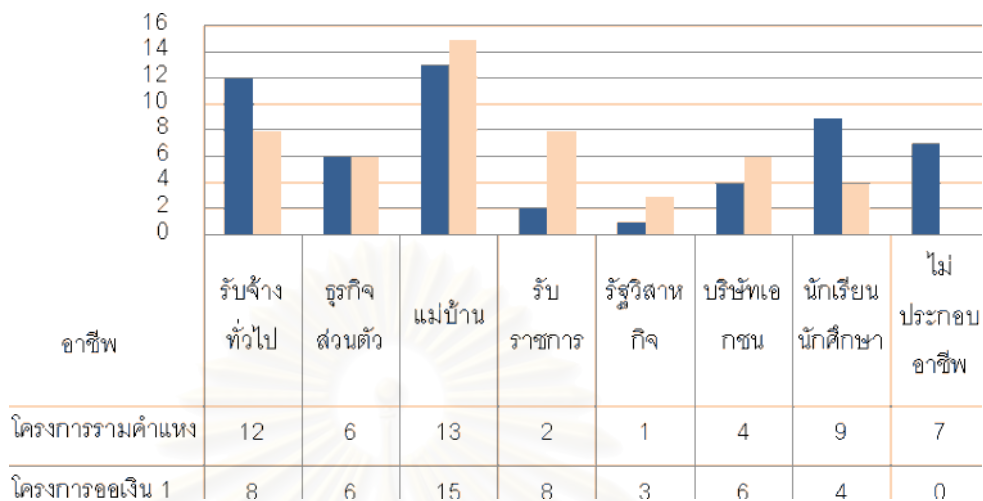
4.3.7 เปรียบเทียบอาชีพของผู้อยู่อาศัยโครงการเคหะชุมชนรามาธิบดีกับเคหะชุมชน ออกเงินระยะ 1

ตารางที่ 4.11 อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

อาชีพ	โครงการเคหะชุมชนรามาธิบดี		โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
รับจ้างทั่วไป	12	19.04	8	14.03
ธุรกิจส่วนตัว	6	9.52	6	10.52
แม่บ้าน	13	20.63	15	26.31
รับราชการ	2	3.17	8	14.03
รัฐวิสาหกิจ	1	1.58	3	5.26
บริษัทเอกชน	4	6.34	6	10.52
นักเรียน นักศึกษา	9	14.28	4	7.01
ไม่ประกอบอาชีพ	7	11.11	0	0
รวม	63	100	57	100

อาชีพของกลุ่มตัวอย่าง โครงการ เคหะชุมชนรามาธิบดี มีกลุ่มอาชีพส่วนมาก คือ กลุ่มแม่บ้าน ร้อยละ 20.63 และรับจ้างทั่วไปรองลงมา ร้อยละ 19.52 ในส่วนของกลุ่มนักเรียน นักศึกษา ส่วนมากจะพบในกลุ่มนักเรียน ซึ่งเป็นบุตรหลานของกลุ่มสำรวจ โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 มีกลุ่มอาชีพส่วนมากคือ แม่บ้าน ร้อยละ 26.31 รองลงมาคือ รับจ้างทั่วไปและรับราชการ ร้อยละ 14.03 ทั้งสองกลุ่มตัวอย่าง แตกต่างที่กลุ่มโครงการ เคหะชุมชนออกเงิน จะมีกลุ่มอาชีพที่มีรายได้ประจำมากกว่ากลุ่มโครงการ เคหะชุมชนรามาธิบดี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



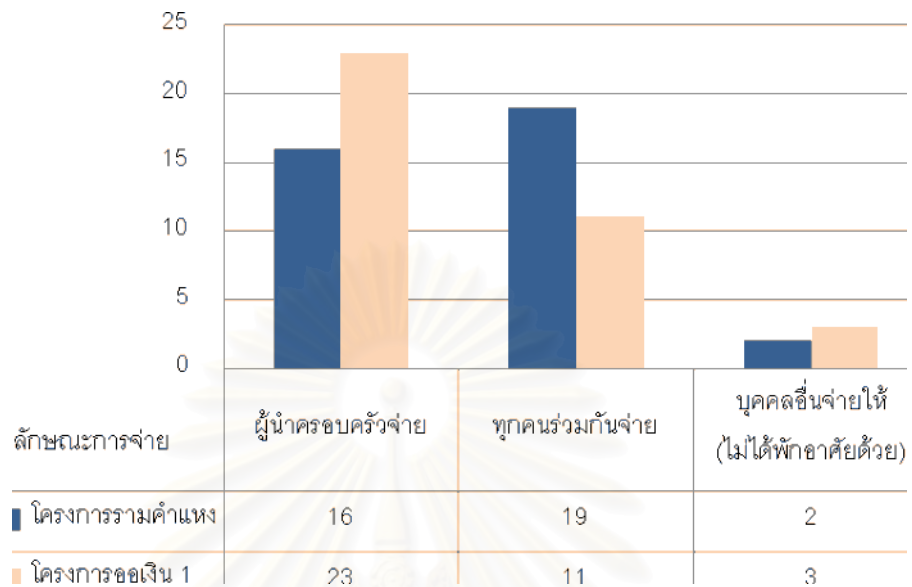
แผนภาพที่ 4.11 แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

4.3.8 เปรียบเทียบลักษณะการจ่ายค่าที่พักอาศัยโครงการเคหะชุมชนราคาแห่งกับเคหะชุมชนขอเงินระยะ 1

ตาราง 4.12 ลักษณะการจ่ายค่าที่พักอาศัย

ลักษณะ	โครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง		โครงการเคหะชุมชนขอเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
ผู้นำครอบครัวจ่าย	16	43.24	23	62.16
ทุกคนร่วมกันจ่าย	19	51.35	11	29.72
บุคคลอื่นจ่ายให้ (ไม่ได้พักอาศัยด้วย)	2	8	3	12
รวม	37	100	37	100

ลักษณะการจ่ายค่าที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างโครงการ เคหะชุมชนรวมค่าแห่ง พบว่าส่วนใหญ่ใช้วิธีการร่วมกันจ่าย ร้อยละ 51.35 ซึ่งแตกต่างจากกลุ่มตัวอย่างโครงการเคหะชุมชนขอเงิน ซึ่งส่วนใหญ่ให้ผู้นำครอบครัว เป็นผู้จ่าย คิดเป็นร้อยละ 62.16 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด



แผนภาพที่ 4.12 แสดงลักษณะการจ่ายค่าที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

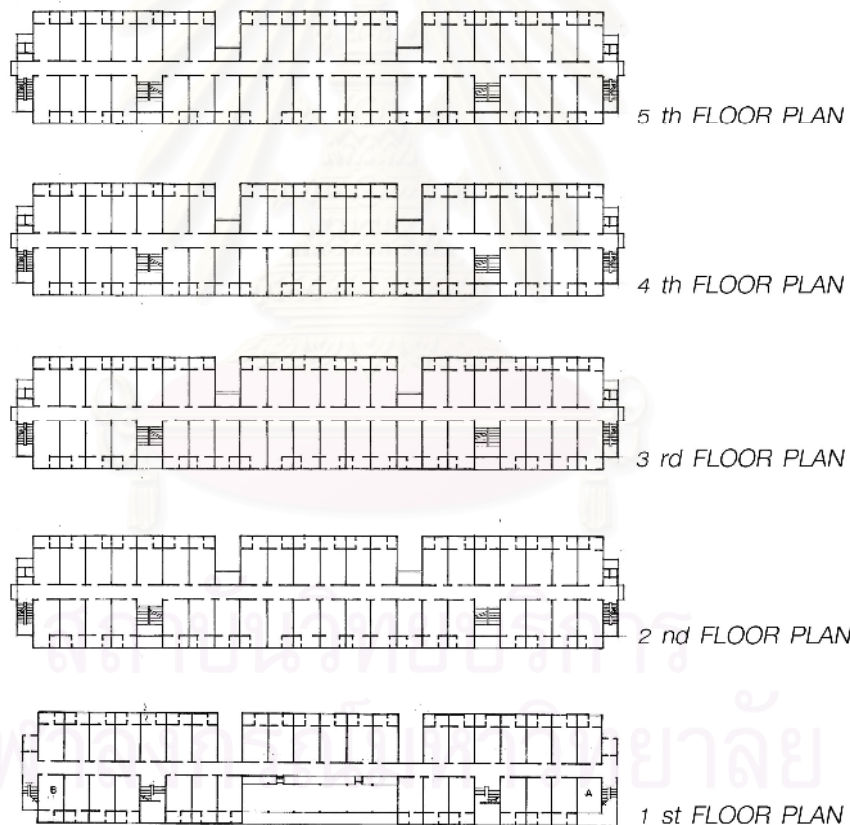
ลักษณะภายในหน่วยพักอาศัย

โครงการเคหะชุมชนราคาแพง และ เคหะชุมชนออกเงินระยะ 1

ทั้งสองโครงการ ออกแบบโดยใช้ แบบอาคาร ชุดมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ แบบ
 เอนกประสงค์ (แฟลต ก.) เป็นอาคารพักอาศัยและเปิดโล่งบางส่วน แต่ละชั้นจะมีทางเดินร่วม มี
 ห้องพักอาศัยขนาด 31 ตร.ม. ประกอบด้วย ส่วนนอนเอนกประสงค์ ส่วนระเบียง และส่วนห้องน้ำ-ส้วม

รูปภาพที่ 4.11 แสดงลักษณะรูปแบบหน่วยพักอาศัยภายในอาคาร โครงการเคหะชุมชนราคาแพง
 และ เคหะชุมชนออกเงินระยะ 1

เป็นลักษณะอาคารแบบ Double Corridor แบบใช้ทางเดินร่วม มีบันไดสำหรับชั้น – ลง 4 ตำแหน่ง



ที่มา : ฝ่ายทะเบียนแบบ การเคหะแห่งชาติ

รูปภาพที่ 4.13 แสดงลักษณะรูปแบบหน่วยพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนราคาแพงและเคหะชุมชน
ออกเงินระยะ 1



ภาพถ่ายจากห้องตัวอย่าง จากสถานที่จริง ที่ยังไม่มีผู้อยู่อาศัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4 สภาพการอยู่อาศัย

4.4.1 การใช้พื้นที่ภายในห้อง

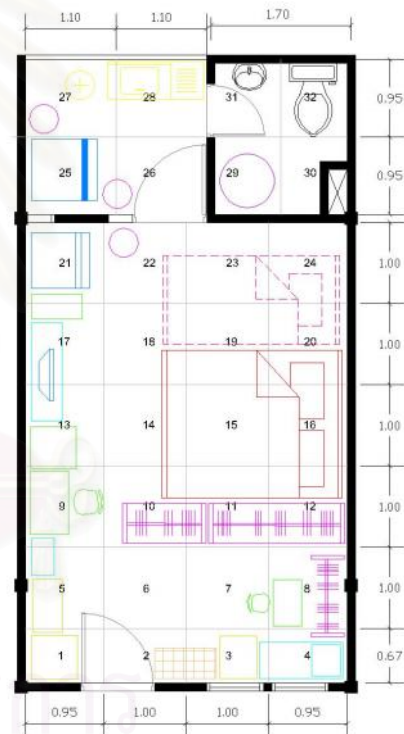
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง

จากการศึกษาและเข้าสำรวจห้องพักอาศัยของโครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A และ TYPE – B ที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง พบว่า มีการใช้พื้นที่และการจัดผังภายในห้องแตกต่างกันไปตามสภาพเศรษฐกิจ และสภาพสังคมของครอบครัว และมีรูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือนหลายหลายชนิด ทางผู้วิจัยได้ทำการเข้าสำรวจและจดบันทึก Sketch ภาพผังการจัดเครื่องเรือน แล้วนำมาแสดงเป็น ภาพสองมิติ ด้วยโปรแกรมเขียนแบบ Auto Cad เพื่อแสดงการใช้งานภายในห้อง และการแบ่งพื้นที่การใช้งาน และการจัดผังของห้องได้ดังนี้

รูปภาพที่ 4.14 กรณีศึกษาห้อง 11-15

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 4 คน

ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบถาวร เตียงแบบชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางของ ชุดโต๊ะเก้าอี้ ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้นวางรองเท้า ก่องใส่ของพลาสติก เครื่องซักผ้า ตู้เย็น เต้าแก๊ส กระจกสุนัข



รูปภาพที่ 4.15 กรณีศึกษาห้อง 11-78

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 1 คน

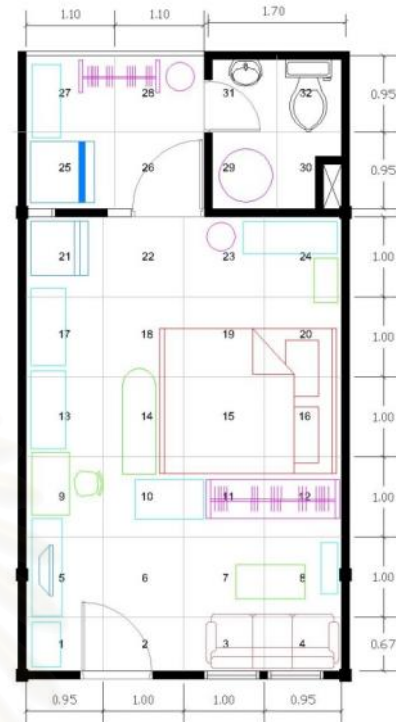
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ

ถาวร ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บหนังสือ ชุดโซฟาพร้อม

โต๊ะ ชั้นวางโทรทัศน์ ชุดโต๊ะเก้าอี้ ชั้นวาง

ของ ที่รัดผ้า ชั้นวางพระ ที่วางรองเท้า ตู้เย็น

เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.16 กรณีศึกษาห้อง 3-10

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน

ประกอบอาชีพร้านเสริมสวยภายในห้อง มี

เครื่องเรือนได้แก่ เตียงนอนแบบชั่วคราว ตู้

เสื้อผ้า ตู้พลาสติกเก็บของ ชั้นวางโทรทัศน์

ชุดโซฟา ชุดโต๊ะกระจกทำผม เก้าอี้ทำผม

เตียงนอนสระผม ชั้นวางอุปกรณ์ทำผม อ่าง

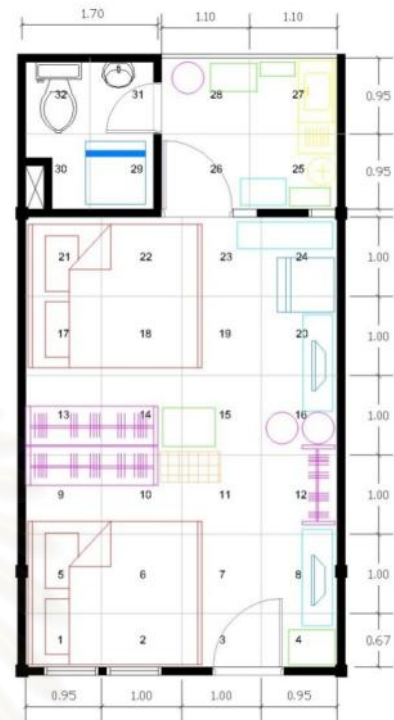
อาบน้ำเด็ก ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า

และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.17 กรณีศึกษาห้อง 3-13

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 4 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เติงแบบถาวร ตู้
เสื้อผ้า ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้
พลาสติก ตู้เย็น ตู้กับข้าว เครื่องซักผ้า อ่าง
ล้างจาน ที่ตากผ้า เต้าแก๊ส และ กระจกตู้
เลี้ยง



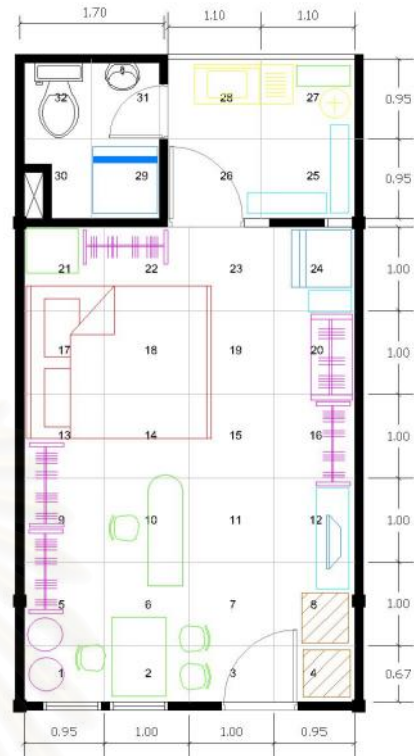
รูปภาพที่ 4.18 กรณีศึกษาห้อง 3-106

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เติงแบบถาวร ตู้
เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ชั้นวางโทรทัศน์ ชุด
โต๊ะเก้าอี้ เก้าอนั่งยาว ชั้นวางของ กล่องใส่
ของ ชั้นวางรองเท้า ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ราว
ตากผ้า เต้าไฟฟ้าและเต้าถ่าน



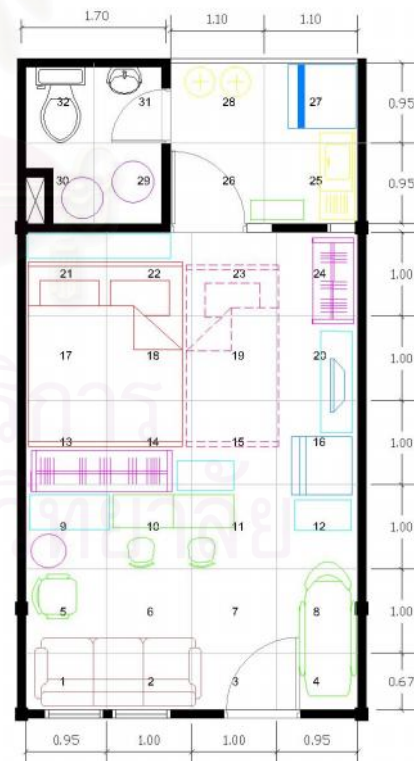
รูปภาพที่ 4.19 กรณีศึกษาห้อง 3-19

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
ประกอบอาชีพซักรีดภายในห้อง ภายใน
ห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบถาวร ตู้
เสื้อผ้า ชุดโต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ ราวแขวน
ผ้า ที่รีดผ้า ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้น
วางไมโครเวฟ กล่องกระดาษลังใหญ่ ตู้เย็น
เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.20 กรณีศึกษาห้อง 3-31

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 4 คน
ประกอบอาชีพร้านเสริมสวยภายในห้อง
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
ถาวร ตู้เสื้อผ้า ตู้พลาสติกเก็บของ ชั้นวาง
โทรทัศน์ ชุดโซฟา ชุดโต๊ะกระจกทำผม
เก้าอี้ทำผม เตียงนอนสระผม ชั้นวาง
อุปกรณ์ทำผม ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ราวตาก
ผ้า และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.21 กรณีศึกษาห้อง 3-32

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

ประกอบอาชีพร้านค้าและซักผ้าภายในห้อง

ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ

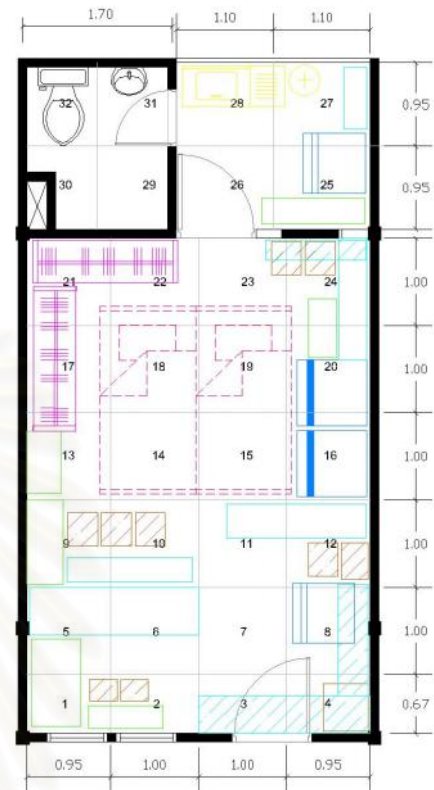
ชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางของ โต๊ะเครื่อง

แป้ง โต๊ะวางพระ ชั้นวางของชาย ตู้เย็น ตู้

แช่เย็น เครื่องซักผ้า กล่องกระดาษ ลัง

พลาสติกใส่น้ำอัดลม อ่างล้างจาน ราวตาก

ผ้า และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.22 กรณีศึกษาห้อง 3-64

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

ภายในห้องประกอบด้วย เตียงแบบถาวร ตู้

เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ชุดโซฟา โต๊ะจักรเย็บ

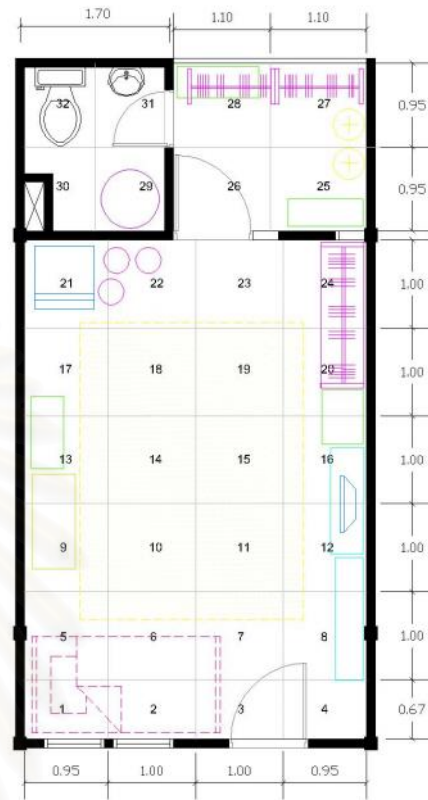
ผ้า ตู้เก็บของ ชั้นวางพระ ชั้นวางโทรทัศน์

ชั้นวางของ ตู้เย็น ชั้นวางไมโครเวฟ กล่อง ลัง

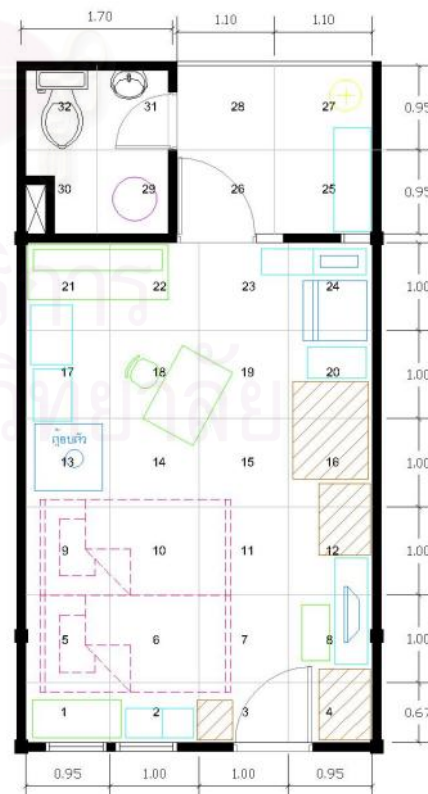
เก็บของ ราวตากผ้า และเตาไฟฟ้า



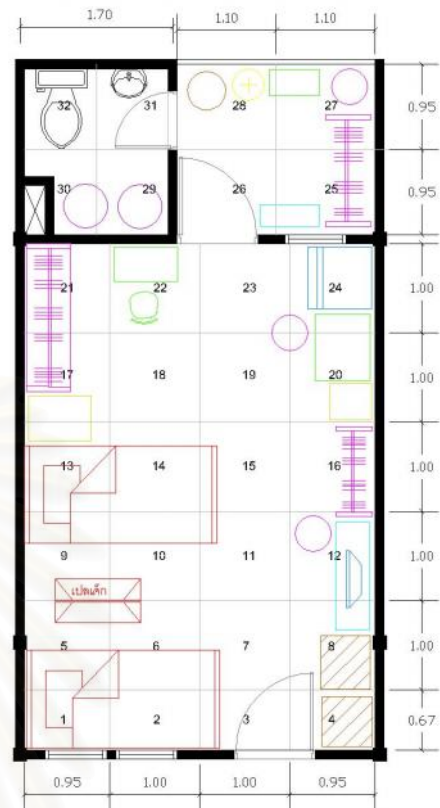
รูปภาพที่ 4.23 กรณีศึกษาห้อง 3-56
สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
ชั่วคราว ตู้เสื้อผ้าพลาสติก โต๊ะเครื่องแป้ง
ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้นวางของ โต๊ะวางของ
กล่องพลาสติกใส่เสื้อผ้า ตู้เย็น ชั้นวางจาน
ราวตากผ้า และเตาแก๊ส



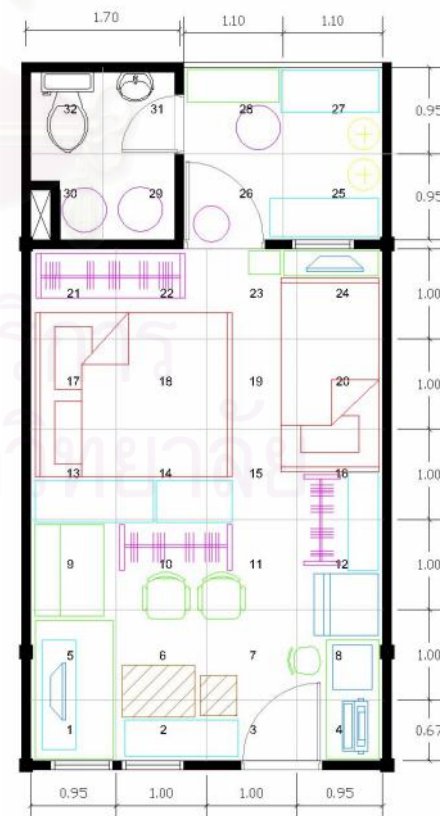
รูปภาพที่ 4.24 กรณีศึกษาห้อง 3-101
สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
ชั่วคราว โต๊ะวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้น
พลาสติกใส่ของ ตู้อบตัว กล่องลิ้นขนาด
ใหญ่ใส่ของ ชุดโต๊ะพับพร้อมเก้าอี้ ชั้นวาง
ไมโครเวฟ ตู้เย็น ชั้นวางอุปกรณ์ครัว ราว
ตากผ้า และเตาแก๊ส



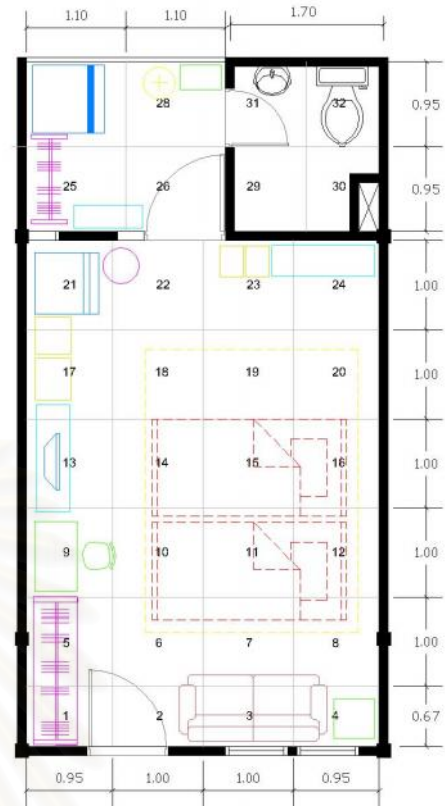
รูปภาพที่ 4.27 กรณีศึกษาห้อง 3-145
สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 6 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
ซิวคราว เพลเด็ก ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง
ราวแขวนผ้าชั้นวางโทรทัศน์ โต๊ะวางของ
กล่องกระดาษใส่ของ ตู้เย็น ราวตากผ้า และ
เตาแก๊ส



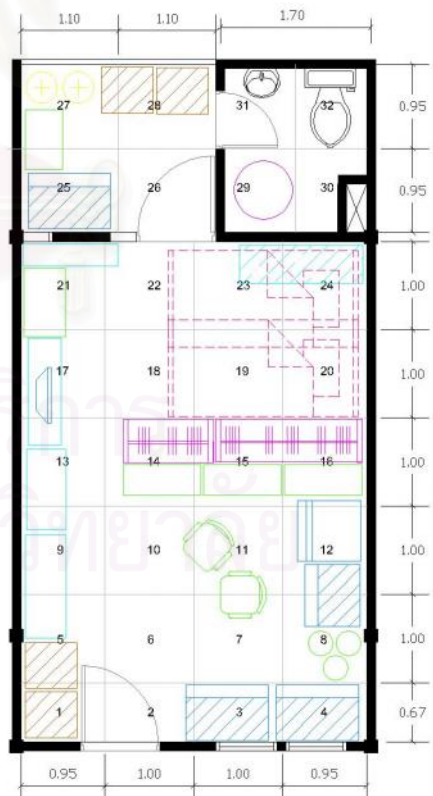
รูปภาพที่ 4.28 กรณีศึกษาห้อง 5-1 สภาพ
การใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน ประกอบ
อาชีพร้านเสริมสวยภายในห้อง ภายในห้อง
ประกอบด้วย เตียงแบบถาวร ตู้เสื้อผ้า โต๊ะ
เครื่องแป้ง ชั้นวางของ ชุดโต๊ะเก้าอี้ ชั้นวาง
โทรทัศน์ ชั้นหนังสือ ชั้นวางพระ ตู้เย็น ชั้น
วางอุปกรณ์ครัว ตู้ม้ น้ำ และเตาแก๊ส



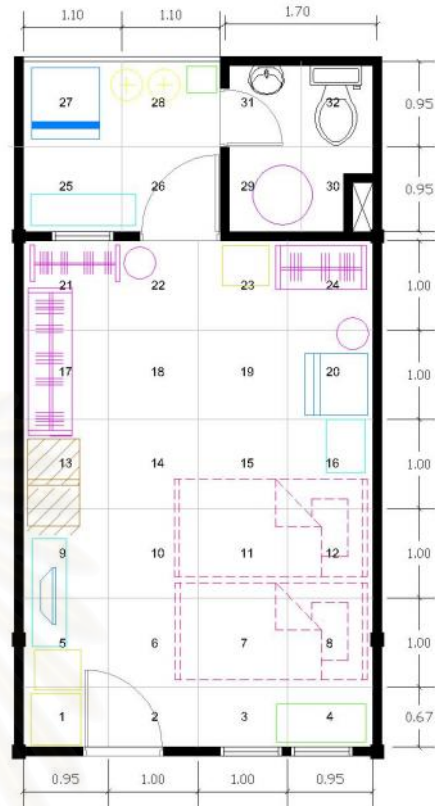
รูปภาพที่ 4.29 กรณีศึกษาห้อง 5 -15
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เตียงแบบชั่วคราว
 ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้
 เก็บของ ชั้นพลาสติกใส่ของ โซฟา ตู้เย็น
 เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า และเตาแก๊ส



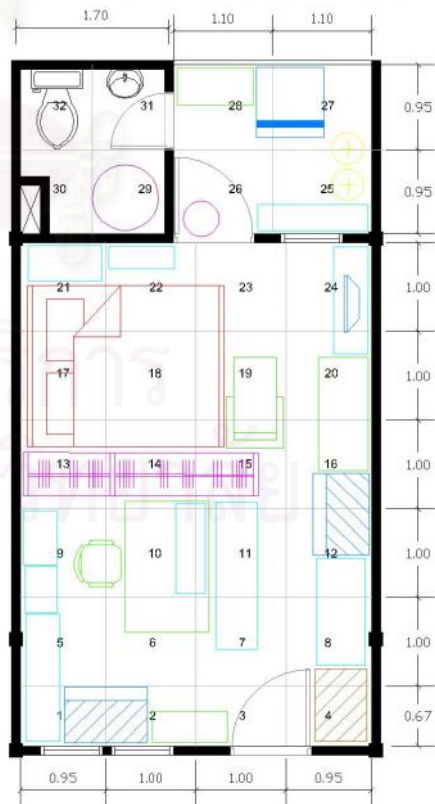
รูปภาพที่ 4.30 กรณีศึกษาห้อง 9 -10
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 4 คน
 ประกอบอาชีพร้านค้า ภายในห้อง
 ประกอบด้วย เตียงนอนแบบชั่วคราว ตู้
 เสื้อผ้า ตู้เก็บของ ชั้นวางของชาย ลัง
 พลาสติกใส่ขวดเบียร์ ลังพลาสติกใส่ขวด
 น้ำเปล่า ลังพลาสติกใส่ขวดน้ำอัดลม ตู้แช่
 ไอศกรีม ตู้แช่น้ำแข็ง ตู้แช่เย็น ตู้เย็น ชั้นวาง
 โทรทัศน์ ชั้นวางอุปกรณ์ครัว ราวตากผ้า
 และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.31 กรณีศึกษาห้อง 9-12 สภาพ
การใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้อง
ประกอบด้วย เตียงนอนแบบชั่วคราว เปล
เด็ก ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ราวแขวนผ้าชั้น
วางโทรทัศน์ โต๊ะวางของ กล่องกระดาษใส่
ของ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า และเตา
แก๊ส



รูปภาพที่ 4.32 กรณีศึกษาห้อง 9-16
สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 1 คน
ประกอบอาชีพร้านค้า ภายในห้อง
ประกอบด้วย เตียงนอนแบบถาวร ตู้เสื้อผ้า
ชั้นวางหนังสือ ชุดโต๊ะเก้าอี้ เก้าอี้ยาว ชั้น
วางของขาย ลังพลาสติกใส่ขวดน้ำเปล่า ลัง
พลาสติกใส่ขวดน้ำอัดลม ตู้แช่ไอศกรีม ตู้
แช่น้ำแข็ง ตู้แช่เย็น ตู้เย็น ชั้นวางโทรทัศน์
ชั้นวางอุปกรณ์ครัว เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า
และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.33 กรณีศึกษาห้อง 9 -38

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 1 คน

ประกอบอาชีพเย็บผ้า ภายในห้อง

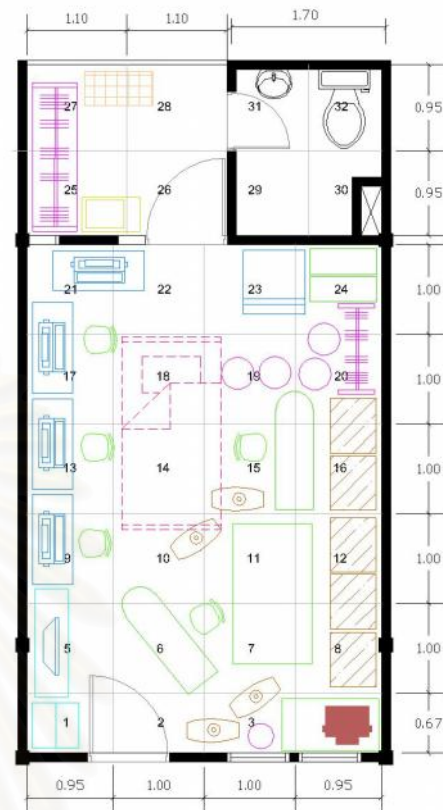
ประกอบด้วย เตียงแบบชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า

ชั้นวางโทรทัศน์ โต๊ะและเก้าอี้ ชั้นวางของ

จักรเย็บผ้า ราวแขวนผ้า กล่องกระดาษใส่

ของ ที่รีดผ้า หุ่นลองเสื้อ ตู้เย็น เต่าแก๊ส และ

ทรงเลี้ยงสัตว์



รูปภาพที่ 4.34 กรณีศึกษาห้อง 9 -131

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

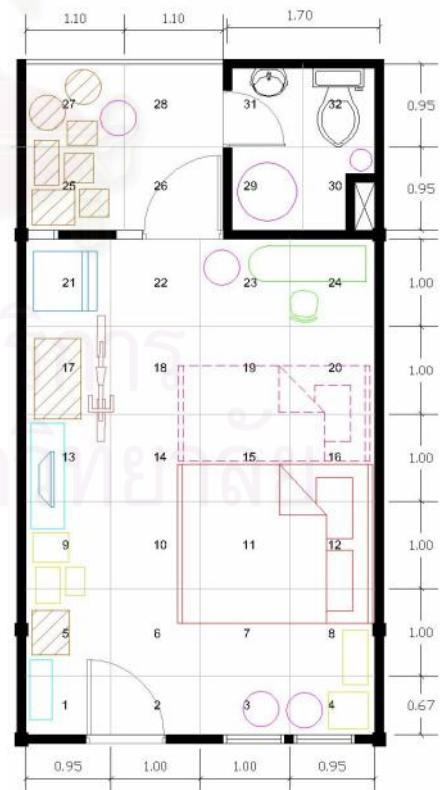
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ

ถาวร เตียงนอนแบบชั่วคราว ชั้นวาง

โทรทัศน์ กล่องกระดาษหลายขนาดใส่ของ

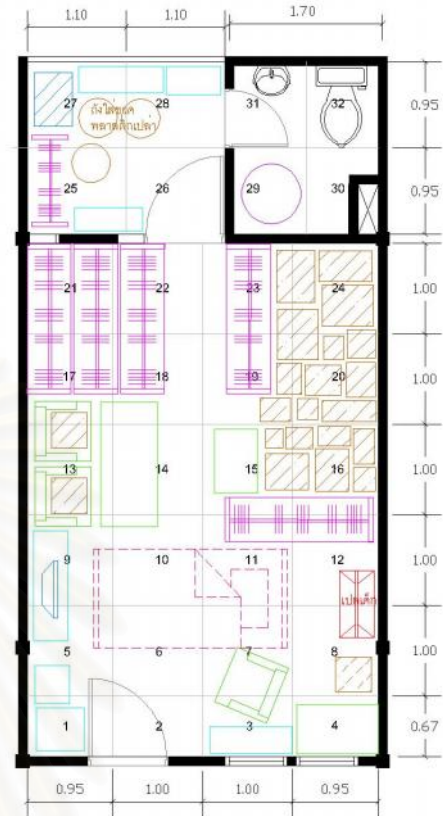
ที่วางรองเท้า ตู้พลาสติกใส่ของ ที่รีดผ้า

ตู้เย็น รถจักรยาน ราวตากผ้า และเต่าแก๊ส



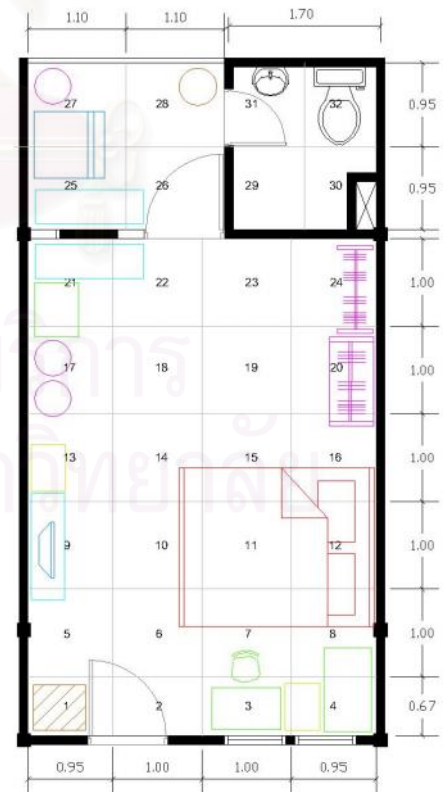
รูปภาพที่ 4.35 กรณีศึกษาห้อง 10-17

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงแบบชั่วคราว
เปลเด็ก ตู้เสื้อผ้า ชุดโซฟา โต๊ะวางของ โต๊ะ
หนังสือ ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้เก็บเอกสาร
กล่องกระดาษใส่ของหลายขนาด ที่แขวนผ้า
ถังใส่ขวดเปล่า ชั้นวางอุปกรณ์ครัว และเตา
แก๊ส



รูปภาพที่ 4.36 กรณีศึกษาห้อง 10-178

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงแบบถาวร ตู้
เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง รวมแขวนเสื้อผ้า ชั้น
วางของ ชั้นวางโทรทัศน์ โต๊ะ ชั้นใส่อุปกรณ์
ครัว กลิ้งกระดาษเก็บของ ชั้นพลาสติกใส่
ของ เครื่องซักผ้า และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.37 กรณีศึกษาห้อง 11 -13

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

ประกอบอาชีพร้านค้า ภายในห้อง

ประกอบด้วย เติงนอนแบบถาวรตู้เสื้อผ้า

ชั้นวางพระ โต๊ะวางของ ชั้นวางของชาย ลัง

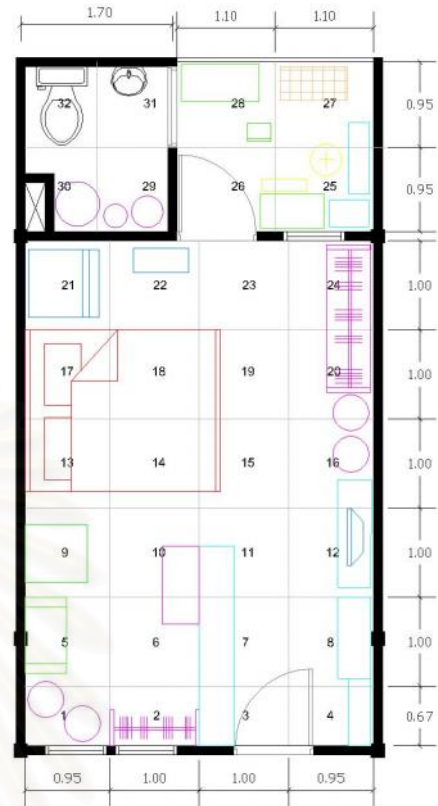
พลาสติกใส่ขวดน้ำเปล่า ลังพลาสติกใส่ขวด

น้ำอัดลม ตู้เย็น ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้นวาง

อุปกรณ์ครัว เครื่องซักผ้า ราวแขวนเสื้อผ้า

ราวตากผ้า ชั้นวางรองเท้า เต้าแก๊สและ กรง

สัตรีเลี้ยง



รูปภาพที่ 4.38 กรณีศึกษาห้อง 11 -76

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

ภายในห้องประกอบด้วย เติงแบบถาวร ตู้

เสื้อผ้า ราวแขวนผ้า ชั้นวางของ ชั้นวาง

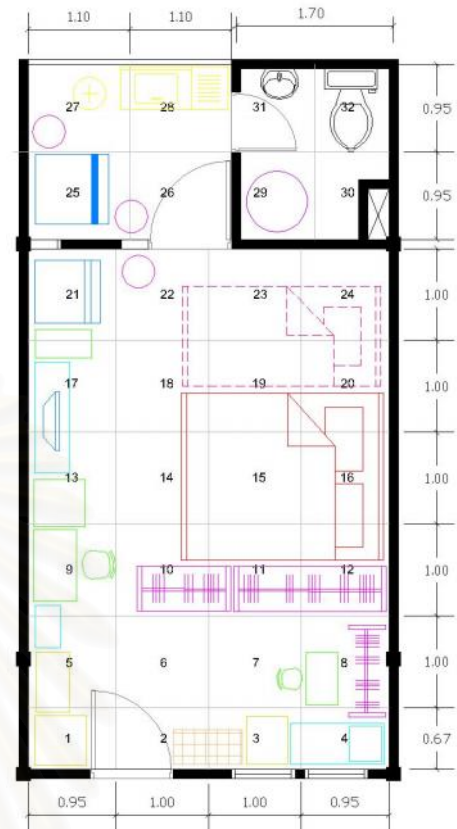
โทรทัศน์ ชุดโต๊ะเก้าอี้ โต๊ะคอมพิวเตอร์ ตู้

พลาสติกใส่ของ ตู้เย็น โต๊ะวางของอุปกรณ์

ครัว เต้าถ่าน เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.39 กรณีศึกษาห้อง 11 -15
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เตียงแบบถาวร
 เตียงแบบชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางของ ชั้น
 วางโทรทัศน์ ชุดโต๊ะเก้าอี้ ชั้นวางรองเท้า
 กล่องกระดาษใส่ของ ชั้นพลาสติกใส่ของ
 ตู้เย็น เครื่องซักผ้า อ่างล้างจาน เตาแก๊ส
 และทรงเลี้ยงสัตว์



สถาบันวิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1

จากการศึกษาและเข้าสำรวจห้องพักอาศัยของโครงการ เคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A และ TYPE – B ที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง พบว่า มีการใช้พื้นที่และการจัดผังภายในห้องแตกต่างกันไปตามสภาพเศรษฐกิจ และสภาพสังคมของครอบครัว และมี รูปแบบของอุปกรณ์เครื่องเรือนหลายชนิด ทางผู้วิจัยได้ทำการเข้าสำรวจและจดบันทึก Sketch ภาพผังการจัดเครื่องเรือน แล้วนำมาแสดงเป็น ภาพสองมิติ ด้วยโปรแกรมเขียนแบบ Auto Cad เพื่อแสดงการใช้งานภายในห้อง และการแบ่งพื้นที่การใช้งาน และการจัดผังของห้องได้ดังนี้

รูปภาพที่ 4.40 กรณีศึกษาห้อง 1 -15

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

ภายในห้องประกอบด้วย เตียงแบบถาวร ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้นวางของ ชุด

โซฟา โต๊ะวางของ ชั้นวางรองเท้า ราวแขวน

ผ้า ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ชั้นวางอุปกรณ์ครัว

เตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.41 กรณีศึกษาห้อง 1-17

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน

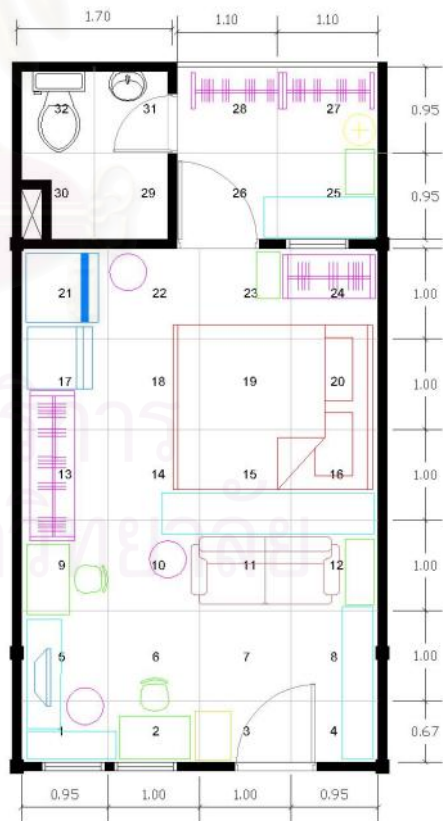
ภายในห้องประกอบด้วย เติงแบบถาวร ตู้
เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ชั้นวางของ ชั้นวาง
โทรทัศน์ ตู้โชว์ ชุดโซฟา ชุดโต๊ะเก้าอี้ ที่วาง
รองเท้า กล่องพลาสติกเก็บของ ตู้เย็น
เครื่องซักผ้า ชั้นวางอุปกรณ์ครัว เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.42 กรณีศึกษาห้อง 1-21

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

ภายในห้องประกอบด้วย เติงแบบถาวร ตู้
เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ชั้นวางของ ชั้นวาง
โทรทัศน์ ตู้โชว์ ชุดโซฟา ชุดโต๊ะเก้าอี้
คอมพิวเตอร์ กล่องพลาสติกเก็บของ ตู้เย็น
เครื่องซักผ้า รวตากผ้า ชั้นวางอุปกรณ์ครัว
เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.43 กรณีศึกษาห้อง 1-27

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน

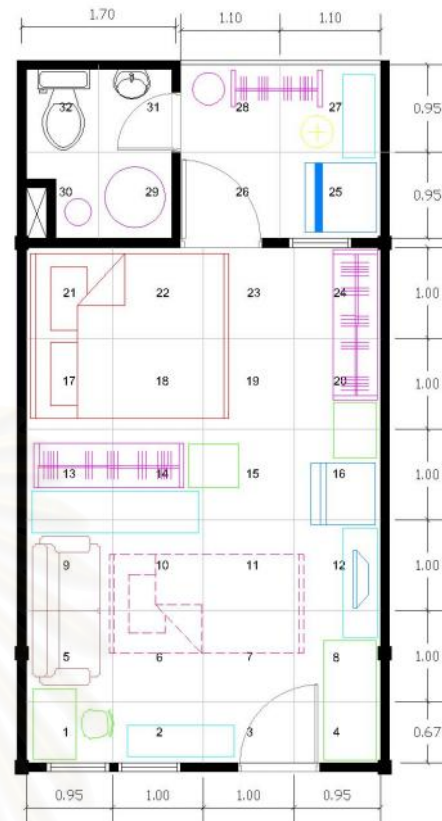
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงแบบถาวร

เตียงแบบชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางโทรทัศน์

ชั้นวางหนังสือ ตู้เก็บของ ชุดโซฟา โต๊ะ

หนังสือเก้าอี้ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า

ชั้นวางของในครัว เตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.44 กรณีศึกษาห้อง 1-31

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

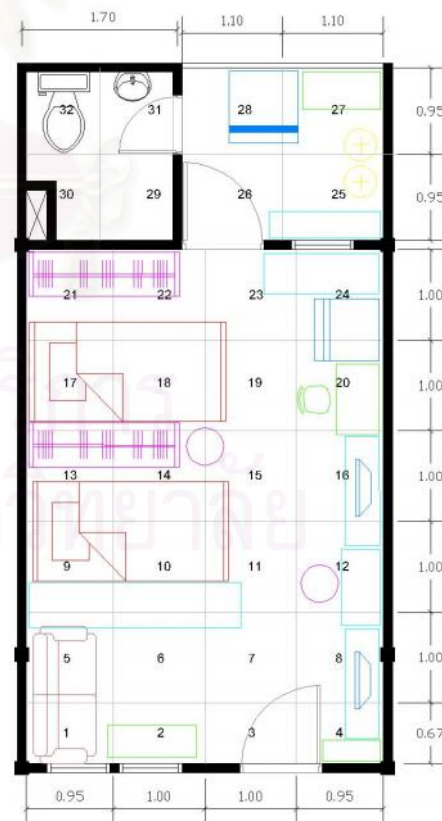
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ

ถาวร ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ชั้นวางของ

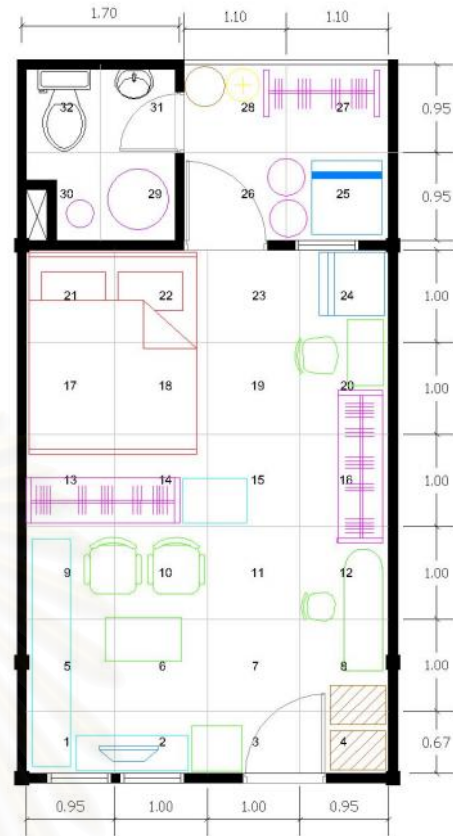
ชั้นวางโทรทัศน์ โซฟา ชั้นวางรองเท้า โต๊ะ

ทำงาน ชั้นวางอุปกรณ์ครัว ตู้เย็น เครื่องซัก

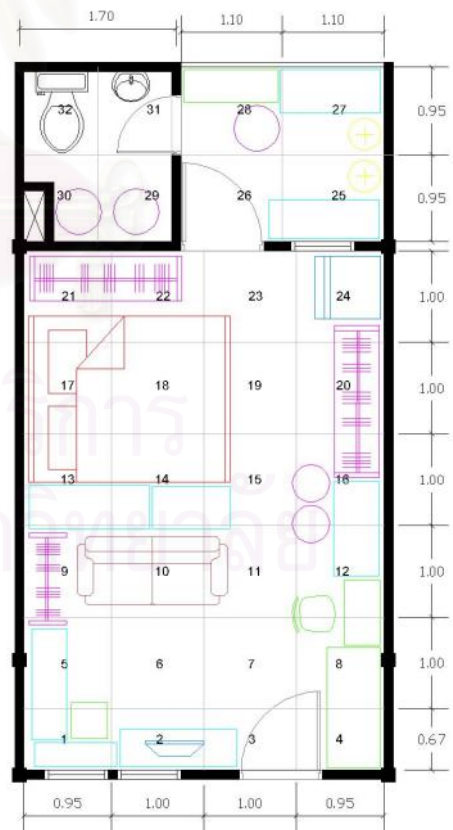
ผ้า เตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.45 กรณีศึกษาห้อง 1-35
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
 ถาวร ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางของ ตู้โซฟา เก้าอี้
 นั่งเล่น โต๊ะรับแขก ชั้นวางโทรทัศน์ ที่รัดผ้า
 ก่อ่งกระดาดใส่ของ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า
 ราวตากผ้า เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.46 กรณีศึกษาห้อง 1-41
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
 ถาวร ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ ชั้นวางของ ชุดโต๊ะ
 เก้าอี้ ตู้พลาสติกเก็บของ ชั้นวางโทรทัศน์
 ชุดโซฟา ราวแขวนผ้า ตู้เย็น ชั้นวางอุปกรณ์
 ครีว เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.47 กรณีศึกษาห้อง 1-43

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 4 คน

ภายในห้องประกอบด้วย เติยงนอนแบบ

ถาวร ตู้เสื้อผ้า ชุดโต๊ะเก้าอี้ ชั้นวางโทรทัศน์

โต๊ะวางของ โซฟา ชั้นวางของ ที่วางรองเท้า

ชั้นวางอุปกรณ์ครัว ตู้เย็น เครื่องซักผ้า โต๊ะ

เล็ก เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.48 กรณีศึกษาห้อง 1-47

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

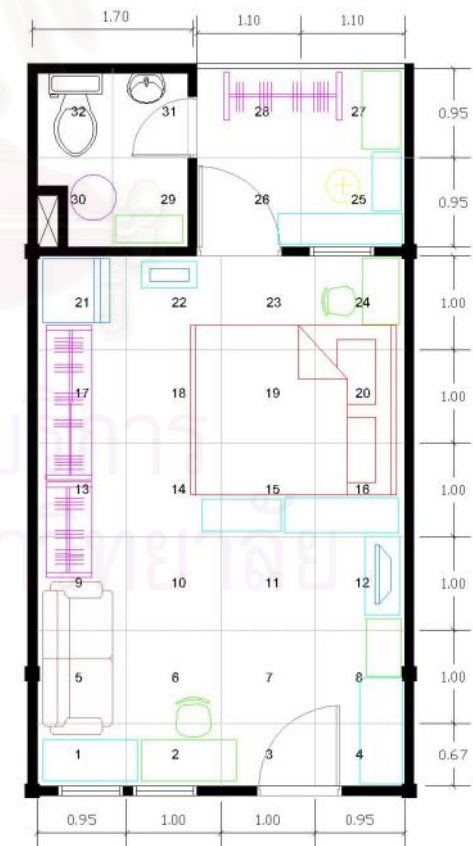
ภายในห้องประกอบด้วย เติยงนอนแบบ

ถาวร ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เก็บของ ชั้น

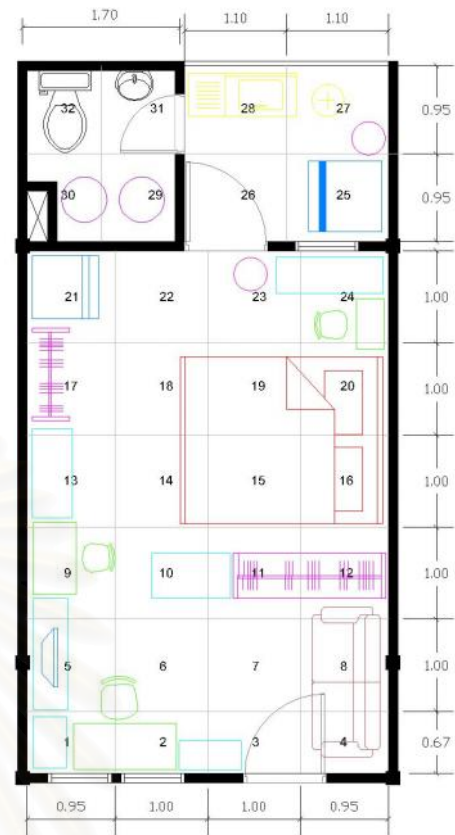
วางโทรทัศน์ โต๊ะเก้าอี้ทำงาน โซฟา โต๊ะวาง

ของ ไมโครเวฟ ตู้เย็น ชั้นวางอุปกรณ์ครัว

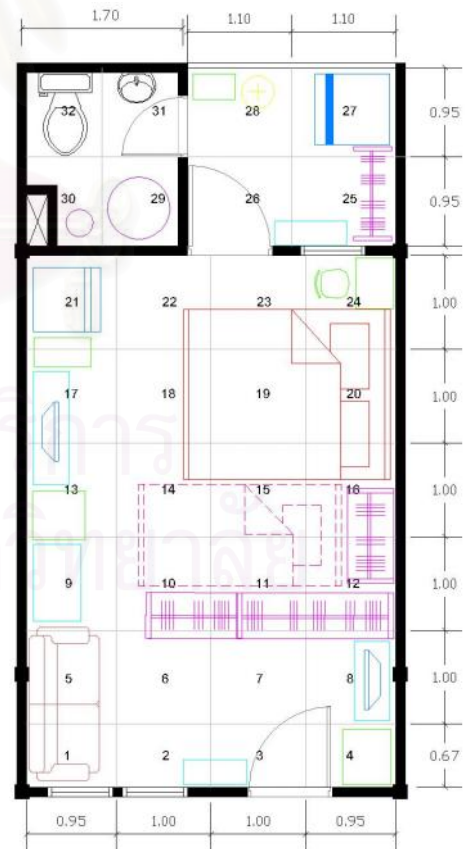
ราวตากผ้า เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.49 กรณีศึกษาห้อง 2-7 สภาพ
การใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้อง
ประกอบด้วย เตียงนอนแบบถาวร ตู้เสื้อผ้า
ตู้เก็บของ ชั้นวางของ โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะ
หนังสือ โต๊ะคอมพิวเตอร์ ชั้นวางโทรทัศน์
ชั้นวางของ โซฟา ที่วางรองเท้า ราวตากผ้า
ตู้เย็น เครื่องซักผ้า อ่างล้างจาน เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.50 กรณีศึกษาห้อง 2-15
สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
ถาวร เตียงนอนแบบชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า โต๊ะ
เครื่องแป้ง ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้
เก็บของพลาสติก โต๊ะวางของ ที่วางรองเท้า
ตู้เย็น ราวตากผ้า เครื่องซักผ้า ชั้นวาง
อุปกรณ์ครัว เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.51 กรณีศึกษาห้อง 2-17

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ

ถาวร ตู้เสื้อผ้า โต๊ะญี่ปุ่น ชั้นวางโทรทัศน์

โต๊ะเก้าอี้ทำงาน ชั้นวางของ กล่องพลาสติก

เก็บของ โซฟา ราวแขวนผ้า ตู้เย็น เครื่องซัก

ผ้า รวดตากผ้า เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.52 กรณีศึกษาห้อง 2-20

สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน

ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ

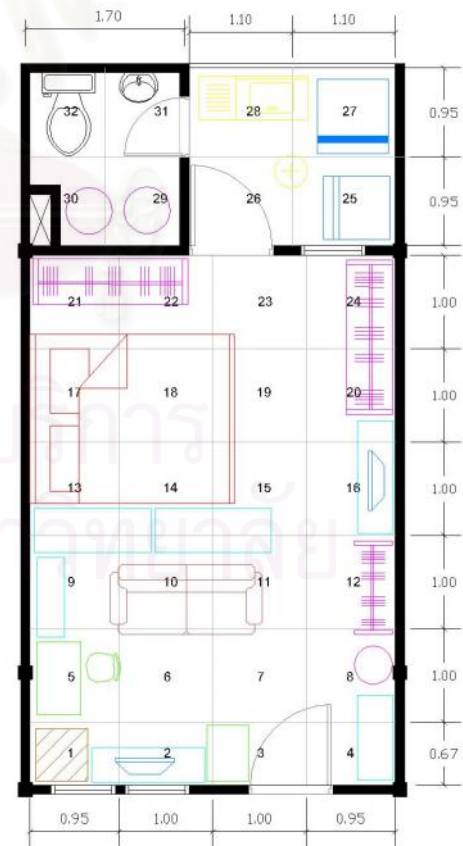
ถาวร ตู้เสื้อผ้า โต๊ะญี่ปุ่น ชั้นวางโทรทัศน์

โต๊ะเก้าอี้ทำงาน ชั้นวางของ กล่องพลาสติก

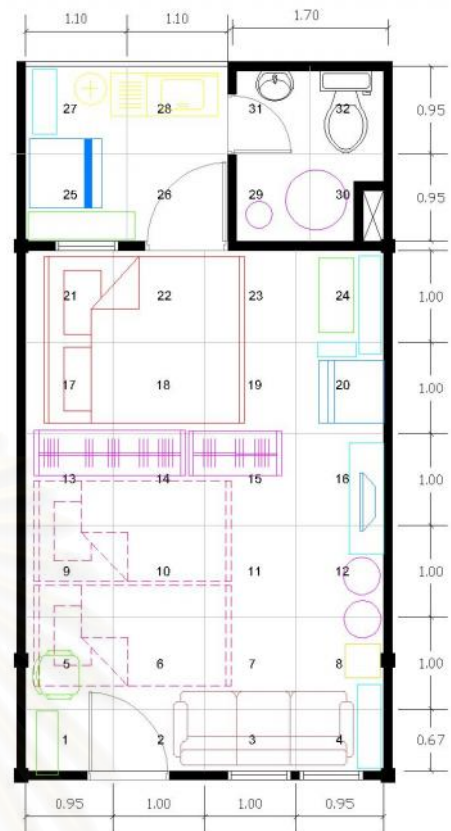
เก็บของ กล่องกระดาษเก็บของ โซฟา ราว

แขวนผ้า ตู้เย็น เครื่องซักผ้า รวดตากผ้า อ่าง

ล้างจาน เต้าแก๊ส



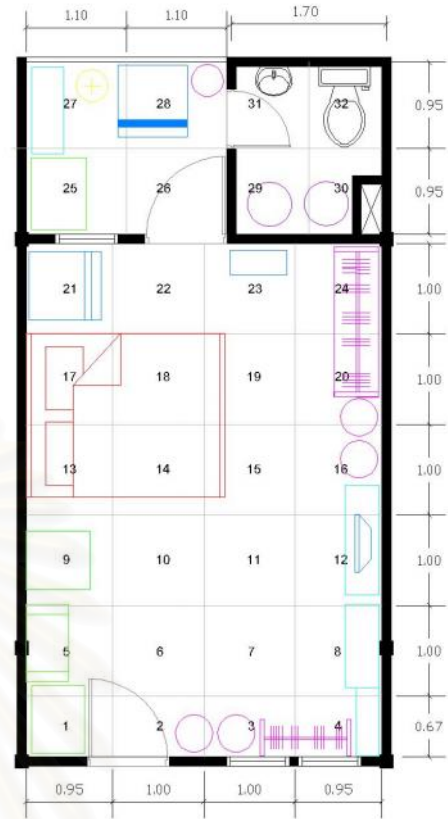
รูปภาพที่ 4.53 กรณีศึกษาห้อง 2-24
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 4 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
 ถาวร เตียงนอนแบบชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า ชั้น
 วางโทรทัศน์ โต๊ะเก้าอี้ทำงาน ชั้นวางของ
 ก่อของพลาสติกเก็บของ โซฟา รวแขวนผ้า
 ตู้เย็น เครื่องซักผ้า อ่างล้างจาน ชั้นวาง
 อุปกรณ์ครัว เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.54 กรณีศึกษาห้อง 2-26
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
 ถาวร เตียงนอนแบบชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า โต๊ะ
 เครื่องแป้ง ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้
 เก็บของพลาสติก โต๊ะวางของ ที่วางรองเท้า
 ตู้เย็น รวตากผ้า เครื่องซักผ้า ชั้นวาง
 อุปกรณ์ครัว เต้าแก๊ส



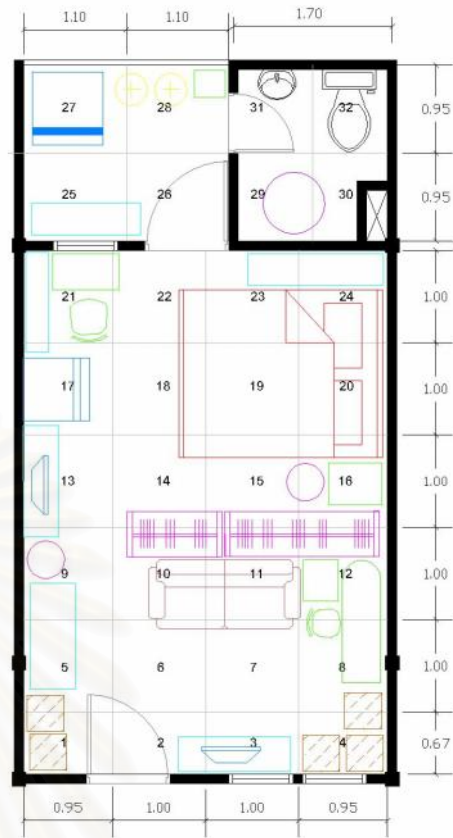
รูปภาพที่ 4.55 กรณีศึกษาห้อง 2-31
สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
ภายในห้องประกอบด้วย ประกอบด้วย
เตียงนอนแบบถาวร ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางของ
ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้เก็บของพลาสติก โต๊ะวาง
ของ ที่วางรองเท้า ตู้เย็น รวตากผ้า เครื่อง
ซักผ้า ชั้นวางอุปกรณ์ครัว เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.56 กรณีศึกษาห้อง 2-37
สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
ภายในห้องประกอบด้วย ประกอบด้วย
เตียงนอนแบบถาวร ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง
ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ โซฟา โต๊ะวาง
ของ โต๊ะเก้าอี้ทำงาน ที่วางรองเท้า ตู้เย็น
ราวตากผ้า เครื่องซักผ้า เต้าแก๊ส



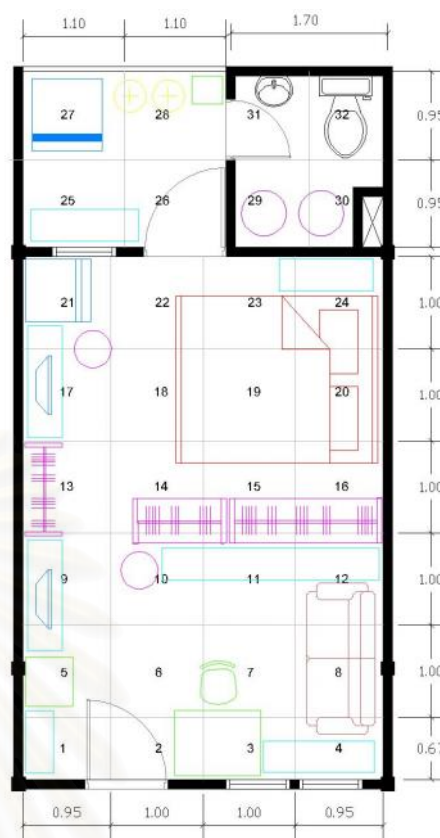
รูปภาพที่ 4.57 กรณีศึกษาห้อง 2 – 40
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
 ถาวร ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ชั้นวางของ
 ชั้นวางโทรทัศน์ โซฟา โต๊ะวางของ กล้อง
 กระจกเงาของ ที่รีดผ้า ที่วางรองเท้า
 ตู้เย็น ราวตากผ้า เครื่องซักผ้า เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.58 กรณีศึกษาห้อง 2 – 42
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เตียงนอนแบบ
 ถาวร ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง ชั้นวางของ
 ชั้นวางโทรทัศน์ โซฟา โต๊ะวางของ โต๊ะเก้าอี้
 ทำงาน ที่วางรองเท้า ตู้เย็น ราวตากผ้า ที่รีด
 ผ้า เครื่องซักผ้า เต้าแก๊ส



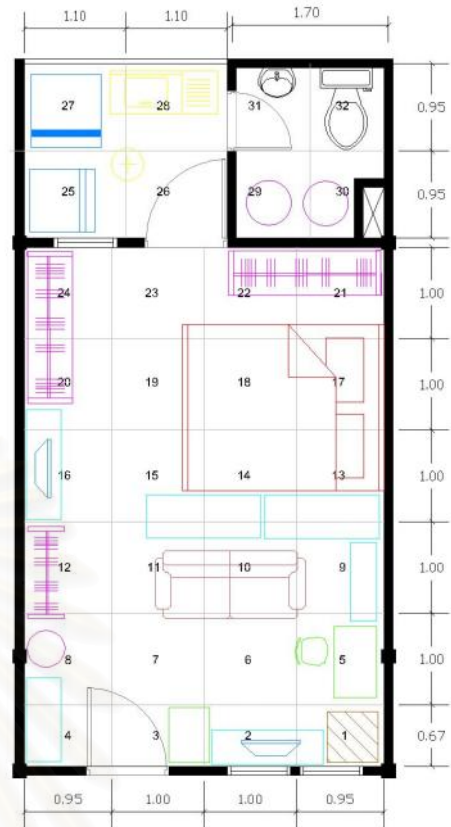
รูปภาพที่ 4.59 กรณีศึกษาห้อง 2 - 11
สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
ภายในห้องประกอบด้วย เติยงนอนแบบ
ถาวร ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์
โซฟา โต๊ะวางของ โต๊ะเก้าอี้คอมพิวเตอร์ ตู้
พลาสติกใสของ ที่วางรองเท้า ตู้เย็น ราว
ตากผ้า ทีวีผ้า เครื่องซักผ้า เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.60 กรณีศึกษาห้อง 2 - 3 สภาพ
การใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้อง
ประกอบด้วย เติยงนอนแบบถาวร ตู้เสื้อผ้า
ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ โซฟา โต๊ะวาง
ของ โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้พลาสติกใสของ ตู้เย็น
ราวตากผ้า ทีวีผ้า เครื่องซักผ้า เต้าแก๊ส



รูปภาพที่ 4.61 กรณีศึกษาห้อง 3-1 สภาพ
การใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน ภายในห้อง
ประกอบด้วย เตียงนอนแบบถาวร ตู้เสื้อผ้า
ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้นวางของ ชุดโซฟา โต๊ะ
เก้าอี้ทำงาน ชั้นวางรองเท้า กล่องกระดาษ
ใส่ของ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ราวตากผ้า อ่าง
ล้างจาน และเตาแก๊ส



รูปภาพที่ 4.62 กรณีศึกษาห้อง 3-7 สภาพ
การใช้งานมีการพักอาศัย 3 คน ภายในห้อง
ประกอบด้วย เตียงนอนแบบถาวร เตียง
นอนแบบชั่วคราว ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางโทรทัศน์
ชั้นวางของ ชุดเก้าอี้นั่งเล่น โต๊ะเก้าอี้
คอมพิวเตอร์ ชั้นวางรองเท้า กล่องกระดาษ
ใส่ของ ราวแขวนผ้า ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ราว
ตากผ้า ชั้นวางอุปกรณ์ครัว และเตาแก๊ส



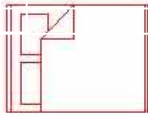
















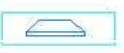
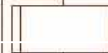
รูปภาพที่ 4.63 กรณีศึกษาห้อง 3 – 17
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เติงนอนแบบ
 ถาวร ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้นวางของ
 ชุดเก้าอี้นั่งเล่น โต๊ะเก้าอี้ ชั้นวางรองเท้า ที่
 ริดผ้า ราวแขวนผ้า ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ราว
 ตากผ้า ชั้นวางอุปกรณ์ครัว และเตาแก๊ส

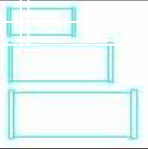

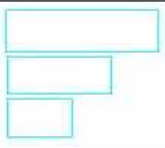

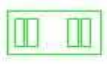





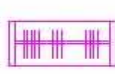
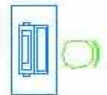







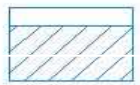


รูปภาพที่ 4.64 กรณีศึกษาห้อง 3 – 25
 สภาพการใช้งานมีการพักอาศัย 2 คน
 ภายในห้องประกอบด้วย เติงนอนแบบ
 ถาวร ตู้เสื้อผ้า ชั้นวางโทรทัศน์ ชั้นวางของ
 โซฟา โต๊ะวางของ ที่รัดผ้า ตู้เย็น เครื่องซัก
 ผ้า ชั้นวางอุปกรณ์ครัว และเตาแก๊ส



ตารางที่ 4.13 แสดงสัญลักษณ์ของอุปกรณ์เครื่องเรือน

ลำดับ	สัญลักษณ์	รายละเอียด	ลำดับ	สัญลักษณ์	รายละเอียด
1		เตียงนอน 2 คน ขนาด 1.80 x 1.80 ม.	11		เครื่องช้อนและ ประกอบอาหาร
2		เตียงนอนเดี่ยว ขนาด 0.9 x 1.80 ม.	12		โต๊ะ ขนาด 0.70 x 1.70 ม.
3		ฟูกนอนเดี่ยว กึ่งถาวร ขนาด 0.9 x 1.80 ม.	13		โต๊ะ ขนาด 0.60 x 1.00 ม.
4		โต๊ะเครื่องแป้ง ขนาด 0.50 x 0.80 ม.	14		โต๊ะ ขนาด 0.60 x 0.80 ม.
5		โต๊ะเครื่องแป้ง ขนาด 0.40 x 0.60 ม.	15		โต๊ะทำงาน ขนาด 0.65 x 0.95 ม.
6		เก้าอี้กลม ขนาด Ø 0.35 ม.	16		เก้าอี้พลาสติก แบบมีแผ่นกึ่งพิง
7		เก้าอี้กลมมีแผ่นกึ่งพิง ขนาด Ø 0.45 ม.	17		ชุดโซฟา 1 ที่ ขนาด 0.70 x 0.70 ม.
8		เครื่องซักผ้า ขนาด 0.8 x 0.8 ม.	18		ชุดโซฟา 2 ที่ ขนาด 0.70 x 1.40 ม.
9		ตู้เย็น ขนาด 0.75 x 0.75 ม.	19		ชุดโซฟา 3 ที่ ขนาด 0.70 x 2.10 ม.
10		ที่วางโทรทัศน์ ขนาด 1.10 x 0.35 ม.	20		เตียงนอนผ้าใบ ขนาด 0.60 x 1.50 ม.

ลำดับ	สัญลักษณ์	รายละเอียด	ลำดับ	สัญลักษณ์	รายละเอียด
21		ชั้นวางของขนาด (ม.) 0.3 x 0.5 0.3 x 0.8 , 0.3 x1.00	31		เตาแก๊ส ขนาด 0.40x0.70 ม.
22		ตู้เก็บขนาด (ม.) 0.3 x 0.5 0.3 x 0.8 , 0.3 x1.00	32		ถังแก๊ส
23		ชั้นวางรองเท้า ขนาด 0.25x0.50 ม.	33		อ่างล้างจานแสดนเลส ขนาด 0.40x1.10 ม.
24		ชั้นวางของพลาสติก	34		ถังขยะ
25		ตู้เสื้อผ้า ขนาด 0.55x1.50 ม.	35		ถังเก็บน้ำสำรอง ในห้องน้ำ
26		ตู้เสื้อผ้า ขนาด 0.55x1.00 ม.	36		จักรเย็บผ้า
27		ราวแขวน และตากเสื้อผ้า	37		เตียงนอนสระผม สำหรับร้านเสริมสวย
28		ที่รีดผ้า ขนาด 0.30x1.00 ม.	38		กรงเลี้ยงสัตว์
29		ตระกร้าใส่ผ้า	39		กล่องกระดาษ สำหรับเก็บของ
30		โต๊ะหมู่บูชา	40		ตู้แช่เย็น สำหรับ ร้านค้า

บทที่ 5

วิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพักของอาคารพักอาศัยรวม ประเภทให้เช่ากับเช่าซื้อ




ในบทนี้เป็นการศึกษา เปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในของห้องพัก ของผู้อยู่อาศัยของ
อาคารพักอาศัยรวม (แฟลต) ประเภทเช่ากับเช่าซื้อ โดยนำมาวิเคราะห์การใช้พื้นที่หา
ความสัมพันธ์ และเปรียบเทียบ ดังนี้



TYPE - A

TYPE - B

รูปภาพที่ 5.1 แสดงการใช้พื้นที่ภายในห้อง TYPE - A , B

	ส่วนพักอาศัย	มีพื้นที่ประมาณ	22 .00 ตารางเมตร
	ส่วนระเบียง	มีพื้นที่ประมาณ	4.18 ตารางเมตร
	ส่วนห้องน้ำ	มีพื้นที่ประมาณ	3.23 ตารางเมตร

โครงการโครงการรวมค่าแห่ง(เช่า)และโครงการการเงิน 1 มีขนาดห้องพักเท่ากัน
แบ่งเป็น TYPE - A และ TYPE - B

5.1 วิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้พื้นที่

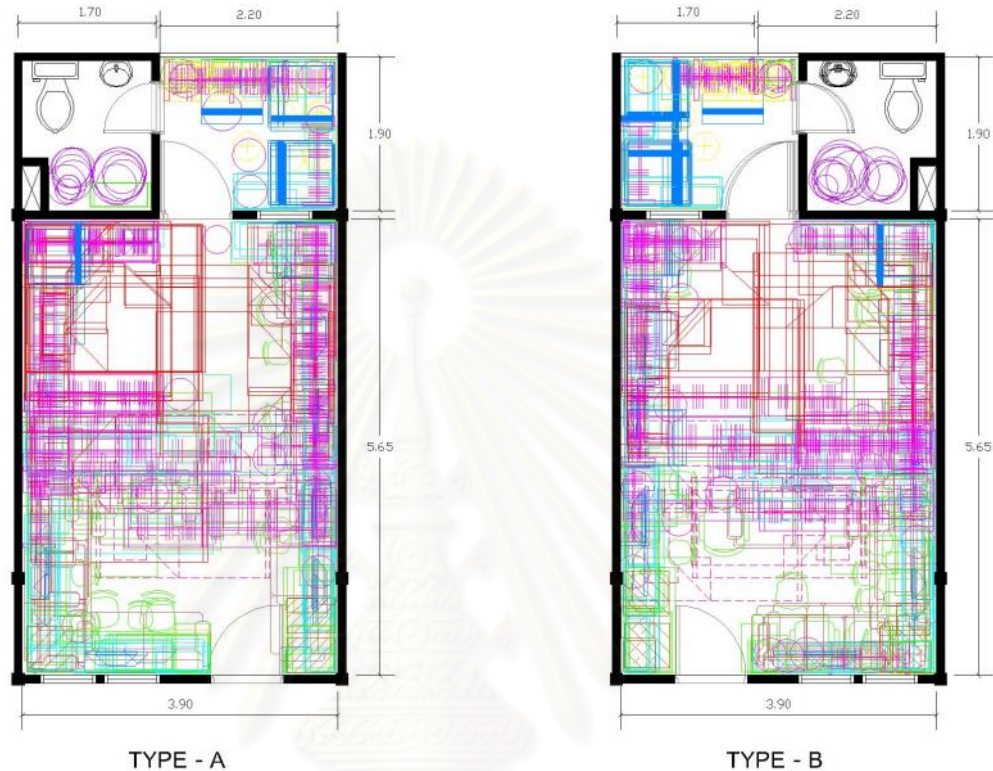
จากบทที่ 3 โดยการนำเสนอ สภาพการใช้พื้นที่ภายในห้องพักและรูปแบบการจัดผังภายในห้องพักที่สามารถเก็บข้อมูลรายละเอียดได้จำนวน 74 กลุ่มตัวอย่าง แบ่งเป็น โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า) 37 กลุ่มตัวอย่าง และโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ) 37 กลุ่มตัวอย่าง เพื่อนำมาเปรียบเทียบพื้นที่มาซ้อนทับกัน พบว่าการจัดเครื่องเรือนและตำแหน่งของการจัดผัง ได้ดังนี้



รูปภาพที่ 5.2 แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้องโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง(เช่า) TYPE – A , B

จากรูปภาพที่ 5.2 พบว่า ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก TYPE A , B มีการใช้พื้นที่เกือบเต็มพื้นที่ห้องพัก โดยการจัดวางเครื่องเรือนแต่ละประเภทยังไม่มีตำแหน่งที่แน่นอนนัก การจัดวางเครื่องเรือนจะวางชิดกับผนัง เครื่องเรือนส่วนใหญ่เป็นชั่วคราวไม่ถาวร เพื่อสะดวกในการขนย้ายได้ เช่น ตู้ พลาสติก เป็นต้น เว้นส่วนทางเดินที่มองเห็นอย่างชัดเจนจากส่วนทางเข้าประตู ด้านหน้าไปยังส่วนของประตูด้านหลังไปยังพื้นที่ระเบียง ซึ่งมีบางกลุ่มตัวอย่างก็จะวางของไว้ตามทางเดินที่เว้นว่างไว้ ส่วนการจัดพื้นที่ส่วนของการนอน (สีแดง) นั้นยังมีการใช้พื้นที่มาบางส่วน ด้านหน้าติดประตูทางเข้า และนิยมวางเตียงนอนไว้ส่วนในสุดของห้อง การใช้พื้นที่สำหรับพักผ่อน /

รับแขก (สีเขียว) ยังคงเห็นไม่เป็นกลุ่มการใช้งานที่แน่นอน ยังคงไปซ้อนทับการพื้นที่ส่วนกา รนอน มีการนำเครื่องเรือนมาใช้ในการแบ่งพื้นที่ ใช้สอย ตู้เสื้อผ้า (สีม่วง) ตู้และชั้นวางของ (สีฟ้า)



TYPE - A

TYPE - B

รูปภาพที่ 5.3 แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้อง

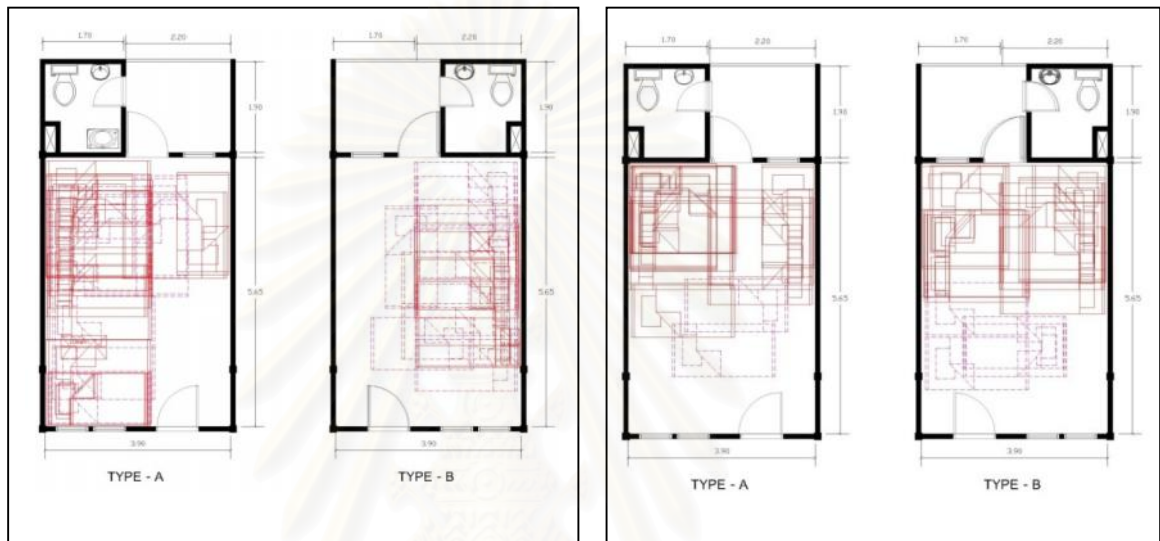
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1(เช่าซื้อ) TYPE - A , B

จากรูปภาพที่ 5.3 พบว่าลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก TYPE A , B มีการใช้พื้นที่ เกือบเต็มพื้นที่ห้องพัก มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยแบบชัดเจน เป็นส่วนของการนอน ดูจากการจัดเครื่อง เรือนเตียงนอน (สีแดง)และส่วนเพื่อพักผ่อน/รับแขก (สีเขียว) โดยใช้เครื่องเรือนประเภทตู้ (สีม่วง) และตู้/ชั้นวางของ (สีฟ้า) มาเป็นตัวในการจัดแบ่ง ในส่วนของการนอนนั้น พื้นที่ใช้สำหรับงาน เตียงนอนจะถูกจัดอยู่ด้านในสุดของห้องเป็นส่วนใหญ่ เห็นพื้นที่ว่างเพื่อเป็นทางเดินในแต่ละส่วน ที่แบ่งไว้ การจัดวางเครื่องเรือนจะวางชิดติดผนัง เครื่องเรือน บางส่วนเป็นแบบประกอบติดผนัง เคลื่อนย้ายไม่ได้ บางส่วนก็เป็นแบบเคลื่อนย้ายได้ พบเครื่องเรือนประเภท ตู้พลาสติก บางส่วน เท่านั้น

5.1.1 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้องกับกิจกรรม

ในพื้นที่ส่วนนี้เป็นส่วนที่มีการใช้งานแยกตามประเภทกิจกรรมที่เกิดขึ้น ซึ่งพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยโดยตรง ผู้อยู่อาศัยได้ใช้พื้นที่แยกตามสัดส่วนของห้องพักนี้ ออกเป็นส่วนต่างๆ ดังนี้

พื้นที่ส่วนนอน



รูปภาพที่ 5.4 แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนนอน
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง TYPE - A , B

รูปภาพที่ 5.5 แสดงการซ้อนทับการใช้พื้นที่ส่วนนอน
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE - A , B

————— เตียงแบบถาวร ตั้งไว้ตลอด เตียงแบบชั่วคราวใช้งานเฉพาะเวลานอน

จากรูปภาพที่ 5.4 โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนการนอนอยู่ในส่วนกลางของห้องและด้านในของห้องมีในด้านหน้าห้องติดกับประตูทางออกบางส่วน ซึ่งมีการจัดเตียงและฟูกซิดติดผนัง มีเฉพาะฟูกพับ ที่วางไว้กึ่งกลางห้องเท่านั้น บางห้องมีการจัดเตียงมากกว่า 2 เตียงเนื่องจากจำนวนสมาชิกที่มากถึง 6 คน

จากรูปภาพที่ 5.5 โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนการนอนอยู่ในส่วนในสุดของห้องพัก เป็นเตียงแบบถาวรเป็นส่วนใหญ่ กรณีบางห้องมีจำนวนสมาชิกมากกว่า 2 คนใช้เตียงแบบชั่วคราวเฉพาะเวลานอน วางในส่วนกลางของห้องเพิ่ม

พื้นที่ส่วนแต่งตัว



รูปภาพที่ 5.6 แสดงการ зонированиеพื้นที่ส่วนแต่งตัว
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A , B

รูปภาพที่ 5.7 แสดงการ зонированиеพื้นที่ส่วนแต่งตัว
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE – A , B

จากรูปภาพที่ 5.6 โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนแต่งตัวอยู่ในบริเวณกลางห้องและด้านหน้าบางส่วนเพื่อให้ แบ่งตัวพื้นที่ให้เป็นสัดส่วน ส่วนใหญ่ใช้การจัดตู้เสื้อผ้าแบบชนิดผนังทั้งสองด้าน ประกอบด้วย ตู้เสื้อผ้า ที่แขวนเสื้อผ้า และตะกร้าผ้า เป็นต้น

จากรูปภาพที่ 5.7 โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนแต่งตัวอยู่ในส่วนในสุดของห้องพัก เป็นตู้แบบถาวรยึดติดกับผนังและตู้แบบเคลื่อนย้ายได้ และใช้ตู้แบ่งพื้นที่ภายในห้อง เว้นพื้นที่ด้านหน้าของตัวห้องไว้อย่างชัดเจน ประกอบด้วย ตู้เสื้อผ้า ที่แขวนเสื้อผ้า และตะกร้าผ้า เป็นต้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่ส่วนพักผ่อน



รูปภาพที่ 5.8 แสดงการ зонированиеพื้นที่ส่วนพักผ่อน
โครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง TYPE - A , B

รูปภาพที่ 5.9 แสดงการ зонированиеพื้นที่ส่วนพักผ่อน
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 TYPE - A , B

— ตุ้โซวี ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ — ชุดโต๊ะเก้าอี้ — โซฟา

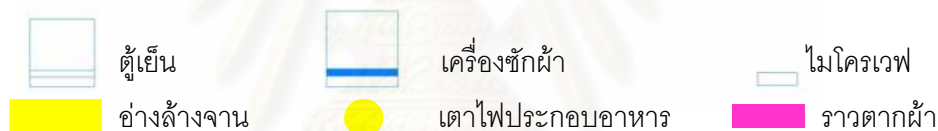
จากรูปภาพที่ 5.8 โครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนพักผ่อนบริเวณหน้าห้องและส่วนกลางห้อง จัดเครื่องเรือนติดชิดผนังทั้งสองฝั่ง เครื่องเรือนบางส่วนใช้เป็นตัวแบ่งพื้นที่บริเวณที่วางชุดโซฟาและชุดโต๊ะเก้าอี้จะอยู่ในส่วนด้านหน้าไม่หนาแน่นมาก มีพื้นที่ว่างด้านในสุดของห้อง มีการนำชั้นวางของไปวางไว้ด้านหลังระเบียงเพื่อใช้วางของใช้ในครัว เป็นต้น เครื่องเรือนประกอบด้วย ตุ้โซวี ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ โซฟา ชุดโต๊ะเก้าอี้

จากรูปภาพที่ 5.9 โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนการพักผ่อนบริเวณหน้าห้องมากที่สุด ใช้วิธีการจัดเครื่องเรือนติดชิดผนังทั้งสองฝั่ง เครื่องเรือนบางส่วนใช้เป็นตัวแบ่งพื้นที่ด้านหน้ากับด้านในอย่างชัดเจน บริเวณที่วางชุดโซฟาและชุดโต๊ะเก้าอี้จะอยู่ในส่วนด้านหน้ามากที่สุดทำให้มีพื้นที่ว่างด้านในสุดของห้อง มีการนำชั้นวางของไปวางไว้ด้านหลังระเบียงเพื่อใช้วางของใช้ในครัว เครื่องเรือนประกอบด้วย ตุ้โซวี ชั้นวางของ ชั้นวางโทรทัศน์ โซฟา ชุดโต๊ะเก้าอี้

พื้นที่ส่วนเตรียมอาหารและซักกรีด



รูปภาพที่ 5.10 แสดงการ зонированиеพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารและซักกรีด โครงการรวมค่าแห่ง TYPE – A , B รูปภาพที่ 5.11 แสดงการ зонированиеพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารและซักกรีด โครงการออกเงิน 1 TYPE – A , B



จากรูปภาพที่ 5.10 โครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนเตรียมอาหารจะใช้บริเวณในส่วนระเบียงเป็นส่วนใหญ่ มีเพียงบางห้องเท่านั้นที่นำเตาไฟมาประกอบอาหารในห้อง ในส่วนของตู้เย็นเพื่อเก็บอาหารนั้นมีทั้งวางในส่วนระเบียงและวางไว้ในห้องพักบางห้องมีอ่างล้างจานส่วนใหญ่จะวางที่ระเบียงมีบางเพียงห้องเท่านั้นที่วางไว้ในห้องน้ำ นอกจากนี้ถ้าไม่มีอ่างล้างจานก็ใช้กะละมังแทน พื้นที่ในส่วนซักกรีดใช้บริเวณทั้งระเบียงและภายในห้องซึ่งจะวางไว้ด้านหลังของห้อง บางห้องนำเครื่องซักผ้าไว้ในห้องน้ำเพราะไม่มีที่วาง ส่วนบางห้องนำมาไว้ด้านหน้าห้องเนื่องจากประกอบกิจการซักกรีดไปด้วยภายในห้องพัก และราวตากผ้าไว้ที่ระเบียง เนื่องจากได้รับแสงแดดและอากาศถ่ายเทสะดวก พื้นที่ระเบียงเป็นส่วนที่คับแคบและหนาแน่นเนื่องจากการใช้พื้นที่ทั้งเตรียมอาหาร ซักผ้า และตากผ้า

จากรูปภาพที่ 5.11 โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 พบว่าการใช้พื้นที่ส่วนการใช้พื้นที่ส่วนเตรียมอาหารใช้บริเวณในส่วนระเบียงเป็นส่วนใหญ่ ในส่วนของตู้เย็นเพื่อเก็บอาหารนั้นมีทั้งวางในส่วนระเบียงและวางไว้ในห้องพัก ราวตากผ้าไว้ที่ระเบียงเนื่องจากได้รับแสงแดดและอากาศถ่ายเท

สะดวก พื้นที่ระเบียงเป็นส่วนที่คับแคบและหนาแน่นเนื่องจากมีการใช้พื้นที่ทั้งเตรียมอาหาร ชักผ้า และตากผ้า

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปรียบเทียบการใช้งานส่วนต่างภายในห้องพัก

โครงการเคหะชุมชนราคาแพง			โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1		
ส่วนที่ 1 ห้องพัก	ส่วนที่ 2 ระเบียง	ส่วนที่ 3 ห้องน้ำ	ส่วนที่ 1 ห้องพัก	ส่วนที่ 2 ระเบียง	ส่วนที่ 3 ห้องน้ำ
นอน	ประกอบอาหาร	อาบน้ำ	นอน	ประกอบ	อาบน้ำ
พักผ่อน	ล้างจาน	ซักเสื้อผ้า	พักผ่อน	อาหาร	ซักเสื้อผ้า
รับแขก	ซักเสื้อผ้า	ล้างจาน	รับแขก	ล้างจาน	เก็บของ
ทำงาน	ตากเสื้อผ้า	เก็บของ	ทำงาน	ซักเสื้อผ้า	
แต่งตัว	เก็บของ		แต่งตัว	ตากเสื้อผ้า	
รับประทานอาหาร	ปลูกต้นไม้		รับประทานอาหาร	เก็บของ	
เตรียมอาหาร	เลี้ยงสัตว์		เตรียมอาหาร	ปลูกต้นไม้	
รีดผ้า, เก็บเสื้อผ้า			รีดผ้า, เก็บเสื้อผ้า	เลี้ยงสัตว์	
เก็บของ			เก็บของ		
ประกอบอาชีพ			ประกอบอาชีพ		
- ร้านค้า			- ร้านค้า		
- ร้านซักรีด					
- ร้านเสริมสวย					

5.1.2 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้องกับผู้อยู่อาศัย

จำนวนผู้อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.2 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

จำนวน (คน)	โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง		โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
1	2	5.40	3	8.10
2	13	35.13	22	59.45
3	10	27.02	7	18.91
4	9	24.32	5	13.51
5	2	5.40	0	0
6	1	2.70	0	0
รวม	37	100	37	100

1. เปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 1 คน



รูปภาพที่ 5.12 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้อง
ผู้อยู่อาศัย 1 คน โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
TYPE – A , B



รูปภาพที่ 5.13 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้อง
ผู้อยู่อาศัย 1 คน โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1
TYPE – A , B

จากรูปภาพที่ 5.12 พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยเพียง 1 คน จะมีการใช้พื้นที่ภายในห้อง ในส่วน
พักผ่อนมากที่สุด ซึ่งพื้นที่ส่วนนี้จะนิยมวางด้วยเตียงนอนแบบถาวร ไม่มีการนำเอาเครื่องเรือนมา
แบ่งพื้นที่ แยกออกจากส่วนการนอน พื้นที่ในส่วนพักผ่อนนั้น จะมีการใช้เพื่อกิจกรรมอื่นแฝงอยู่

ด้วย เช่นในพักผ่อนนั่งเล่น ใช้รับประทานอาหาร รับแขก ได้เช่นกัน โดยพื้นที่ส่วนนี้จึงเป็นพื้นที่
 อเนกประสงค์ ใช้งานได้หลายประเภทขึ้นอยู่กับกิจกรรมที่เกิดขึ้น รองลงมาคือส่วนนอน เป็นพื้นที่ที่
 ถูกจัดไว้ชัดเจนด้านใดด้านหนึ่งของห้องพัก เพื่อให้เกิดทางเดินไปยังส่วนระเบียบด้านหลังได้ ส่วน
 ระเบียบ ถูกดัดแปลงใช้เป็นพื้นที่กิจกรรมอื่นร่วมด้วย คือ ส่วนประกอบอาหาร ส่วนซักผ้า โดยมีการ
 นำเครื่องซักผ้าไปตั้งที่ระเบียบ มีเพียงบางห้องที่ใช้พื้นที่ไม่พอ จึงนำเครื่องซักผ้าไปตั้งในห้องน้ำ
 แทน บริเวณระเบียบเป็นการใช้พื้นที่แออัดและหนาแน่นมาก

จากรูปภาพที่ 5.13 พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยเพียง 1 คน จะมีการใช้พื้นที่ภายในห้อง คล้ายกับ
 การใช้พื้นที่ จากรูปภาพที่ 5.12 แต่มีบางห้องเริ่มแบ่งพื้นที่การใช้งาน เพื่อให้เกิดพื้นที่การ ใช้งาน
 ประเภทอื่นชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยแบ่งพื้นที่ส่วนนอนกับพื้นที่ส่วนพักผ่อนออกจากกัน โดยจัดให้มี
 พื้นที่ส่วนนอนมากกว่าส่วนพักผ่อน แต่ส่วนพักผ่อนก็จะมีการใช้เพื่อกิจกรรมอื่นแฝงอยู่ด้วย เช่น
 พักผ่อนนั่งเล่น รับประทานอาหาร รับแขก โดยพื้นที่ส่วนนี้จึงเป็นพื้นที่ อเนกประสงค์ ใช้งานได้
 หลายประเภทขึ้นอยู่กับกิจกรรมที่เกิดขึ้น พื้นที่ส่วนระเบียบยังคงมีความแออัดเหมือน รูปภาพที่
 5.12 เนื่องจากระเบียบ ถูกดัดแปลงใช้เป็นพื้นที่กิจกรรมอื่นร่วมด้วย คือ ส่วนประกอบอาหาร ส่วน
 ซักผ้า

สามารถแบ่งลักษณะการจัดพื้นที่ภายในได้ดังนี้

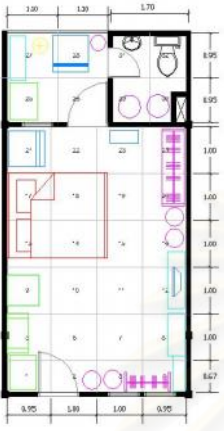
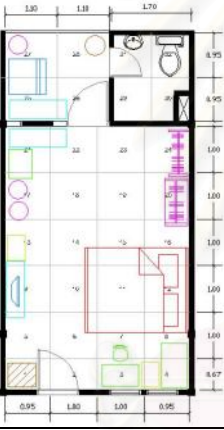

ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่

- แบบ A ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่จัดพื้นที่ส่วนนอนด้านในและพักผ่อนด้านหน้าของห้อง
 ชิดผนังด้านซ้าย
- แบบ B ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่จัดพื้นที่ส่วนนอนด้านในและพักผ่อนด้านหน้าของห้อง
 ชิดผนังด้านขวา
- แบบ C ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและพักผ่อนชิดผนังด้านซ้าย
- แบบ D ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและพักผ่อนชิดผนังด้านขวา

ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่

- แบบ E ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่จัดพื้นที่ส่วนนอนด้านในและพักผ่อนด้านหน้าของห้อง
 ชิดผนังด้านซ้าย
- แบบ F ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่จัดพื้นที่ส่วนนอนด้านในและพักผ่อนด้านหน้าของห้อง
 ชิดผนังด้านขวา
- แบบ G ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและพักผ่อนชิดผนังด้านซ้าย
- แบบ H ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและพักผ่อนชิดผนังด้านขวา

ตารางที่ 5.3 เปรียบเทียบลักษณะการจัดพื้นที่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 1 คน

ลำดับ	รูปแบบ	ลักษณะการจัด	จำนวน (ห้อง)	
			โครงการ รวมค่าเช่า (เช่า)	โครงการ ออกเงิน (เช่าซื้อ)
1		แบบ A ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่ง พื้นที่จัดพื้นที่ส่วนนอนด้าน ในและพักผ่อนด้านหน้าของ ห้อง ชิดผนังด้านซ้าย	1	1
2		แบบ C ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่ง พื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและ พักผ่อนชิดผนังด้านซ้าย	1	1
3		แบบ H ใช้เครื่องเรือนกัน แบ่งพื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอน และพักผ่อนชิดผนังด้านขวา		1
	รวม		2	3

ตารางที่ 5.4 แสดงเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักผู้อยู่อาศัยในห้อง
จำนวน 1 คน

ลักษณะพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย (ตร.ม.)	
	โครงการเคหะ ชุมชนรวมค่าแห่ง (เช่า)	โครงการเคหะ ชุมชนออกเงิน (เช่าซื้อ)	โครงการเคหะ ชุมชนรวมค่าแห่ง (เช่า)	โครงการเคหะ ชุมชนออกเงิน (เช่าซื้อ)
ส่วนนอน	4.7-5.5	4.8-5.7	5.1	5.25
ส่วนแต่งตัว	3.6-4.2	3.2-4.3	3.9	3.75
ส่วนพักผ่อน	6.2-7.3	6.0-7.1	6.75	6.55
ส่วนรับประทานอาหาร	2.3-2.5	2.1-2.4	2.4	2.25
ส่วนเตรียมอาหาร	1.9-2.3	2.0-2.1	2.1	2.05
ส่วนซักล้าง ตากผ้า	1.5-2	1.6-2.1	2.75	2.85
ส่วนทางเดิน พื้นที่โล่ง	7.2-8.5	7.1-9.2	7.85	8.15
ห้องน้ำ - ส้วม	3.23	3.23	3.23	3.23
รวม	28.4-35.53	28.8-36.13	34.59	35.08

ตารางที่ 5.5 แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย กับงานวิจัยอื่น

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	โครงการ เคหะชุมชน รามคำแหง (เช่า)	โครงการ เคหะชุมชน ออกเงิน (เช่า ซื้อ)	A	B	C	D	E
ส่วนนอน	5.1	5.25	8.97	8.64	9.30	5.50	11.05
ส่วนแต่งตัว	3.9	3.75				3.50	
ส่วนพักผ่อน	6.75	6.55	13.81	18.00	18.00	7.00	6.74
ส่วนรับประทานอาหาร	2.4	2.25				4.50	6.26
ส่วนเตรียมและปรุง อาหาร	2.1	2.05	4.08	4.32	5.40	2.25	2.32
ส่วนซักล้างและตาก เสื้อผ้า	2.75	2.85	-	1.08	2.16	2.25	3.05
ส่วนทางเดินและ พื้นที่โล่ง	7.85	8.15	-	-	-	9.50	-
ห้องน้ำ – ส้วม	3.23	3.23	2.16	2.16	2.16	-	3.35
รวม	34.59	35.08	-	34.0	33.0	32.70	32.77

- A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- B การเคหะแห่งชาติ
- C Office of Housing and Urban Development Washington , D. C.
- D วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา
โครงการสินธนาแมนชั่น กรุงเทพมหานคร , นาย ชาญณรงค์ สุนธิลักษณ์สกุล , 2545
- E วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร ,
มูฮัมมัดรอโซ มาหิละ , 2550

2. เปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยในห้องพักจำนวน 2 – 3 คน



รูปภาพที่ 5.13 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องพัก
ผู้อยู่อาศัย 2-3 คน โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
TYPE – A , B

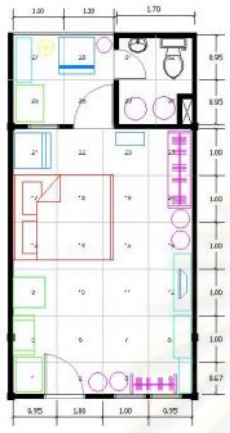

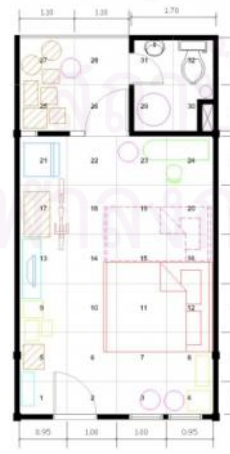


รูปภาพที่ 5.14 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องพัก
ผู้อยู่อาศัย 2-3 คน โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1
TYPE – A , B


จากรูปภาพที่ 5.13 พบว่าการใช้พื้นที่ของห้องพักที่มีจำนวนผู้อาศัย 2 – 3 คน นั้น เริ่มมีการแบ่งพื้นที่การใช้งาน แต่เนื่องจากจำนวนสมาชิกที่มากขึ้น ทำให้พื้นที่สำหรับส่วนนอน นั้นมีการใช้พื้นที่ที่มากที่สุด จากภาพพบว่า พื้นที่ส่วนการนอน จะกินพื้นที่มายังส่วนหน้าของห้อง ทำให้พื้นที่เพื่อนพักผ่อนน้อยลง หรือบางห้องไม่มีเลย จึงต้องใช้ส่วนพักผ่อนนั่งเล่นบนพื้นที่ส่วนนอน พื้นที่ส่วนระเบียบยังคงมีความแออัด เนื่องจากระเบียบ ถูกดัดแปลงใช้เป็นที่กิจกรรมอื่นร่วมด้วย คือ ส่วนประกอบอาหาร ส่วนซักผ้า

จากรูปภาพที่ 5.14 พบว่าการใช้พื้นที่ของห้องพักที่มีจำนวนผู้อาศัย 2 – 3 คน นั้น เริ่มมีการแบ่งพื้นที่การใช้งาน ชัดเจนกว่า รูปภาพที่ 5.13 โดยให้ส่วนในสุดของห้องเป็นพื้นที่ส่วนนอน และส่วนหน้าสุดของห้องเป็นส่วนรับแขกพักผ่อนนั่งเล่น รับประทานอาหาร พื้นที่ส่วนระเบียบยังคงมีความแออัด เนื่องจากระเบียบ ถูกดัดแปลงใช้เป็นที่กิจกรรมอื่นร่วมด้วย คือ ส่วนประกอบอาหาร ส่วนซักผ้า เหมือนกัน

ตารางที่ 5.6 เปรียบเทียบลักษณะการจัดพื้นที่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยในห้องพักจำนวน 2-3 คน

ลำดับ	รูปแบบ	ลักษณะการจัด	จำนวน (ห้อง)	
			โครงการ รวมค่าเช่า (เช่า)	โครงการ ออกเงิน (เช่าซื้อ)
1		<p>แบบ A</p> <p>ไม่ใช่เครื่องเรือนกันแบ่ง พื้นที่จัดพื้นที่ส่วนนอนด้าน ในและพักผ่อนด้านหน้าของ ห้อง ชิดผนังด้านซ้าย</p>	7	3
2		<p>แบบ C</p> <p>ไม่ใช่เครื่องเรือนกันแบ่ง พื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและ พักผ่อนชิดผนังด้านซ้าย</p>	3	1
3		<p>แบบ D</p> <p>ไม่ใช่เครื่องเรือนกันแบ่ง พื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและ พักผ่อนชิดผนังด้านขวา</p>	6	-

4		<p>แบบ E</p> <p>ใช้เครื่องเรือนกัน</p> <p>แบ่งพื้นที่จัดพื้นที่ส่วนนอน</p> <p>ด้านโนและพักผ่อน</p> <p>ด้านหน้าของห้อง</p> <p>ชิดผนังด้านซ้าย</p>	-	20
5		<p>แบบ F</p> <p>ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่</p> <p>จัดพื้นที่ส่วนนอนด้านโน</p> <p>และพักผ่อนด้านหน้าของ</p> <p>ห้อง ชิดผนังด้านขวา</p>	-	6
6		<p>แบบ G</p> <p>ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่</p> <p>จัดพื้นที่ส่วนนอนและ</p> <p>พักผ่อนชิดผนังด้านซ้าย</p>	9	-

7		แบบ H ใช้เครื่องเรือนกัน แบ่งพื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอน และพักผ่อนชนิดผนังด้านขวา	8	-
รวม			23	29

ตารางที่ 5.7 แสดงขนาดพื้นที่ที่ใช้สอยภายในห้องพักผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 2-3 คน

ลักษณะพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย (ตร.ม.)	
	โครงการเคหะ ชุมชนรามคำแหง (เช่า)	โครงการเคหะ ชุมชนออกเงิน (เช่าซื้อ)	โครงการเคหะ ชุมชนรามคำแหง (เช่า)	โครงการเคหะ ชุมชนออกเงิน (เช่าซื้อ)
ส่วนนอน 1	4.8-5.6	4.5-5.7	5.2	5.1
ส่วนนอน 2	4.9-5.2	4.1-5	5.05	4.55
ส่วนแต่งตัว	6.5-7.5	6.2-7.1	7	6.65
ส่วนพักผ่อน	5.5-6.4	5.7-6.8	5.95	6.25
ส่วนรับประทานอาหาร	2.8-3.5	3.2-3.5	3.15	3.35
ส่วนเตรียมอาหาร	1.8-2.2	1.9-2.3	2	2.1
ส่วนซักล้าง ตากผ้า	1.6-2.1	1.5-2.1	2.85	2.8
ส่วนทางเดิน พื้นที่โล่ง	4.8-5.5	5.2-5.8	5.15	5.5
ห้องน้ำ - ส้วม	3.23	3.23	3.23	3.23
รวม	32.7-41.23	32.3-42.53	39.58	39.53

ตารางที่ 5.8 แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย 2-3 คน กับงานวิจัยอื่นๆ

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	โครงการ รวมค่าแห่ง (เช่า)	โครงการ ออกเงิน (เช่าซื้อ)	A	B	C	D	E
ส่วนนอน 1	5.2	5.1	8.97	8.64	9.30	6.65	11.05
ส่วนนอน 2	5.05	4.55				5.50	
ส่วนแต่งตัว	7	6.65				3.80	
ส่วนพักผ่อน	5.95	6.25	13.81	18.00	18.00	6.80	6.74
ส่วนทานอาหาร	3.15	3.35				5.65	
ส่วนเตรียมและปรุง อาหาร	2	2.1	4.08	4.32	5.40	2.25	2.32
ส่วนซักล้างและตาก เสื้อผ้า	2.85	2.8	-	1.08	2.16	2.25	3.05
ส่วนทางเดินและ พื้นที่โล่ง	5.15	5.5	-	-	-	7.75	-
ห้องน้ำ – ส้วม	3.23	3.23	2.16	2.16	2.16	-	3.35
รวม	39.58	39.53	-	34.0	33.0	34.15	32.77

A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

B การเคหะแห่งชาติ

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

D วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา

โครงการสินธนาแมนชั่น กรุงเทพมหานคร , นาย ชาญณรงค์ สุนธิลักษณ์สกุล , 2545

E วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร ,
มูฮำมัดรอโซ มาหิละ, 2550

3. เปรียบเทียบการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยในห้องพักจำนวน 4 – 6 คน



รูปภาพที่ 5.15 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องพัก
ผู้อยู่อาศัย 4-6 คน โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
TYPE – A , B



รูปภาพที่ 5.16 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องพัก
ผู้อยู่อาศัย 4-6 คน โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1
TYPE – A , B

จากรูปภาพที่ 5.15 และรูปภาพที่ 5.16 พบว่าการใช้พื้นที่ของห้องพักที่มีจำนวนผู้อาศัย 4 – 6 คน นั้น เริ่มมีการแบ่งพื้นที่การใช้งาน แต่เนื่องจากจำนวนสมาชิกที่มากขึ้น ทำให้พื้นที่สำหรับส่วนนอน นั้นมีการใช้พื้นที่มากที่สุด จากภาพพบว่า พื้นที่ส่วนการนอน จะกินพื้นที่มายังส่วนหน้าของห้อง จากรูปภาพที่ 5.15 แทบจะไม่มีพื้นที่ส่วนพักผ่อนเลย พื้นที่ที่เหลือไว้เป็นเพื่อตั้งเครื่องเรือน และเป็นทางเดินจากทางเข้าด้านหน้าไปยังระเบียงเท่านั้น รูปภาพที่ 5.16 ยังมีการแบ่งพื้นที่เพื่อพักผ่อนไว้ในส่วนของด้านหน้าของห้องเพื่อตั้งโซฟา และใช้เตียงแบบชั่วคราวแทนเพื่อว่าหากไม่ได้ใช้ในเวลากลางวันแล้วก็สามารถพับเก็บแล้วใช้พื้นที่ส่วนนี้เป็นส่วนพักผ่อนนั่งเล่น รับประทานอาหารได้ พื้นที่ส่วนระเบียงยังคงมีความแออัด เนื่องจากระเบียง ถูกดัดแปลงใช้เป็นที่กิจกรรมอื่นร่วมด้วย คือ ส่วนประกอบอาหาร ส่วนซักผ้า เหมือนกัน

ตารางที่ 5.9 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะการจัดพื้นที่ภายในห้องพัก ผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 4-6 คน

ลำดับ	รูปแบบ	ลักษณะการจัด	จำนวน (ห้อง)	
			โครงการเคหะชุมชน รวมค่าเช่า (เช่า)	โครงการเคหะชุมชน ออกเงิน 1 (เช่าซื้อ)
1		แบบ C ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่ง พื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและ พักผ่อนชนิดผนังด้านซ้าย	1	-
2		แบบ D ไม่ใช้เครื่องเรือนกันแบ่ง พื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและ พักผ่อนชนิดผนังด้านขวา	4	-
3		แบบ G ใช้เครื่องเรือนกันแบ่งพื้นที่ จัดพื้นที่ส่วนนอนและ พักผ่อนชนิดผนังด้านซ้าย	7	5
	รวม		12	5

ตารางที่ 5.10 แสดงค่าเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักผู้อยู่อาศัยในห้องจำนวน 4-6 คน

ลักษณะพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย (ตร.ม.)	
	โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)	โครงการเคหะชุมชนออกเงิน (เช่าซื้อ)	โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)	โครงการเคหะชุมชนออกเงิน (เช่าซื้อ)
ส่วนนอน 1	3.2-3.7	3.3-3.6	3.45	3.55
ส่วนนอน 2	3.5-3.8	3.5-3.8	3.65	3.65
ส่วนนอน 3	3.5-3.8	3.5-3.8	3.65	3.65
ส่วนแต่งตัว	4.5-5.2	4.2-5.1	4.65	4.45
ส่วนพักผ่อน	5.7-6.5	6.2-6.7	6.45	6.45
ส่วนรับประทานอาหาร	3.2-3.7	3.5-3.8	3.65	3.65
ส่วนเตรียมอาหาร	1.8-2.5	1.9-2.3	2.25	2.1
ส่วนซักล้าง ตากผ้า	2.2-2.3	2.1-2.4	2.3	2.3
ส่วนทางเดิน พื้นที่โล่ง	3.5-3.8	4.6-4.9	4.75	4.65
ห้องน้ำ – ส้วม	3.23	3.23	3.23	3.23
รวม	30.6-39.58	32.5-39.43	39.58	39.48

ตารางที่ 5.11 แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย 4-6 คนกับงานวิจัยอื่นๆ

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	โครงการ เคหะ ชุมชน รวมค่าแห่ง (เช่า)	โครงการ เคหะ ชุมชน เงิน1 (เช่าซื้อ)	A	B	C	D	E
ส่วนนอน 1	3.45	3.55	8.97	8.64	9.30	3.30	15.05
ส่วนนอน 2	3.65	3.65	-	7.20	7.90	3.30	
ส่วนนอน 3	3.65	3.65	-	5.76	7.00	3.30	
ส่วนแต่งตัว	4.65	4.45	-	-	-	4.25	-
ส่วนพักผ่อน	6.45	6.45	13.81	18.00	18.00	6.80	6.74
ส่วนทานอาหาร	3.65	3.65				3.75	6.26
ส่วนเตรียมและปรุง อาหาร	2.25	2.1	4.08	4.32	5.40	2.25	2.32
ส่วนซักล้างและ ตากเสื้อผ้า	2.3	2.3	-	1.08	2.16	2.25	3.05
ส่วนทางเดินและ พื้นที่โล่ง	4.75	4.65	-	-	-	7.40	-
ห้องน้ำ – ส้วม	3.23	3.23	2.16	2.16	2.16	-	3.35
รวม	39.58	39.48	-	47.16	52.36	35.6	36.77

- A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- B การเคหะแห่งชาติ
- C Office of Housing and Urban Development Washington , D. C.
- D วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา
โครงการสินธนาแมนชั่น กรุงเทพมหานคร , นายชาญณรงค์ สุนธิลักษณ์สกุล, 2545
- E วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร ,
มูฮำมัดรอโซ มาหิลละ, 2550

เปรียบเทียบความสัมพันธ์ในการอยู่อาศัย

1. อยู่คนเดียว



รูปภาพที่ 5.17 แสดงการการใช้พื้นที่
ในห้องผู้อยู่อาศัยอยู่คนเดียว
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
TYPE – A , B



รูปภาพที่ 5.18 แสดงการการใช้พื้นที่
ในห้องผู้อยู่อาศัยอยู่คนเดียว
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1
TYPE – A , B

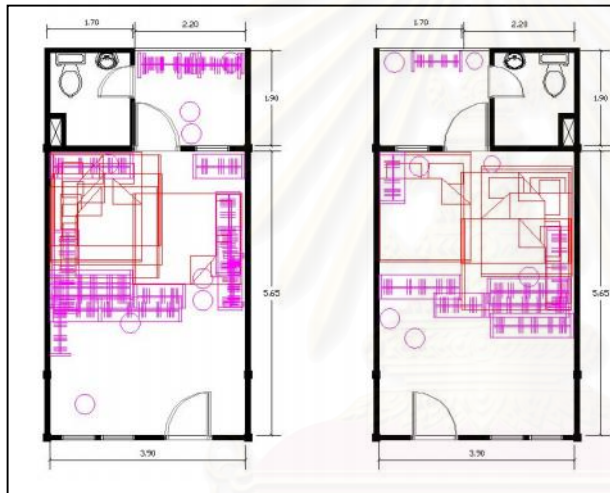
————— เติงแบบถาวร ตั้งไว้ตลอด เติงแบบชั่วคราวใช้งานเฉพาะเวลานอน

จากรูปภาพที่ 5.17 และรูปภาพที่ 5.18 พบว่าการใช้พื้นที่ของห้องที่อาศัยอยู่เพียงคนเดียว ส่วนใหญ่จะยังไม่มีกรแบ่งพื้นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน ใช้วิธีการจัดเครื่องเรือนชนิดทางด้านผนังห้อง เพื่อให้เกิดพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด มีเพียงบางห้องเท่านั้นแต่เป็นบางส่วนที่มีการนำตู้เสื้อผ้ามาจัดแบ่งพื้นที่ส่วนนอนกับส่วนพักผ่อนเพื่อบังสายตา

2. อยู่กับคู่สมรส



รูปภาพที่ 5.19 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้อง
ผู้อยู่อาศัยกับคู่สมรส โครงการเคหะชุมชน
รามคำแหง TYPE - A , B



รูปภาพที่ 5.20 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้อง
ผู้อยู่อาศัยอยู่กับคู่สมรส โครงการเคหะชุมชน
อโณเงิน 1 TYPE - A , B

— เตี้ยงแบบถาวร ตั้งไว้ตลอด เตี้ยงแบบชั่วคราวใช้งานเฉพาะเวลานอน

จากรูปภาพที่ 5.19 และรูปภาพที่ 5.20 พบว่าการใช้พื้นที่ของห้องที่อยู่อาศัยกับคู่สมรส จะเริ่มมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยอย่างชัดเจนทั้งสองกลุ่มตัวอย่าง โดยการใช้พื้นที่ในส่วนนอนนั้นจะใช้พื้นที่ด้านในสุดของห้องและใช้พื้นที่ส่วนด้านหน้าเป็นส่วนพักผ่อนหรือทำกิจกรรมอื่นๆ

3. อยู่กับคู่สมรสและบุตร



รูปภาพที่ 5.21 แสดงการการใช้พื้นที่
ในห้องผู้อยู่อาศัยกับคู่สมรสและบุตร
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
TYPE – A , B



รูปภาพที่ 5.22 แสดงการการใช้พื้นที่
ในห้องผู้อยู่อาศัยกับคู่สมรสและบุตร
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1
TYPE – A , B

————— เติงแบบถาวร ตั้งไว้ตลอด เติงแบบชั่วคราวใช้งานเฉพาะเวลานอน

จากรูปภาพที่ 5.22 และรูปภาพที่ 5.23 พบว่าการใช้พื้นที่ของห้องที่อยู่อาศัยกับคู่สมรสและบุตร มีการใช้พื้นที่ที่แบ่งความสัมพันธ์ โดยการแบ่งพื้นที่ส่วนนอนออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกของพ่อและแม่ ส่วนที่สองของบุตร ออกอย่างชัดเจน โดยใช้เครื่องเรือนประเภท ตู้เสื้อผ้ามาใช้ในการจัดแบ่งพื้นที่ออกจากกันให้ลึบสลายตา จากรูปภาพที่ 5.22 โครงการรามคำแหง พบว่า มีการจัดพื้นที่กระจายเต็มพื้นที่ห้อง โดยแบ่งการใช้งานไว้ด้านหนึ่งของห้อง วางเตียงนอนไว้เพียงด้านใดด้านหนึ่ง พื้นที่ด้านหน้าเพื่อใช้เป็นส่วนรับแขกพักผ่อนน้อยลง จากรูปภาพที่ 5.23 โครงการออกเงิน พบว่าจะมีการกันแบ่งส่วนพื้นที่ส่วนนอนออกเป็นสองส่วนเช่นกัน แต่ในส่วนของที่นอนของบุตรนั้น นิยมใช้แบบชั่วคราวเพื่อสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานเป็นส่วนรับแขกและพักผ่อนในช่วงเวลากลางวันได้

4. อยู่กับญาติ พี่น้อง



รูปภาพที่ 5.23 แสดงการการใช้พื้นที่
ในห้องผู้อยู่อาศัยกับญาติ พี่น้อง
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
TYPE – A , B



รูปภาพที่ 5.24 แสดงการการใช้พื้นที่
ในห้องผู้อยู่อาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1
TYPE – A , B

————— เตี้ยแบบถาวร ตั้งไว้ตลอด

..... เตี้ยแบบชั่วคราวใช้งานเฉพาะเวลานอน

จากรูปภาพที่ 5.24 และรูปภาพที่ 5.25 พบว่าการใช้พื้นที่ของห้องที่ผู้อยู่อาศัยกับญาติ พี่น้อง จะมีการใช้พื้นที่ที่มีความสัมพันธ์กันมาก เนื่องจากเป็นครอบครัวสามารถใช้พื้นที่ร่วมกันโดยไม่แบ่งเขต จากรูปภาพที่ 5.24 โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง สามารถพบการแบ่งการใช้พื้นที่เป็น 2 ประเภท ได้แก่ การแบ่งพื้นที่ส่วนนอนออกจากกันตามจำนวนผู้อยู่อาศัย โดยใช้เครื่องเรือนเป็นตัวแบ่งพื้นที่ ใช้พื้นที่เพียงด้านใดด้านหนึ่งของห้องพัก หากมีจำนวนผู้พักอาศัยมากก็จะทำให้พื้นที่สำหรับรับแขกและพักผ่อนลดน้อยลง และการจัดพื้นที่ส่วน นอนอยู่พื้นที่เดียวกัน ไม่แบ่งพื้นที่ตามจำนวนผู้อยู่อาศัย ใช้เครื่องเรือนในการแบ่งพื้นที่ส่วนนอนและส่วนรับแขกพักผ่อนออกจากกัน เท่านั้น เพื่อให้ได้พื้นที่ส่วนนี้มากขึ้น รูปภาพที่ 5.25 โครงการเคหะชุมชนออกเงิน พบว่าจะมีการกันแบ่งส่วนพื้นที่ส่วนนอนออกเป็นสองส่วนเช่นกัน แต่ในส่วนของที่ นอนของญาติ พี่น้อง นั้น นิยมใช้

แบบชั่วคราวเพื่อสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานเป็นส่วนรับแขกและพักผ่อนในช่วงเวลากลางวัน
ได้และเพื่อให้ได้พื้นที่ส่วนนี้มากขึ้น

5. ห้องที่เลี้ยงเด็กอายุไม่เกิน 3 ปี



รูปภาพที่ 5.25 แสดงการการใช้พื้นที่
ในห้องที่เลี้ยงเด็กอายุไม่เกิน 3 ปี
TYPE - A , B

————— เติงแบบถาวร ตั้งไว้ตลอด

..... เติงแบบชั่วคราวใช้งานเฉพาะเวลานอน

จากรูปภาพที่ 5.25 พบว่าห้องที่มีผู้อยู่อาศัยเป็นเด็กเล็ก อายุไม่เกิน 3 ปี จะมีการจัดห้อง
ให้สอดคล้องกับกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย การเลี้ยงเด็กเล็กที่ต้องการใช้พื้นที่มาก และความ
ปลอดภัยต่อเด็กที่ยังเล็ก กำลังชน โดยใช้วิธีการจัดอุปกรณ์เครื่องเรือนเข้าชิดผนังทั้ง 4 ด้าน เว้น
พื้นที่ตรงกลางให้มีพื้นที่มากที่สุด ในช่วงเวลากลางวันจะใช้เป็นพื้นที่เลี้ยงเด็ก และพักผ่อน รับแขก
รับประทานอาหารร่วมกัน ส่วนในเวลากลางคืนจะใช้เป็นพื้นที่ส่วนนอน โดยนิยมใช้เตียงนอนแบบ
ชั่วคราวมากกว่าแบบถาวร เพื่อสะดวกต่อการจัดเก็บเปลี่ยน กิจกรรมการใช้งาน

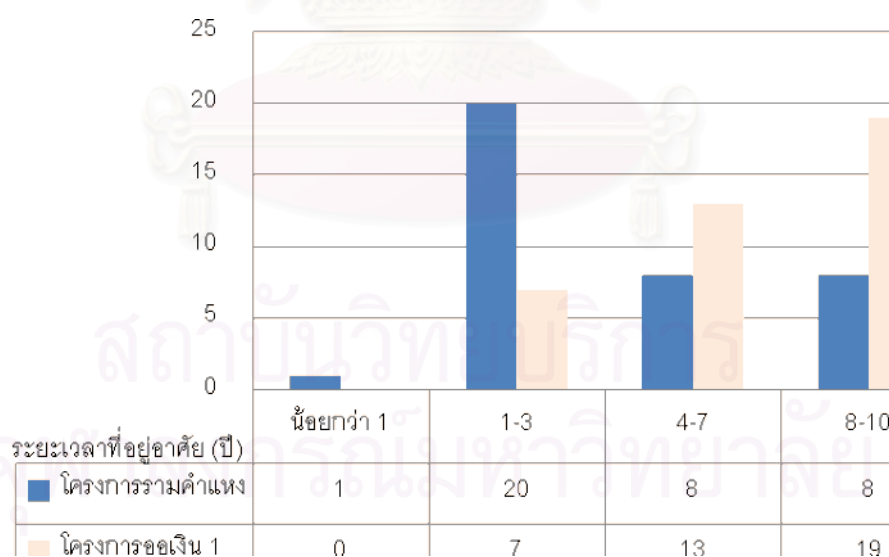
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1.3 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้องพักกับระยะเวลาการอยู่อาศัย

ตารางที่ 5.12 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ระยะเวลา (ปี)	โครงการรามคำแหง		โครงการออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
น้อยกว่า 1	1	4	0	0
1-3	20	54.05	7	18.91
4-7	8	21.62	13	35.13
8-10	8	21.62	19	56.35
รวม	37	100	37	100

ระยะเวลาการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีกลุ่มตัวอย่าง โครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง อยู่อาศัย น้อยกว่า 1 ปี ร้อยละ 4 ,1-3 ปี ร้อยละ 48 ,4-7 ปี ร้อยละ 20 ,8-10 ปี ร้อยละ 28 และกลุ่มตัวอย่าง โครงการออกเงิน 1 อยู่อาศัย 1-3 ปี ร้อยละ 8 ,4-7 ปี ร้อยละ 36 ,8-10 ปี ร้อยละ 56 สรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมของโครงการ เคหะชุมชนรามคำแหงได้เปลี่ยนกลุ่มผู้พักอาศัยไปแล้ว ส่วนโครงการเคหะชุมชนออกเงินยังคงเหลือกลุ่มผู้อาศัยดั้งเดิมมากกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนตัวอย่างทั้งหมด



แผนภาพที่ 5.1 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ระยะเวลาอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี



รูปภาพที่ 5.26 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้อง
กับระยะเวลาการอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A , B

จากรูปภาพที่ 5.26 พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปีที่สำรวจพบ พบเฉพาะที่โครงการรามคำแหง แต่กลับไม่พบที่โครงการอรเงิน เนื่องจากโครงการรามคำแหงเป็นโครงการเช่า จึงมีโอกาสที่จะมีการปรับเปลี่ยนผู้เช่าได้ตลอดเวลา ส่วนโครงการอรเงินนั้นส่วนใหญ่ผู้อาศัยจะเป็นเจ้าของห้อง หรือในกรณีให้ผู้อื่นเช่าพักอาศัยแทนก็จะมีระยะเวลาอยู่อาศัยมากกว่า 1 ปี ลักษณะที่พบเพิ่งเข้ามาอยู่อาศัยเพียง 3-4 เดือนเท่านั้น จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 50 ตัวอย่าง ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในมีการแบ่งพื้นที่ส่วนนอน และพักผ่อนแต่ยังไม่เอาเครื่องเรือนมากันแบ่ง เนื่องจากเพิ่งย้ายเข้ามาพักอาศัย การเก็บของบางส่วนยังคงเก็บของไว้ในกล่องลังกระดาษและพลาสติก เพื่อสะดวกในการขนย้ายหากต้องการเปลี่ยนที่พักอาศัย จากกลุ่มตัวอย่างทำให้พบว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยเข้ามาพักอาศัยในระยะเวลาไม่มาก จะยังไม่จัดพื้นที่ห้องเป็นสัดส่วนชัดเจน

ระยะเวลาอยู่อาศัย 1 – 3 ปี



รูปภาพที่ 5.27 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้อง
กับระยะเวลาการอยู่อาศัย 1 - 3 ปี
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง TYPE – A ,



รูปภาพที่ 5.28 แสดงการการใช้พื้นที่ใน
ห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 1 - 3 ปี
โครงการเคหะชุมชนขอนแก่น 1 TYPE - A ,

จากรูปภาพที่ 5.27 และรูปภาพที่ 5.28 พบว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยพักอาศัยเป็นเวลา 1-3 ปี จะเริ่มมีการแบ่งพื้นที่ใช้งานอย่างชัดเจนมากขึ้น จะมีเพียงบางส่วนเท่านั้นที่ยังจัดแบบไม่นำเครื่องเรือนมาแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกจากกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนของผู้พักอาศัยร่วมด้วย มีการแบ่งพื้นที่ใช้งานโดยจัดส่วนนอนไว้ด้านในสุดของห้อง แบ่งพื้นที่ส่วนพักผ่อน รับแขกโดยการใช้เครื่องเรือนเป็นตัวแบ่ง เห็นพื้นที่ว่างที่แสดงเส้นทางสัญจรภายในห้องชัดเจน ทั้งสองโครงการมีความแตกต่างกันที่การเลือกเครื่องเรือนภายในห้อง โดยโครงการ เคหะชุมชนขอนแก่น (เช่าซื้อ) จะเริ่มใช้เครื่องเรือนประเภทถาวรและติดตายมากกว่าโครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)

ระยะเวลาอยู่อาศัย 4 – 7 ปี



รูปภาพที่ 5.29 แสดงการการใช้พื้นที่ใน
ห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 4 - 7 ปี
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
TYPE - A , B

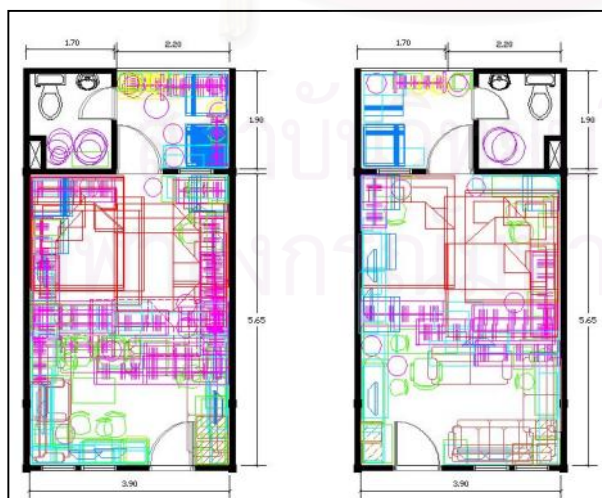


รูปภาพที่ 5.30 แสดงการกรใช้พื้นที่ในห้อง
กับระยะเวลาการอยู่อาศัย 4 - 7 ปี
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1
TYPE - A , B

ระยะเวลาอยู่อาศัย 8 - 10 ปี



รูปภาพที่ 5.31 แสดงการกรใช้พื้นที่ใน
ห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 4 - 7 ปี
โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง
TYPE - A , B



รูปภาพที่ 5.32 แสดงการกรใช้พื้นที่ใน
ห้องกับระยะเวลาการอยู่อาศัย 4 - 7 ปี
โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1
TYPE - A , B

จากรูปภาพที่ 5.29 ถึง รูปภาพที่ 5.32 พบว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยพักอาศัยเป็นเวลา 3 ปีขึ้นไป จะมีการใช้พื้นที่แบ่งเป็นสัดส่วนมากยิ่งขึ้น เมื่ออาศัยอยู่เป็นระยะเวลาานทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกแบ่งพื้นที่ใช้งานออกจากกันโดยจัดพื้นที่ส่วนนอนไว้ด้านในสุดของห้องพักและจัดพื้นที่ด้านหน้าสุดของห้องพักเป็นส่วนพักผ่อน รับแขก การจัดวางเครื่องเรือนส่วนใหญ่จะวางชิดผนังทั้ง 4 ด้าน ใช้ตู้เสื้อผ้าหรือตู้โชว์ เป็นตัวแบ่งพื้นที่ใช้สอย

5.1.4 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้องกับการประกอบอาชีพ

สามารถแบ่งรูปแบบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้องพักออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- ไม่ประกอบอาชีพภายในห้องพัก ใช้เพื่อการพักอาศัยเพียงอย่างเดียว
- ประกอบอาชีพภายในห้องพัก โดยการแบ่งพื้นที่ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อประกอบอาชีพ ได้แก่ ร้านค้า ร้านเสริมสวย ร้านซักรีด ร้านเย็บเสื้อผ้า เป็นต้น

โดยจากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจจะพบ ห้องพักที่ประกอบอาชีพจัดอยู่ในกลุ่ม ธุรกิจส่วนตัว และแม่บ้านที่ต้องการหารายได้เสริมแก่ครอบครัว

ตารางที่ 5.13 แสดงอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

อาชีพ	โครงการรวมค่าแห่ง		โครงการออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ
รับจ้างทั่วไป	12	19.04	8	14.03
ธุรกิจส่วนตัว	6	9.52	6	10.52
แม่บ้าน	13	20.63	15	26.31
รับราชการ	2	3.17	8	14.03
รัฐวิสาหกิจ	1	1.58	3	5.26
บริษัทเอกชน	4	6.34	6	10.52
นักเรียน นักศึกษา	9	14.28	4	7.01
ไม่ประกอบอาชีพ	7	11.11	0	0
รวม	63	100.00	57	100.00

ตารางที่ 5.14 แสดงค่าเปรียบเทียบจำนวนห้องที่ประกอบอาชีพภายในห้องพัก

อาชีพ	โครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง		โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1	
	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ จากจำนวนห้องที่เก็บข้อมูล	จำนวนตัวอย่าง	ร้อยละ จากจำนวนห้องที่เก็บข้อมูล
ร้านค้า	3	8.1	3	8.1
ร้านซักรีด	1	2.7	1	2.7
ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า	1	2.7	-	0
ร้านทำผม	2	5.4	2	5.4
รวม	7	18.9	6	16.2

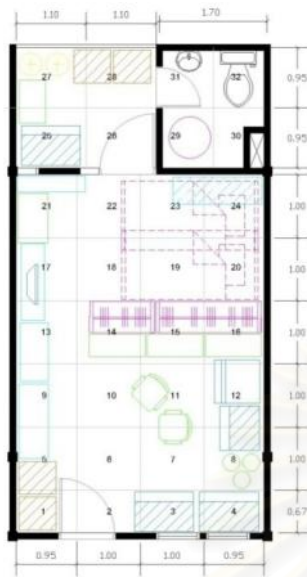
จากตารางที่ 5.14 พบว่าโครงการเคหะชุมชนรวมค่าแห่ง มีผู้ประกอบการอาชีพภายในห้องพัก 7 ห้อง จากจำนวนห้องที่เก็บข้อมูลทั้งหมด 37 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 18.9 โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 มีผู้ประกอบการอาชีพภายในห้องพัก 6 ห้อง จากจำนวนห้องที่เก็บข้อมูลทั้งหมด 37 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 16.2 เฉลี่ยทั้งสองโครงการมีผู้ประกอบการอาชีพ ร้อยละ 17.55 จากจำนวนห้องพักทั้งสองโครงการ ที่เก็บข้อมูลทั้งหมด 74 ห้อง

ประเภทร้านค้า



รูปภาพที่ 5.33 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องพักที่ประกอบอาชีพร้านค้า

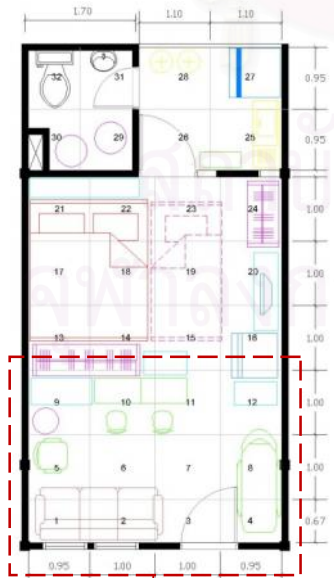
ประเภทร้านค้า



รูปภาพที่ 5.34 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่ประกอบอาชีพร้านค้า

จากรูปที่ 5.33 และ 5.34 การเก็บข้อมูลจากห้องพักประเภทร้านค้าพบว่า ห้องพักอาศัยที่ประกอบอาชีพร้านค้าภายในห้องนั้น จะใช้พื้นที่ร้อยละ 50 – 60 ในการจัดเตรียมเป็นชั้นวางของขาย พื้นที่ในการอยู่อาศัยใช้เพราะส่วนนอน การเลือกใช้ที่นอนเป็นแบบไม่ถาวรพับเก็บได้ เพื่อในเวลากลางวันจะใช้เป็นพื้นที่ขายของ พื้นที่อีกส่วนใช้สำหรับเก็บของเพื่อใช้ในการขาย เช่น ดังพลาสติกใส่น้ำอัดลม ดังกระดาษใส่ของ ทำให้เกิดความ มหนาแน่นและมีความแออัดสูงกว่าห้องที่พักอาศัยแบบปกติ

ประเภทร้านเสริมสวย



↓ พื้นที่ใช้ประกอบอาชีพ

รูปภาพที่ 5.35แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่ประกอบอาชีพเสริมสวย

จากรูปภาพที่ 5.35 และการเก็บข้อมูลจากห้องพักประเภทร้านเสริมสวย พบว่า ห้องพักที่ประกอบอาชีพร้านเสริมสวยภายในร้านนั้น ยังคงมีการจัดแบ่งพื้นที่ส่วนนอน อย่างชัดเจนมีการใช้เครื่องเรือนเป็นตัวกั้นแบ่ง ใช้พื้นที่ส่วนด้านหน้าที่โดยปกติห้องพักอื่นจะใช้เป็นส่วนพักผ่อน รับแขก มาใช้เป็นพื้นที่ประกอบอาชีพ โดยการนำกระจก แก้วทำผม เตียงสระผม มาวางแทน ใช้พื้นที่ส่วนนี้ในเวลากลางวันเพื่อประกอบอาชีพ หากนอกเหนือจากเวลางานแล้ว สามารถใช้เป็นส่วนรับแขก หรือพักผ่อนได้

ประเภทร้านรับซักรีดเสื้อผ้า



พื้นที่ใช้ประกอบอาชีพ



รูปภาพที่ 5.36 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้องที่ประกอบอาชีพซักรีดเสื้อผ้า

จากรูปภาพที่ 5.36 และการเก็บข้อมูลจากห้องพักประเภทร้านซักรีดเสื้อผ้า พบว่า มีการจัดแบ่งพื้นที่ภายในคล้ายห้องพักที่ประกอบอาชีพร้านเสริมสวยภายในร้าน นั้น ยังคงมีการจัดแบ่งพื้นที่ส่วนนอน และ ใช้พื้นที่ส่วนด้านหน้าที่โดยปกติห้องพักอื่นจะใช้เป็นส่วนพักผ่อน รับแขก มาใช้เป็นพื้นที่ประกอบอาชีพ สำหรับรีดผ้า และใช้วางราวแขวนเสื้อผ้า เมื่อรีดเสร็จจรอผู้มารับ ใช้พื้นที่ส่วนนี้ในเวลากลางวันเพื่อประกอบอาชีพ หากนอกเหนือจากเวลางานแล้ว สามารถใช้เป็นส่วนรับแขก หรือพักผ่อนได้ ใช้พื้นที่ส่วนระเบียบในการซักผ้า ตากผ้ามากกว่าห้องปกติ มีการทำราวแขวนแบบถาวรเพิ่มเพื่อให้เพียงพอต่อการตากในปริมาณมากๆ

ประเภทร้านตัดเย็บเสื้อผ้า



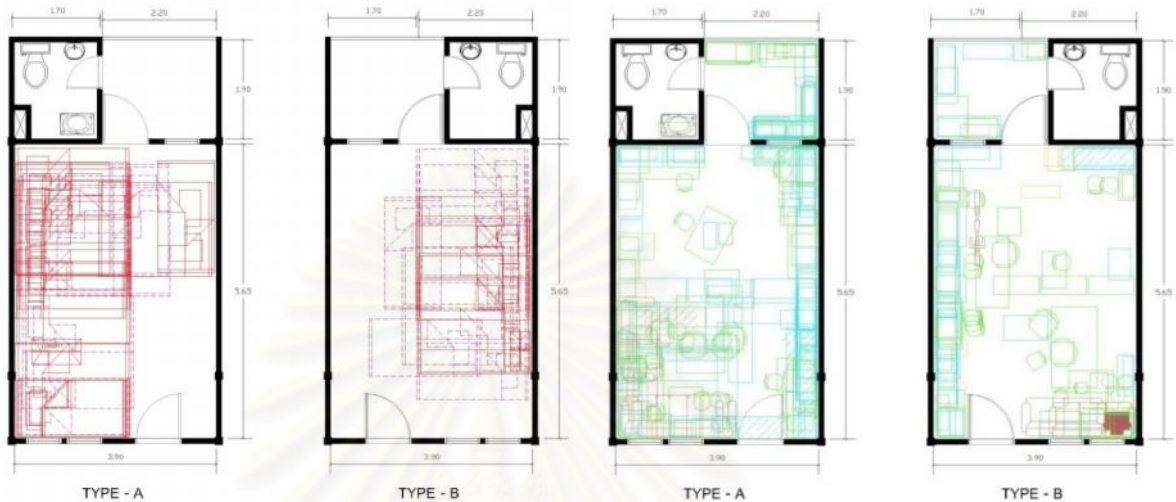
รูปภาพที่ 5.37 แสดงการการใช้พื้นที่ในห้อง
ที่ประกอบอาชีพตัดเย็บเสื้อผ้า

จากรูปภาพที่ 5.37 พบว่าบางห้องได้ดัดแปลงที่พักอาศัยใช้ในการประกอบอาชีพ โดยใช้พื้นที่ร้อยละ 80 ของพื้นที่ทั้งหมดตั้งอุปกรณ์ทำงานเย็บเสื้อผ้า จักรเย็บผ้า กล่องเก็บของและวัสดุใช้งานในเวลากลางวันเพื่อประกอบอาชีพและใช้งานในเวลากลางคืนเป็นส่วนนอนเท่านั้น ไม่มีการจัดพื้นที่ส่วนรับแขก หรือพักผ่อน พื้นที่ส่วนระเบียงใช้เพื่อเก็บของใช้ และตั้งเตาประกอบอาหารขนาดเล็ก หากมองทางกายภาพแล้วลักษณะห้องพักอาศัยถูกจัดให้เป็นร้านตัดเย็บเสื้อผ้าไปแล้ว ไม่คงสภาพของส่วนพื้นที่พักอาศัยไว้เลย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1.5 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้องกับการครอบครอง

ลักษณะการครอบครองแบบเป็นเจ้าของห้อง กรณีเช่า โครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง



รูปภาพที่ 5.38 แสดงการใช้พื้นที่ในห้องกับการครอบครอง โครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)

จากรูปภาพที่ 5.38 การใช้พื้นที่ในห้องกับการครอบครอง โครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า) พบว่าการจัดพื้นที่ภายในจะถูกแบ่งพื้นที่ใช้งานตามความต้องการของจำนวนสมาชิก ซึ่งโครงการเช่า นั้น มีแนวโน้มที่จะมีผู้เช่าหลายคนมาเช่าอยู่อาศัยร่วมกันภายในห้องเดียวกัน เพื่อหารค่าห้องพัก มีลักษณะเป็นการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆไปตามความต้องการของสมาชิก ซึ่งมีสมาชิกอาศัยอยู่ตั้งแต่ 1-7 คน ดังนั้น จึงมีความต่อเนื่องในการใช้งาน การจัดวางตำแหน่งของอุปกรณ์ต่างกัน ทำให้รูปแบบการจัดพื้นที่ไม่เป็นระเบียบ เกิดการใช้พื้นที่ทับซ้อนใช้งานหลายประเภทร่วมกัน เนื่องจากไม่สามารถจัดแบ่งพื้นที่ให้เพียงพอได้

การเลือกใช้อุปกรณ์เครื่องเรือน นิยมใช้แบบไม่ถาวรเคลื่อนย้ายได้ สามารถเคลื่อนย้ายได้ง่าย มีราคาถูก เนื่องจากยังไม่มีความแน่นอนในเรื่องระยะเวลาการพักอาศัย มีทัศนคติว่าห้องที่พักอยู่นั้นยังไม่ใช้ของตนเองเพราะเป็นเพียงห้องที่เช่าอยู่เท่านั้น การดูแลรักษาหรือปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในห้องจึงเป็นแบบชั่วคราวไม่เรียบร้อยเท่าที่ควร

ลักษณะการครอบครองแบบเป็นเจ้าของห้อง กรณีเช่าซื้อ โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1



รูปภาพที่ 5.39 แสดงการใช้พื้นที่ในห้องกับการครอบครอง โครงการ เคหะชุมชนออกเงิน 1

จากรูปภาพที่ 5.39 การใช้พื้นที่ในห้องกับการครอบครอง โครงการ เคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ) พบว่า มีการจัดแบ่งพื้นที่การใช้งานออกจากกันแบบชัดเจน มีสมาชิกตั้งแต่ 1-4 คน โดยมีความสัมพันธ์แบบเป็นครอบครัว มีการจัดแบ่งพื้นที่การใช้งานแบบต่อเนื่องลงตัวกว่า จากส่วนนอนไว้ด้านในสุดของห้อง และส่วนพักผ่อนนั่งเล่นไว้ด้านนอกสุดของห้อง โดยการนำ ตู้เสื้อผ้า ตู้โชว์ หรือชั้นวางของ มาเป็นตัวแบ่งพื้นที่

เนื่องจากมีทัศนคติว่าจะต้องพักอาศัยอยู่อีกเป็นเวลานานจึงควรจัดห้องให้แบ่งพื้นที่ใช้งานได้เพียงพอและให้เป็นระเบียบเรียบร้อยมากขึ้น การเลือกเครื่องเรือนแบบถาวรเคลื่อนย้ายไม่ได้ และบางส่วนเป็นแบบไม่ถาวร โดยให้เหตุผลว่า ใช้เพื่อการอยู่ในระยะยาว มีความแข็งแรงคงทนกว่า และเพื่อความสวยงาม ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้อง จึงมีทัศนคติว่าเป็นเจ้าของห้อง โดยแท้จริงส่งผลให้ มีการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในห้องโดยรวมให้เป็นระเบียบเรียบร้อย

5.1.6 เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ในห้อง ลักษณะอื่น ๆ

การใช้พื้นที่เก็บของ

การมีพื้นที่สำหรับเก็บของเป็นพื้นที่ที่มีความจำเป็นมากภายในห้องพัก จากการสำรวจพบว่ามีการดัดแปลงพื้นที่ภายในห้องเพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บของให้เพียงหลายรูปแบบ อีกทั้งมีกรณีใช้พื้นที่อยู่อาศัยของตนเองใช้เป็นส่วนเก็บของมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่พักอาศัยทั้งหมด

- กรณีดัดแปลงพื้นที่ภายในห้อง และระเบียงเพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บของ

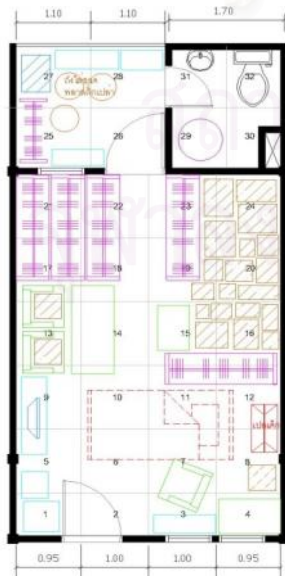


รูปภาพที่ 5.40 แสดงการดัดแปลงพื้นที่ภายในห้องเพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บของ



รูปภาพที่ 5.40 แสดงการดัดแปลงพื้นที่ระเบียงเพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บของ

จากรูปภาพที่ 5.40พบว่าเนื่องจากพื้นที่ภายในห้องพักไม่เพียงพอต่อการเก็บของที่มีมาก ผู้อยู่อาศัยจึงใช้วิธีการดัดแปลงพื้นที่เก็บของขึ้นเอง ได้แก่ การต่อชั้นติดกับผนัง หรือการใช้พื้นที่ว่างเหนือประตูต่อเติมเป็นชั้นวางของสูงขึ้นไปจากพื้น จากรูปภาพที่ 5.40 พบว่ามีการใช้พื้นที่ระเบียงดัดแปลงเป็นพื้นที่เก็บของแบ่งเป็นสองลักษณะ ได้แก่ การนำเอาตะแกรงเหล็กเชื่อมต่อจากผนังห้องนำใช้พื้นที่ด้านบนของระเบียงต่อเติมเพื่อวางเก็บของได้เพิ่มมากขึ้น และการใช้พื้นที่ระเบียงโดยเป็นส่วนเก็บของโดยตรง และยังคง ใช้เป็นพื้นที่ประกอบอาหารร่วมด้วย



รูปภาพที่ 5.41 แสดงการใช้พื้นที่ภายในห้องเพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บของ

จากรูปภาพที่ 5.41 พบว่า มีการใช้พื้นที่ภายในห้องมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ทั้งหมดเพื่อใช้เป็นส่วนเก็บของ วางตู้เก็บของ ใช้พื้นที่เพียงส่วน ด้านหน้าของพื้นที่ห้องเพื่ออยู่อาศัย เป็นส่วนนอนในเวลากลางคืนและใช้เป็นส่วนพักผ่อนในเวลากลางวัน พื้นที่ด้านหลังระเบียบก็ใช้เพื่อเก็บของเช่นกัน

การใช้พื้นที่เพื่อเลี้ยงสัตว์เลี้ยง



รูปภาพที่ 5.42 แสดงการใช้พื้นที่ภายในห้องและระเบียบเพื่อใช้เป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์เลี้ยง

จากรูปภาพที่ 5.42 พบว่ามีห้องพักอาศัยหลายห้องที่นำเลี้ยงสัตว์ มาเลี้ยงไว้ในห้องพัก ได้แก่ สุนัข แมว หนูแฮมสเตอร์ กระรอก อีกทั้งยังนำกรงไปตั้งในไว้บริเวณระเบียบใกล้กับบริเวณพื้นที่ประกอบอาหาร หรือตั้งไว้ใกล้ที่นอน ทำให้ห้องพักเกิดกลิ่นซึ่งมาจากสัตว์เลี้ยงและเสี่ยงต่อการได้รับเชื้อโรค เนื่องจากภายในห้องพักก็มีลักษณะความเป็นอยู่ที่แออัดเพียงพอแล้ว หากไม่ดูแลแล้วความสะอาดเป็นอย่างดีแล้ว ก็จะเป็นแหล่งที่มาของโรคต่างๆได้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

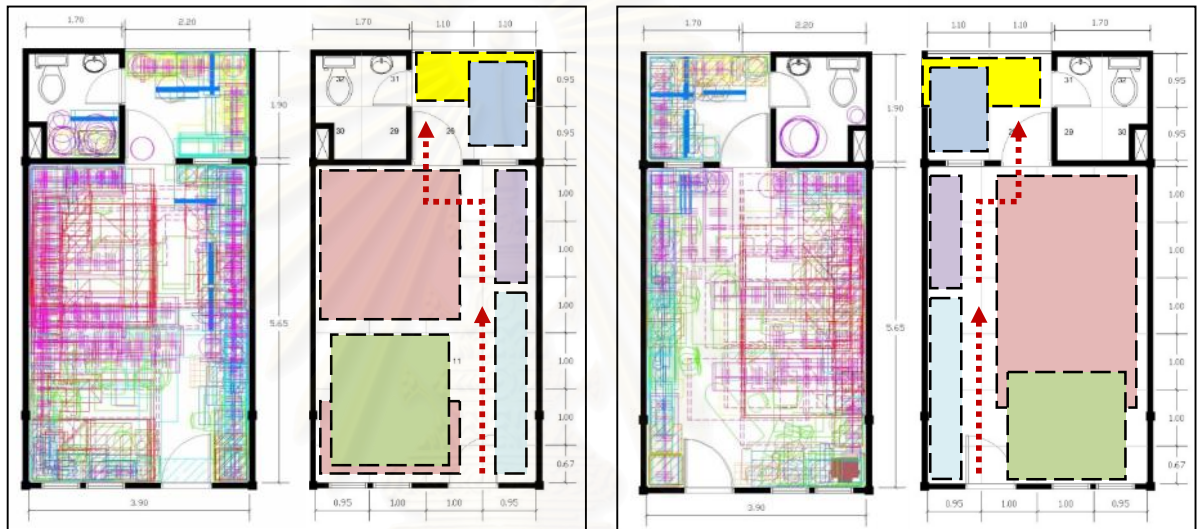
บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

6.1 ผลการใช้พื้นที่

พบว่าลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ เคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า) และ โครงการเคหะชุมชนออกเงิน (เช่าซื้อ) มีการใช้พื้นที่แตกต่างกัน ดังนี้

6.1.1 ผลการใช้พื้นที่โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)



รูปภาพที่ 6.1 แสดงการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้อง โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า) TYPE - A ,

สี	ลักษณะพื้นที่	สี	ลักษณะพื้นที่
■	พื้นที่ส่วนนอน	■	พื้นที่ซักล้าง ตากผ้า
■	พื้นที่พักผ่อน รับแขก	■	พื้นที่ประกอบอาหาร
■	พื้นที่แต่งตัว	→	พื้นที่ทางเดินภายใน
■	พื้นที่วางโทรทัศน์และอุปกรณ์อื่น		

การใช้พื้นที่ภายในห้องจะใช้พื้นที่โดยตอบสนองกับพฤติกรรมและจำนวนผู้อยู่อาศัยมากที่สุด โครงการเคหะชุมชนรามคำแหงมีผู้อยู่อาศัยภายในห้องเฉลี่ย 1-7 คน ทำให้พื้นที่ไม่เพียงพอเกิดการซ้อนทับของการใช้พื้นที่ขึ้น การจัดแบ่งส่วนการใช้งานจึงยากขึ้น พื้นที่สำหรับพักผ่อนน้อยลงหรือต้องไปใช้ร่วมกับพื้นที่ส่วนนอน ยังคงแบ่งพื้นที่เพื่อให้มีเส้นทางเดินภายในจากประตูทางเข้าไปสู่ระเบียงด้านหลัง แต่ก็ยังคับแคบและแออัด ในส่วนพื้นที่นอนและแต่งตัวมี

ความสัมพันธ์ต่อเนื่องกัน โดยส่วนใหญ่จะจัดส่วนแต่งตัวใกล้กับส่วนนอน ไว้ในพื้นที่ด้านในสุดของห้อง เพื่อความสะดวกและแลดูเป็นส่วนตัว การใช้พื้นที่ส่วนนอนจะใช้ซีกใดซีกหนึ่งของห้องพัก เพื่อสามารถตั้งเตียงนอนให้ได้มากที่สุด เพียงพอกับจำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัย การจัดเครื่องเรือนประเภทตู้ ชั้นวางของ จะวางชิดติดผนัง ฝั่งตรงข้ามกับส่วนนอน บางส่วนจะนำมากันแบ่งส่วนนอนกับส่วนรับแขกพักผ่อนออกจากกัน

การใช้พื้นที่ส่วนเตรียมอาหารจะใช้บริเวณในส่วนระเบียงเป็นส่วนใหญ่ มีเพียงบางห้องเท่านั้นที่นำเตาไฟมาประกอบอาหารในห้อง ในส่วนของตู้เย็นเพื่อเก็บอาหารนั้นมีทั้งวางในส่วนระเบียงและวางไว้ในห้องพักบางห้องมีอ่างล้างจานส่วนใหญ่วางที่ระเบียงมีบางเพียงห้องเท่านั้นที่วางไว้ในห้องน้ำ นอกจากนี้ถ้าไม่มีอ่างล้างจากก็ใช้กะละมังแทน พื้นที่ในส่วนซักรีดใช้บริเวณทั้งระเบียงและภายในห้องซึ่งจะวางไว้ด้านในสุดของห้อง บางห้องนำเครื่องซักผ้าไว้ในห้องน้ำเพราะไม่มีที่วาง ส่วนบางห้องนำมาไว้ด้านหน้าห้องเนื่องจากประกอบกิจการซักรีดไปด้วยภายในห้องพัก และราวตากผ้าไว้ที่ระเบียงเนื่องจากได้รับแสงแดดและอากาศถ่ายเทสะดวก พื้นที่ระเบียงเป็นส่วนที่คับแคบและหนาแน่นเนื่องจากการใช้พื้นที่ทั้งเตรียมอาหาร ซักผ้า และตากผ้า

สอดคล้องกับรายงานการวิจัย เรื่องการวิเคราะห์การใช้เนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ, 2539 พบว่าการจัดเครื่องเรือนในอาคารนี้ค่อนข้างค่อนข้างเป็นแบบแผนชัดเจนในการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนๆ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะจัดวางเครื่องเรือนชิดผนัง ทั้งนี้เพราะเนื้อที่ใช้สอยไม่เพียงพอที่จะจัดเครื่องเรือนลอยตัวได้

ระยะเวลาการอยู่อาศัยส่งผลเรื่องทัศนคติของผู้อยู่อาศัย จากการสำรวจโครงกระประเภทเช่า จะมีทัศนคติต่อที่พักอาศัยว่ายังไม่ใช้ของตนโดยแท้จริง ยกเว้นผู้ที่อาศัยมาเป็นระยะเวลานานมากแล้วและมีแนวความคิดว่าเช่าพักอาศัยต่อเท่านั้น ส่วนผู้ที่เช่าในระยะเวลานั้นๆนั้นจะคิดในทางกลับกัน ส่งผลในเรื่องการดูแลสุขภาพแวดล้อมภายในห้อง ซึ่ง การดูแลสุขภาพหรือปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในห้องจึงเป็นแบบชั่วคราวไม่เรียบร้อยเท่าที่ควร

ตารางที่ 6.1 แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย กับงานวิจัยอื่นๆ

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	เคหะ ชุมชน รวมค่าแห่ง (เช่า) ผู้อยู่อาศัย 1 คน	เคหะ ชุมชน รวมค่าแห่ง (เช่า) ผู้อยู่อาศัย 2-3 คน	เคหะ ชุมชน รวมค่าแห่ง (เช่า) ผู้อยู่อาศัย 4-6 คน	A	B	C	D	E
ส่วนนอน 1	5.1	5.2	3.45	8.97	8.64	9.30	6.65	11.05
ส่วนนอน 2	-	5.05	3.65				5.50	
ส่วนนอน 3	-	-	3.65					
ส่วนแต่งตัว	3.9	7	4.65				3.80	
ส่วนพักผ่อน	6.75	5.95	6.45	13.81	18.00	18.00	6.80	6.74
ส่วนรับประทานอาหาร	2.4	3.15	3.65				5.65	6.26
ส่วนเตรียมและ ปรุงอาหาร	2.1	2	2.25	4.08	4.32	5.40	2.25	2.32
ส่วนซักล้างและ ตากเสื้อผ้า	2.75	2.85	2.3	-	1.08	2.16	2.25	3.05
ส่วนทางเดิน และพื้นที่โล่ง	7.85	5.15	4.75	-	-	-	7.75	-
ห้องน้ำ – ส้วม	3.23	3.23	3.23	2.16	2.16	2.16	-	3.35
รวม	34.59	38.58	39.58	-	34.0	33.0	34.15	32.77

- A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- B การเคหะแห่งชาติ
- C Office of Housing and Urban Development Washington , D. C.
- D วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา โครงการสินธนา
แมนชั่น กรุงเทพมหานคร , นาย ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, 2545
- E วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร , มุ้ยอำมรดอโช
มาหิละ, 2550

จากตารางที่ 6.1 พบว่า การใช้พื้นที่ใช้สอยส่วนนอน หากมีผู้พักอาศัยเพียง 1-2 คนจะเฉลี่ยการใช้พื้นที่ 5.05 -5.01 ตร.ม. / คน หากมีจำนวนผู้พักอาศัยมากขึ้น พื้นที่ส่วนนอน จะถูกเฉลี่ยออกเหลือเพียง 3.45 – 3.45 ตร.ม. / คน พื้นที่รวมเฉลี่ยอยู่ที่ 10.75 ตร.ม. ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานและงานวิจัยอื่นแล้ว มีค่าแตกต่างกันเฉลี่ย 0.50 – 1.05 ตร.ม.

ในส่วนพื้นที่ที่มีค่าเฉลี่ยมากกว่ามาตรฐานและงานวิจัยอื่น ได้แก่ พื้นที่ส่วนระเบียง ที่เป็นส่วนเตรียมและปรุงอาหาร ส่วนซักล้างและตากเสื้อผ้า นั้น หากเปรียบเทียบจากพื้นที่ของระเบียงทั้งหมด 4.18 ตร.ม. แล้ว พื้นที่การใช้งานจริงจะเฉลี่ยอยู่ที่ 2.00 – 4.85 ตร.ม. ซึ่งมากกว่าพื้นที่จริงของระเบียงที่จัดเตรียมไว้ ทำให้เกิดความหนาแน่นและไม่เพียงพอต่อการใช้งานจริง สอดคล้องกับวิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา โครงการ สินธนาแมนชั่น กรุงเทพมหานคร , นาย สาญญรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล , 2545 ที่พบว่าพื้นที่ครัว คือ พื้นที่ใช้งานหลายกิจกรรมและมีข้อเสนอแนะให้เพิ่มพื้นที่ให้เพียงพอต่อการใช้งาน

6.1.2 ผลการใช้พื้นที่โครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ)



รูปภาพที่ 6.2 แสดงการใช้พื้นที่และการจัดผังในห้อง โครงการ เคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ) TYPE – A ,

สี	ลักษณะพื้นที่	สี	ลักษณะพื้นที่
■	พื้นที่ส่วนนอน	■	พื้นที่ซักล้าง ตากผ้า
■	พื้นที่พักผ่อน รับแขก	■	พื้นที่ประกอบอาหาร
■	พื้นที่แต่งตัว	→	พื้นที่ทางเดินภายใน
■	พื้นที่วางโทรทัศน์และอุปกรณ์อื่น		

การใช้พื้นที่ภายในห้องของโครงการเคหะชุมชนขอนแก่น 1 (เช่าซื้อ) จะมีการแบ่งพื้นที่การใช้งานออกจากกันอย่างชัดเจน มีสมาชิกตั้งแต่ 1-4 คน โดยมีความสัมพันธ์แบบเป็นครอบครัว มีการจัดแบ่งพื้นที่การใช้งานแบบต่อเนื่องลงตัว เป็นพื้นที่ส่วนด้านหน้าสุดของห้อง และพื้นที่ส่วนด้านหลังสุดของห้อง โดยจัดพื้นที่ส่วนรับแขก พักผ่อนไว้ด้านหน้าสุดของห้อง โดยการนำ ตู้เสื้อผ้า ตู้โชว์ หรือชั้นวางของ มาเป็นตัวแบ่งพื้นที่ จัดส่วนนอนไว้ด้านหลังสุดของห้อง เนื่องมาจากต้องการจัดห้องให้มีพื้นที่ใช้งานแยกแยะประเภท ไม่ทับซ้อนกัน เว้นพื้นที่ทางเดินเพื่อเป็นทางเดินจากประตูด้านหน้าไปยังระเบียงด้านหลัง การจัดในลักษณะนี้เพื่อต้องการให้เกิดการพื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพแบ่งตามกิจกรรมการใช้งาน เนื่องจากกลุ่มผู้อาศัยกลุ่มนี้จัดหน่วยเพื่ออยู่ในระยะยาว จึงมีความเป็นระเบียบและชัดเจนกว่า

สอดคล้องกับรายงานการวิจัย เรื่องการวิเคราะห์การใช้เนื้อที่ภายในอาคาร ระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ, 2539 พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะจัดวางเครื่องเรือนชิดผนัง ทั้งนี้เพราะเนื้อที่ใช้ สอยไม่เพียงพอที่จะจัดเครื่องเรือนลอยตัวได้ นอกจากนี้เมื่อสัดส่วนที่พักอาศัยมีความยาวพอ เช่นในกรณีของอาคารอเนกประสงค์ของโครงการทุ่งสองห้อง ซึ่งใช้ตู้แบ่งกันส่วนที่นอนออกจากส่วนนั่งเล่นรับแขก กรณีมีห้องน้ำอยู่ด้านบนหรือชิดด้านนอกของหน่วยพักอาศัย แบบแผนการจัดเครื่องเรือนที่ชัดเจนส่วนใหญ่จะจัดวางที่นั่งรับแขกไว้ด้านทางเข้าหน่วยพักอาศัย และรับประทานอาหารชิดผนังด้านนอก ใกล้กับระเบียงหรือห้องน้ำแล้วแต่กรณี ส่วนที่นอนมักอยู่ตอน ในของห้อง

การใช้พื้นที่ส่วนการใช้พื้นที่ส่วนเตรียมอาหารใช้บริเวณในส่วนระเบียงเป็นส่วนใหญ่ ในส่วนของตู้เย็นเพื่อเก็บอาหารนั้นมีทั้งวางในส่วนระเบียงและวางไว้ในห้องพัก รวบรวมผ้าไว้ที่ระเบียงเนื่องจากได้รับแสงแดดและอากาศถ่ายเทสะดวก พื้นที่ระเบียงเป็นส่วนที่คับแคบและหนาแน่นเนื่องจากมีการใช้พื้นที่ทั้งเตรียมอาหาร ซักผ้า และตากผ้า

ระยะเวลาการอยู่อาศัยและลักษณะความเป็นเจ้าของ มีผลให้มีทัศนคติว่าจะต้องพักอาศัยอยู่อีกเป็นเวลานานจึงควรจัดห้องให้แบ่งพื้นที่ใช้งานได้เพียงพอและให้เป็นระเบียบเรียบร้อยมากขึ้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.2 แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย กับงานวิจัยอื่นๆ

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	เคหะ ชุมชน ออกเงิน (เช่าซื้อ) ผู้อยู่ อาศัย 1 คน	เคหะ ชุมชน ออกเงิน (เช่าซื้อ) ผู้อยู่ อาศัย 2-3 คน	เคหะ ชุมชน ออกเงิน (เช่าซื้อ) ผู้อยู่ อาศัย 4-6 คน	A	B	C	D	E
ส่วนนอน 1	5.1	5.1	3.55	8.97	8.64	9.30	6.65	11.05
ส่วนนอน 2	-	4.55	3.65				5.50	
ส่วนนอน 3	-	-	3.65					
ส่วนแต่งตัว	3.9	6.65	4.45				3.80	
ส่วนพักผ่อน	6.75	6.25	6.45	13.81	18.00	18.00	6.80	6.74
ส่วนรับประทานอาหาร	2.4	3.35	3.65				5.65	6.26
ส่วนเตรียมและ ปรุงอาหาร	2.1	2.15	2.1	4.08	4.32	5.40	2.25	2.32
ส่วนซักล้างและ ตากเสื้อผ้า	2.75	2.8	2.3	-	1.08	2.16	2.25	3.05
ส่วนทางเดินและ พื้นที่โล่ง	7.85	5.5	4.65	-	-	-	7.75	-
ห้องน้ำ – ส้วม	3.23	3.23	3.23	2.16	2.16	2.16	-	3.35
รวม	34.59	39.53	39.48	-	34.0	33.0	34.15	32.77

- A สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- B การเคหะแห่งชาติ
- C Office of Housing and Urban Development Washin gton , D.C.
- D วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา โครงการสินธนา
แมนชั่น กรุงเทพมหานคร , นาย ชาญณรงค์ สุนธิลักษณ์สกุล, 2545
- E วิทยานิพนธ์ เรื่อง การใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร , มุอำมัตรอโซ
มาหิละ, 2550

จากตารางที่ 6.2 พบว่า การใช้พื้นที่ใช้สอยส่วนนอน หากมีผู้พักอาศัยเพียง 1-2 คนจะเฉลี่ยการใช้พื้นที่ 5.01 ตร.ม. / คน หากมีจำนวนผู้พักอาศัยมากขึ้น พื้นที่ส่วนนอน จะถูกเฉลี่ยออกเหลือเพียง 3.55 – 3.65 ตร.ม. / คน พื้นที่รวมเฉลี่ยอยู่ที่ 10.85 ตร.ม. ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานและงานวิจัยอื่นแล้ว มีค่าแตกต่างกันเฉลี่ย 0.55 – 1.15 ตร.ม.

ส่วนพื้นที่พักผ่อนและรับประทานอาหารจะใช้พื้นที่รวมที่เฉลี่ย 6.48 ตร.ม. และ 3.13 ตร.ม. พื้นที่รวมเฉลี่ย 9.61 ตร.ม. ซึ่งน้อยกว่ามาตรฐานและงานวิจัยอื่น ซึ่งจะใช้พื้นที่ มากกว่า 10 ตร.ม. พื้นที่ส่วนระเบียง ที่เป็นส่วนเตรียมและปรุงอาหาร ส่วนซักล้างและตากเสื้อผ้า นั้น หากเปรียบเทียบจากพื้นที่ของระเบียงทั้งหมด 4.18 ตร.ม. แล้ว พื้นที่การใช้งานจริงจะเฉลี่ยอยู่ที่ 2.00 – 4.85 ตร.ม. ซึ่งมากกว่าพื้นที่จริงของระเบียงที่จัดเตรียมไว้

เมื่อวิเคราะห์พบว่าทั้งโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เข้า) กับโครงการเคหะชุมชน ออเงิน 1 (เข้าชื่อ) สามารถแบ่งกลุ่มผู้อยู่อาศัยเป็น 3 กลุ่ม

- (1) กลุ่มที่มีขนาดครัวเรือน 1-2 คน
- (2) กลุ่มที่มีขนาดครัวเรือน 2-3 คน
- (3) กลุ่มที่มีขนาดครัวเรือน 4-6 คน

สามารถเฉลี่ยการใช้พื้นที่ในส่วนต่างๆได้แก่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6.3 แสดงค่าเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย โครงการเคหะชุมชนรวมค้ำแห่ง (เช่า) กับ โครงการเคหะชุมชน ออเงิน 1 (เช่าซื้อ)

พื้นที่ใช้สอย FUNCTION	เคหะ ชุมชน รวมค้ำแห่ง (เช่า) ผู้อยู่อาศัย 1 คน	เคหะ ชุมชน ออเงิน (เช่าซื้อ) ผู้อยู่อาศัย 1 คน	เคหะ ชุมชน รวมค้ำแห่ง (เช่า) ผู้อยู่อาศัย 2-3 คน	เคหะ ชุมชน ออเงิน (เช่าซื้อ) ผู้อยู่อาศัย 2-3 คน	เคหะ ชุมชน รวมค้ำแห่ง (เช่า) ผู้อยู่อาศัย 4-6 คน	เคหะ ชุมชน ออเงิน (เช่าซื้อ) ผู้อยู่อาศัย 4-6 คน
ส่วนนอน 1	5.1	5.1	5.2	5.1	3.45	3.55
ส่วนนอน 2	-	-	5.05	4.55	3.65	3.65
ส่วนนอน 3	-	-	-	-	3.65	3.65
ส่วนแต่งตัว	3.9	3.9	7	6.65	4.65	4.45
ส่วนพักผ่อน	6.75	6.75	5.95	6.25	6.45	6.45
ส่วนรับประทานอาหาร	2.4	2.4	3.15	3.35	3.65	3.65
ส่วนเตรียมและ ปรุงอาหาร	2.1	2.1	2	2.15	2.25	2.1
ส่วนซักล้างและ ตากเสื้อผ้า	2.75	2.75	2.85	2.8	2.3	2.3
ส่วนทางเดินและ พื้นที่โล่ง	7.85	7.85	5.15	5.5	4.75	4.65
ห้องน้ำ - ส้วม	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23
รวม	34.59	34.59	38.58	39.53	39.58	39.48

ตารางที่ 6.4 แสดงค่าเฉลี่ยการใช้พื้นที่ผู้อยู่อาศัย โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า) กับโครงการเคหะชุมชน ออเงิน 1 (เช่าซื้อ)

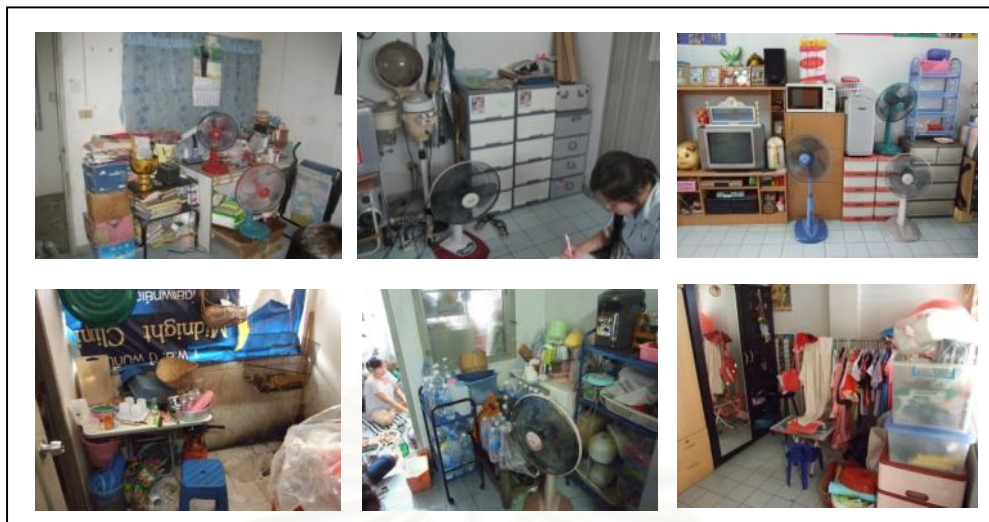
พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่เฉลี่ย (ตร.ม.)
ส่วนนอนแต่งตัว/คน	9.00
ส่วนพักผ่อนและรับประทานอาหาร	8.75
ส่วนเตรียมและปรุงอาหาร	2.10
ส่วนซักล้างและตากเสื้อผ้า	2.85
ส่วนพื้นที่ทางเดินและพื้นที่โล่ง	5.50
ส่วนห้องน้ำ-ส้วม	3.23
รวม	32.68

ซึ่งมากกว่าพื้นที่มาตรฐานห้องที่การเคหะฯ ออกแบบไว้ที่ 31.00 ตร.ม. ทั้งนี้อาจมีพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นหากมีจำนวนผู้พักอาศัยเพิ่มขึ้นอีก การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก มีลักษณะยืดหยุ่นไปตามจำนวนของผู้อยู่อาศัย พื้นที่เดียวกันก็มีหลายกิจกรรม โดยมีพื้นที่ส่วนนอกประสงค์เป็นพื้นที่ใช้งานหลัก มีพื้นที่ระเบียงที่ส่วนใหญ่มีการใช้งานที่ไม่เพียงพอเนื่องจากถูกดัดแปลงให้ใช้งานหลายกิจกรรมร่วมกันได้แก่ ประกอบอาหาร เตรียมอาหาร ซักล้าง ซักเสื้อผ้า และตากผ้า

6.2.1 การจัดผังภายในห้องโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)

จากการศึกษาพบว่าโครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า) มีการจัดแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆ ไปตามจำนวนและพฤติกรรมการใช้ที่อยู่อาศัยมีการใช้เครื่องเรือนและอุปกรณ์ต่างๆ แบ่งพื้นที่ใช้สอย ลักษณะเครื่องเรือนเป็นแบบลอยตัวเคลื่อนย้ายได้ และเป็นแบบสำเร็จรูปหาซื้อได้ง่ายและราคาไม่แพง เช่น พูกเตียงนอนแบบกึ่งถาวร สามารถพับเก็บได้ เพื่อดัดแปลงพื้นที่ในเวลาอนใช้งานอื่นได้ในช่วงเวลากลางวัน การเลือกเครื่องเรือนแบบกึ่งถาวร เช่น ตู้ไม้แบบประกอบแยกส่วนได้ ตู้พลาสติก ลังพลาสติก และลังกระดาษมาใช้เป็นเครื่องเรือนภายในห้อง เนื่องมาจากคำนึงถึงความสะดวกในการขนย้าย หากมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ใช้วิธีการวางเครื่องเรือนชิดด้านผนัง เพื่อให้มีพื้นที่โล่งตรงกลางห้องมากที่สุด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนผู้อยู่อาศัย จำนวนอุปกรณ์เครื่องเรือน และลักษณะสถานะความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยภายในแต่ละห้องพัก เป็นต้น

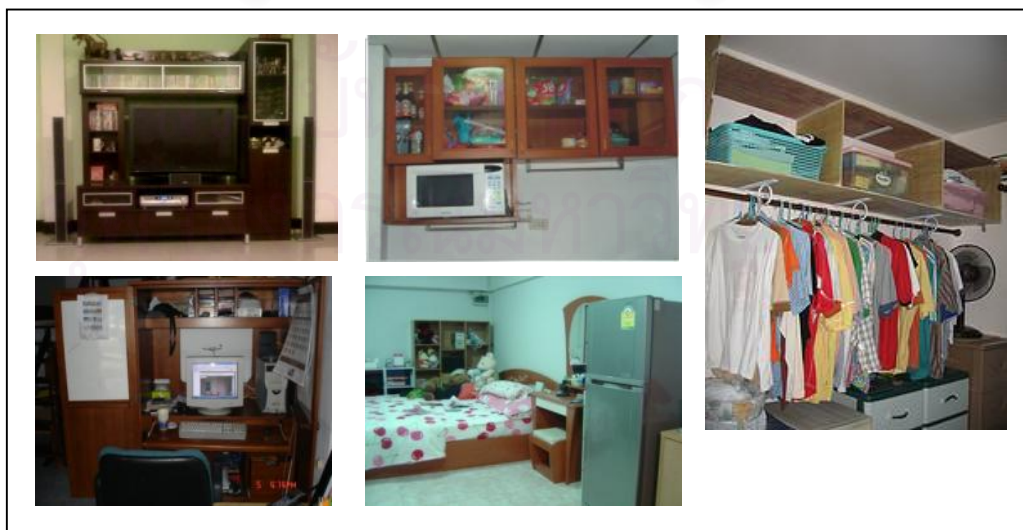


รูปภาพที่ 6.3 แสดงอุปกรณ์เครื่องเรือนภายในห้องพัก โครงการเคหะชุมชนรามคำแหง (เช่า)

6.2.2 การจัดผังภายในห้องโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1 (เช่าซื้อ)

จากการศึกษาพบว่าโครงการเคหะชุมชนออกเงิน 1(เช่าซื้อ) การเลือกเครื่องเรือนส่วนมากเป็นแบบถาวรเคลื่อนย้ายไม่ได้ และบางส่วนเป็นแบบไม่ถาวร โดยให้เหตุผลว่า ใช้เพื่อการอยู่ในระยะยาว มีความแข็งแรงคงทนกว่า และเพื่อความสวยงาม ถือกกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้อง จึงมีทัศนคติว่าเป็นเจ้าของห้องโดยแท้จริงส่งผลให้ มีการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในห้องโดยรวมให้เป็นระเบียบเรียบร้อย

ใช้วิธีการวางเครื่องเรือนชิดด้านผนัง เพื่อให้มีพื้นที่โล่งตรงกลางห้องมากที่สุดบางส่วนใช้มาเป็นตัวแบ่งกันพื้นที่ใช้งาน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนผู้อยู่อาศัย จำนวนอุปกรณ์เครื่องเรือน และลักษณะสถานะความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยภายในแต่ละห้องพัก เป็นต้น



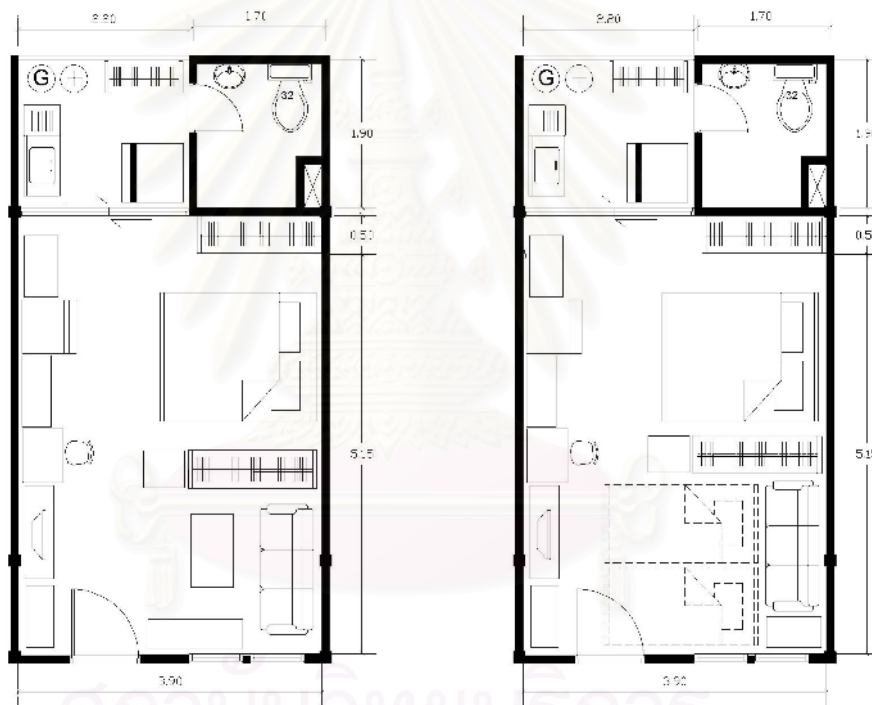
รูปภาพที่ 6.4 แสดงอุปกรณ์เครื่องเรือนภายในห้องพัก โครงการเคหะชุมชนออกเงิน (เช่าซื้อ)

6.3 ข้อเสนอแนะ

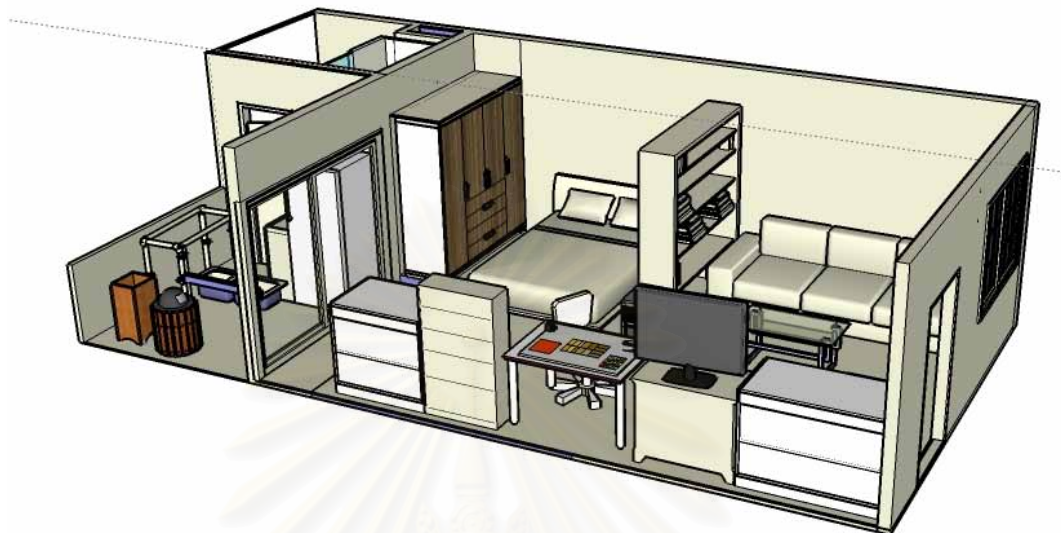
จากการศึกษาและสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดจากการเก็บข้อมูล ได้พบปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก เนื่องมาจากการใช้งานพื้นที่ในห้องมีไม่เพียงพอและจำกัด จึงควรออกแบบพื้นที่ให้มีความเหมาะสมต่อความต้องการ และสอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย และสามารถใช้งานพื้นที่ในส่วนต่างๆให้เกิดประโยชน์สูงสุด แบ่งเป็น

สำหรับปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม

1. ควรมีการให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยในการจัดเก็บของให้เป็นระเบียบ การเลือกเครื่องเรือน เพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ภายในที่หน่วยพักอาศัยให้เกิดประโยชน์สูงสุด



รูปภาพที่ 6.5 แนวทางเสนอแนะการจัดผังภายในห้องพัก



รูปภาพที่ 6.6 แนวทางเสนอแนะการจัดผังภายในห้องพัก

2. เสนอแนะให้ใช้งานพื้นที่ทางแนวตั้งภายในหน่วยพักอาศัยและในส่วนระเบียง เช่น การทำตู้แขวนผนัง ราวตากผ้า
3. ควรมีการพิจารณากฎเกณฑ์เพิ่มเติมเกี่ยวกับหน่วยพักที่มีการประกอบอาชีพภายใน หน่วยพักอาศัย จากการศึกษาพบว่า พื้นที่อยู่อาศัยที่ไม่เพียงพอนั้น นอกจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่มีผลกระทบแล้ว การที่ตัดแปลงพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยยังส่งผลต่อการลดพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย เช่น ร้านค้า ที่ตัดแปลงพื้นที่ร้อยละ 17.5 ของพื้นที่ภายในห้องทั้งหมด เป็นส่วนขายของ วางลิ้นค้า และเก็บของเพื่อขาย ในกรณีมีความจำเป็นต้องประกอบอาชีพ ควรมีการกำหนดตำแหน่งของห้องพักอาศัย เช่น ให้ห้องพักอาศัยเฉพาะชั้นล่าง เพียงชั้นเดียวที่สามารถประกอบอาชีพได้ และต้องแจ้งต่อหน่วยงานที่ดูแลโครงการว่าประกอบอาชีพอะไร เพื่อที่เจ้าหน้าที่สามารถดูแลได้ทั่วถึงและเพื่อความปลอดภัย เรื่องอุบัติเหตุหรือเพลิงไหม้
4. การควบคุมการเลี้ยงสัตว์ภายในอยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า ห้องพักอาศัยบางห้องจะนำสัตว์เลี้ยงมาเลี้ยงไว้ภายในห้องพัก ได้แก่ สุนัข แมว หนูแฮมสเตอร์ กระรอก อีกทั้งยังนำกรงไปตั้งไว้ในบริเวณระเบียงใกล้กับบริเวณพื้นที่ประกอบอาหาร หรือตั้งไว้ใกล้ที่นอน ทำให้ห้องพักเกิดกลิ่นซึ่งมาจากสัตว์เลี้ยงและเสี่ยงต่อการได้รับเชื้อโรค เนื่องจากภายในห้องพักก็มีลักษณะความเป็นอยู่ที่แออัด หากไม่ดูแลแล้วความสะอาดเป็นอย่างดีแล้ว ก็จะเป็นแหล่งที่มาของโรคต่างๆได้

แนวทางการแก้ไข คือ การให้ความรู้เกี่ยวกับการนำสัตว์เลี้ยงมาเลี้ยงไว้ในห้องพัก การดูแลรักษาความสะอาดให้เหมาะสม เพราะสัตว์เลี้ยงเหล่านี้อาจเป็นแหล่งที่มาของโรคต่างๆ แบคทีเรีย ไวรัส เชื้อรา ที่สามารถปนเปื้อนในอาหาร หรืออยู่ในอากาศที่หายใจ สะสมในผ้าเปาดาน หรือพรมปูพื้นได้

สำหรับการออกแบบหน่วยพักอาศัยใหม่

1. ควรพิจารณาความต้องการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยกำหนดหน่วยพักอาศัยเป็น 2 ขนาด คือ

ตารางที่ 6.5 แสดงขนาดพื้นที่สำหรับการออกแบบหน่วยพักอาศัยใหม่

จำนวนผู้อยู่อาศัย (คน)	ส่วนนอกประสงค์ (ตร.ม.)	ส่วนระเบียง (ตร.ม.)	ส่วนห้องน้ำ-ส้วม (ตร.ม.)	รวม (ตร.ม.)
1 - 3	24.3	4.5 - 5.0	3.2	32
4 - 6	32.3	4.5 - 5.0	3.2	40

สำหรับผู้อยู่อาศัย 1-3 คน มีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 32 ตร.ม. และสำหรับผู้อยู่อาศัย 4-6 คน มีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 40 ตร.ม. กรณีมีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 6 คน ควรพิจารณาให้เช่าหรือเช่าซื้อเพิ่มในอีกหนึ่งหน่วย

2. เพิ่มพื้นที่ระเบียงเป็นพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4.5 - 5.0 ตร.ม. เพื่อให้เพียงพอต่อการใช้สอยมี การใช้กิจกรรมหลายอย่าง ได้แก่ การประกอบอาหาร เตรียมอาหาร ชักล้าง ชักเสื้อผ้า ตากผ้า และ การใช้อุปกรณ์แบบใหม่ที่มีขนาดใหญ่ เช่น อ่างล้างจาน เตาแก๊ส เครื่องซักผ้า เป็นต้น

3. คำนึงถึงการออกแบบพื้นที่ภายในห้องน้ำ ให้มีพื้นที่เพียงพอในการเก็บกักน้ำ จากการศึกษาพบว่าผู้พักอาศัยจะนิยมนำถังน้ำ ตั้งไว้ในห้องน้ำ ใช้พื้นที่ประมาณ 1 ตร.ม. เพื่อใช้เก็บกักน้ำกรณีน้ำประปาไม่ไหล ทำให้เสียพื้นที่ภายในบริเวณสำหรับอาบน้ำ

4. การออกแบบช่องระบายอากาศ การออกแบบช่องเปิดของห้องนอกจากจะให้มีทางลมผ่านเข้ามาในห้องแล้วจะต้องจัดให้มีทางลมออกจากห้องด้วยเพื่อทำให้เกิดการไหลเวียนของอากาศที่เข้าสู่ตัวห้องกรณีช่องเปิดในด้านที่รับลมอย่างเดียวจะไม่สามารถทำให้ลมผ่านเข้ามาในห้อง เพราะผนังที่ปิดตันในด้านตรงกันข้ามจะเป็นเสมือนฉากกันลม และเกิดความกดอากาศสูงภายในห้องทำให้ไม่ได้รับลมเท่าที่ควร เพื่อที่จะให้อากาศภายในห้องมีการไหลเวียนที่ดีจะต้องจัดทางลมออกให้มีขนาดเท่ากับทางลมเข้าซึ่งผ่านช่องเปิดที่กว้าง เต็มที่ สำหรับการถ่ายเทอากาศที่คิดถึงความเร็วในการเคลื่อนที่ของลมในที่ ๆ ต้องการกระแสลมแรงเพื่อช่วยให้เย็นขึ้นจะต้องมีทางลมออกที่ใหญ่และกว้างกว่าทางลมเข้า

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

การเคหะแห่งชาติ , โครงการศึกษาวิจัยและออกแบบอาคารพักอาศัย 5 ชั้น ในระบบประสานพิกัดและขึ้นส่วนสำเร็จรูปเพื่อรองรับระบบการผลิตเชิงอุตสาหกรรม โดยจัดทำเป็นต้นแบบมาตรฐาน (Prototype) , 2551

เกรียงศักดิ์ อ่าวอุดม , ข้อจำกัดทางกายภาพและกฎหมายในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี, วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2548 ,
จักรกฤษณ์ นรติติผดุง และสินี กมลนาวิน , รายงานวิจัย เรื่อง สภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์แบบแฟลตของรัฐ : ดินแดง – ห้วยขวาง , สำนักวิจัยสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ , 2518

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ , 2539 , การศึกษาวเคราะห์การใช้สอยเนื้อที่ในอาคารระดับรายได้ ก ข และ ค เพื่อจัดทำมาตรฐานต้นแบบของการเคหะแห่งชาติ , ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

ชาญณรงค์ สุทธิลักษณะสกุล , การใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษาโครงการสินธนาแมนชั่น ถนนนวมินทร์ กรุงเทพมหานคร , วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2545

ณัชพงษ์ รัตนพัฒนากุล , รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร , วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2548

ทวีเกียรติ พิตรปรีชา , การศึกษารetrofitment ให้เช่าในเขตห้วยขวาง , วิทยานิพนธ์ปริญญา

มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2538

ฝ่ายวิจัยและแบบก่อสร้างการเคหะแห่งชาติ , มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด , มิถุนายน 2525
ปณต คงวิโรจน์ , การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้
น้อยระหว่างโครงการภาครัฐและภาคเอกชน กรณีศึกษา โครงการการเคหะชุมชนหลักสี่และ
โครงการมหาทรัพย์คอนโดทาว์น , วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2539

- ประสิทธิ์ เก่งเรียน , การอาคารสงเคราะห์ในประเทศไทย หน้า , เอกสารโรเนียว , 1
 มหาวิทยาลัยศิลปกร วิทยาเขตท่าพระ , การบริหารงานเคหะชุมชนในประเทศไทย , 2542
 มานพ พงศทัต , รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย , ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 มุฮัมมัดรอโซ มาหิละ , การใช้พื้นที่ในหน่วยพักอาศัย ในเคหะชุมชนดินแดง กรุงเทพมหานคร ,
 วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย , 2550
 สนิท หอกคำ , การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะ ชุมชนหลักสี่กับนิรันดรคอนโดมิเนียม
 , วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย , 2539
 วิมลสิทธิ์ หรยางกูร , ผลกระทบของสภาพแวดล้อมกายภาพต่อความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยแบบแฟลต ,
 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2526
 รศ.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย .ดร., รายงาน
 ฉบับสมบูรณ์ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (ในเมือง) , 2549
 ราชัญ บรรพพงศ์ , การกำหนดขนาดเริ่มต้นที่เล็กที่สุดของที่อยู่อาศัย โดยมีส่วนร่วมของคนในชุมชน
 ศิริอำมาตย์ เขตพระนคร , วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะ
 สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2543
 อนุชา อัดตารกูร , การวิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา ไอทีเอฟ สี่
 ลมพาเลส คอนโดมิเนียม , วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2539

ภาษาอังกฤษ

- Becker Franklin , D , Design for Living : The Resident View of Multi – Family Housing
 , New York : Cornell University , 1975
 Chan, Ping – Chiu , Social Implications of Public Policies , The Lesson of Hong Kong ,
 Bangkok : Asia Institute of Technology, Thailand , 1975
 N.A , Low cost Housing in Malaysia , 1997 : 27 – 37
 Public and Private Housing in Malaysia , 1997 : 86

S.C.Reznikoff , Residential Housing for Elderly : Apartment,1986

Yeh , H.K. , Public Housing in Singapore , 1975 : 133

Wong S.K. , Housing In Hong Kong a multi – disciplinary study , 1978 : 91 -121

Wolfgang F.E. Preiser , Facility Programming , Pency Ivania : Dowen Hutchison & Ross,1978



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมายเลข

แบบสัมภาษณ์

ประกอบการศึกษา การใช้พื้นที่ภายในห้องพักของอาคารพักอาศัยรวมประเภทให้เช่ากับเช่าซื้อ สำหรับผู้มีรายได้น้อยประเภท ก

เป็นส่วนหนึ่งของ วิทยานิพนธ์ ภาควิชาเคหการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการ แฟลต ชั้น ห้องพักเลขที่ วันที่..... เวลา

ชื่อ เบอร์โทรศัพท์ วันที่อยู่บ้าน.....

ส่วนที่ 1 ข้อมูลการพักอาศัย

1. ระยะเวลาที่เข้ามาอยู่อาศัยในโครงการ เป็นเวลา ปี
2. สาเหตุที่ท่านมาเลือกพักในอาคารนี้
.....
3. ที่พักอาศัยที่เคยพักอาศัยก่อนหน้านี้ / ลักษณะ
.....
4. เพราะเหตุใดจึงย้ายมายังที่พักปัจจุบัน
5. ลักษณะการครอบครองห้องพักปัจจุบันของท่าน เช่า เช่าซื้อ อื่นๆโปรดระบุ
6. ท่านเช่า / เช่าซื้อ ห้องพักนี้จาก
 เช่า / เช่าซื้อ ตรงกับโครงการ ในราคา บาท เป็นเวลา
- เช่า / เช่าซื้อ ต่อจากบุคคลอื่น ในราคา บาท เป็นเวลา
7. ใครเป็นผู้เสียค่าเช่า ห้องพักที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน
 ท่านจ่ายเอง ทุกคนร่วมกันจ่าย บุคคลอื่น
8. รูปแบบการพักอาศัยของท่าน
 ท่านพักอยู่คนเดียว ท่านพักอยู่กับคู่สมรส ท่านพักอยู่กับคู่สมรสและบุตร
- ท่านพักกับญาติ พี่น้อง ท่านพักอยู่กับเพื่อน อื่นๆ
9. จำนวนสมาชิกผู้พักอาศัยภายในห้องพัก (ตามสภาพปัจจุบันและรวมท่านด้วย) คน

10. ลักษณะเครื่องเรือนที่ท่านเลือกใช้ภายในห้องพักอาศัย /เพราะเหตุใด

ถาวรเคลื่อนย้ายไม่ได้ เพราะ

ไม่ถาวรเครื่องย้ายได้ เพราะ

11. พื้นที่ในส่วนของห้องพักที่ท่านคิดว่าไม่เพียงพอต่อการพักอาศัย /เพราะเหตุใด

.....
.....

12. ท่านมีปัญหาเกี่ยวกับสภาพของห้องพักอาศัย ที่ท่านพักอาศัยอยู่อย่างไรบ้าง

1.

2.

3.

13. ท่านมีข้อเสนอแนะ เกี่ยวกับสภาพของห้องพัก ที่ท่านพักอยู่ อย่างไรบ้าง

1.

2.

3.

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย

ตารางบันทึกข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย

ลำดับ	ความสัมพันธ์	เพศ	อายุ	การศึกษา	ระยะเวลาอยู่อาศัย	อาชีพ	รายได้	รายจ่าย	เงินออม
1									
2									
3									
4									
5									
6									

หมายเหตุ

.....
.....

ส่วนที่ 3 ข้อมูลการใช้พื้นที่ของผู้พักอาศัย

การใช้พื้นที่ของผู้พักอาศัยและช่วงเวลาใช้งานและขนาดพื้นที่การใช้งาน

ลำดับ/ กิจกรรม/ เครื่องเรือน	ช่วง เวลา	ใช้ พื้นที่	ช่วง เวลา	ใช้ พื้นที่	ช่วง เวลา	ใช้ พื้นที่	ช่วง เวลา	ใช้ พื้นที่	ช่วง เวลา	ใช้ พื้นที่	ช่วง เวลา	ใช้ พื้นที่	ช่วง เวลา	ใช้ พื้นที่	หมายเหตุ
	รับแขก/พักผ่อน		ทำงาน		นอน		ครัว		ทานอาหาร		ซัก-รีด		เก็บของ		
1 ลักษณะ เครื่องเรือน															
2 ลักษณะ เครื่องเรือน															
3 ลักษณะ เครื่องเรือน															
4 ลักษณะ เครื่องเรือน															
5 ลักษณะ เครื่องเรือน															
6 ลักษณะ เครื่องเรือน															

.....

แปลตแบบ F1 อาคารพักอาศัยอเนกประสงค์สูง 5 ชั้น ขนาดพื้นที่ห้อง 31 ตารางเมตร

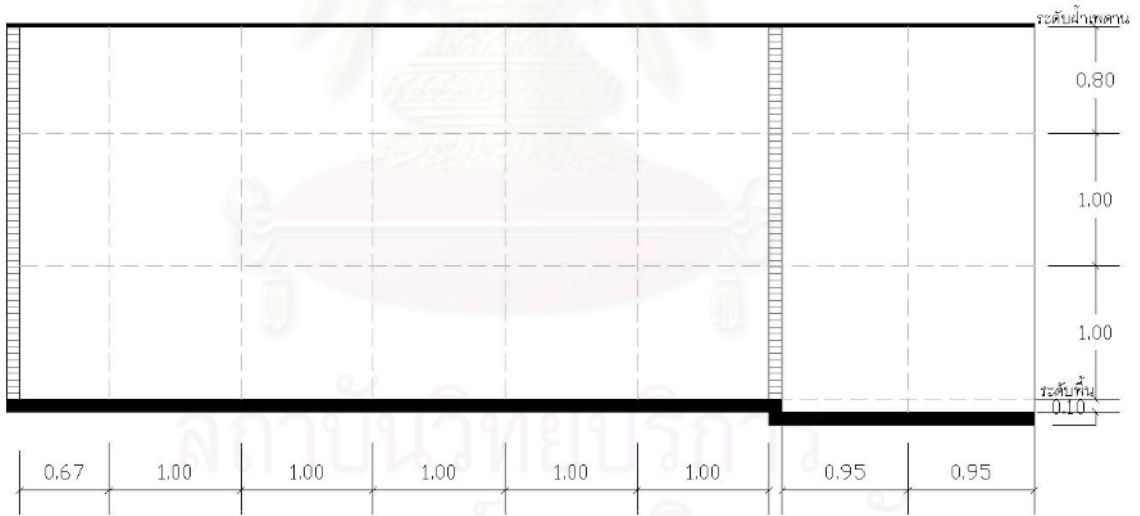
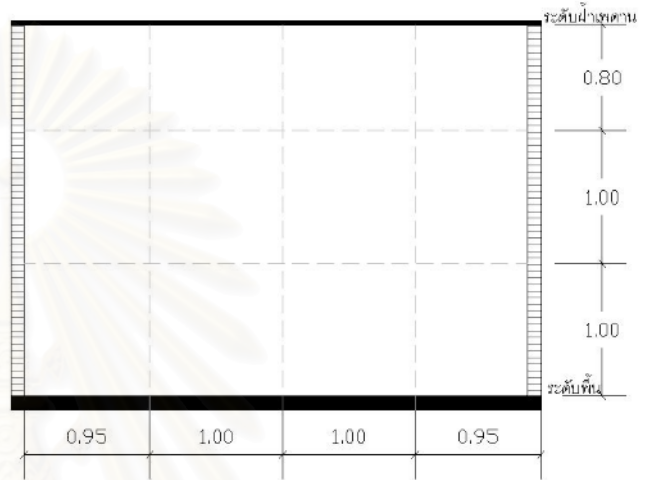
หมายเลข

โครงการ ห้องพักอาศัยเลขที่ แปลต ชั้น

เจ้าของ

แบบจัดบันทึทก

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



แบบจัดบันทึทก

.....
.....
.....
.....
.....

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กฎกระทรวง
ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬา กลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า

ค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ
โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความ
ปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

- (ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน
- (ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส
- (ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่สูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคา
ช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้
- (ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่า
ด้วยกรณีนั้น

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่
อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลัง
เดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกัน
ทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดใน หลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การ
วัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือ
ปั้นหย่าให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือ
ที่ทำการ

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บ
สินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตาม
กฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่
สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิด
ให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตาม
กฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหาร
หรือเครื่องดื่มโดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

“วัสดุถาวร” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

“พื้น” หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

“ฝา” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้อง ๆ

“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน

“ผนังกันไฟ” หมายความว่า ผนังที่ปิดด้วยอิฐหรือมวลหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วย อิฐหรือมวลหนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

“อิฐหรือมวลหนา” หมายความว่า ดินที่สร้างขึ้นเป็นแท่งและได้เผาให้สุก

“หลังคา” หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้งโครงสร้างหรือสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง

“ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

“ช่วงบันได” หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด

“ลูกตั้ง” หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได

“ลูกนอน” หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได

“ความกว้างสุทธิ” หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

หมวด 1

ลักษณะของอาคาร

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลังในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้นห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

ข้อ 3 บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสา ด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตรในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ข้อ 5 รั้วหรือกำแพงกันเขตที่อยู่มุมสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไปและมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปากมุมรั้วหรือกำแพงกันเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปากมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ข้อ 6 สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และมีส่วนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100 สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 8 ใน 100 มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ 7 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตูหรือทางหนีไฟ

ข้อ 8 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้าย นั้น

ข้อ 9 ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 10 ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตรวัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 11 ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแนวผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทางเท้าไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

ข้อ 12 ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

ข้อ 13 ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

หมวด 2

ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร

ข้อ 14 สิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 16 ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร

ข้อ 17 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกิน 5 คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตรตามความลาดของหลังคา

ข้อ 18 ครีวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ

ส่วนที่ 2

พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
ประเภทอาคาร ความกว้าง

1. อาคารอยู่อาศัย
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตาม กฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงานอาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารพิเศษ 1.00 เมตร 1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้
ตามที่กำหนดไว้
ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร ระยะดัง

1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล
ครีวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร

2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียนห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน
2.60 เมตร 3.00 เมตร ประเภทการใช้อาคาร ระยะดัง

3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุมห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาดและอื่น ๆ ที่
คล้ายกัน

4. ห้องแถว ตึกแถว

4.1 ชั้นล่าง

4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป

5. ระยะเพียง 3.50 เมตร 3.50 เมตร 3.00 เมตร 2.20 เมตรระยะดังตามวรรคหนึ่งให้วัดจาก
พื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝายหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของ
ห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝายหรือยอดผนัง
ของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นบนในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วยห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ส่วนที่ 3

บันไดของอาคาร

ข้อ 23 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมียกอย่างหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดบันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะอาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันไดถ้ามีบันไดเดียวกันต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรบันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตรชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันไดเว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตรชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันได

เหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตกบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้างบริเวณจุดงมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ 26 บันไดตามข้อ 23 และข้อ 24 ที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 23 และไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตรสำหรับบันไดตามข้อ 24

ส่วนที่ 4

บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีคาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้นให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ข้อ 29 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่ปิดกั้นด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่ปิดกั้นด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอี กด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

หมวด 3

ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตรระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตรต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกันที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้ ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีควมสูงไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ 34 วรรคสอง และได้รับแนวอาคารตามข้อ 41 แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33 (1) และ (2) อีก

ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตรระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถว

ด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ 37 บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 38 คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตรต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตรคลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร

ข้อ 39 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตรโรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้านโรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน

หมวด 4

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตรอาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้ำถนนสาธาณณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธาณณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธาณณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธาณณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเลต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย คูเรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ ไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตกแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีที่รองรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธาณณะหรือบ่อพัก

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธาณณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธาณณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธาณณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธาณณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธาณณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธาณณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธาณณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธาณณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตรสำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธาณณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือห่างจากถนนสาธาณณะน้อยกว่า ความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธาณณะ

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน

9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตรต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตรความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่น ต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตรผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคานฝ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคานฝ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2543

พินิจ จารุสมบัติ

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ : - เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ประกอบกับ มาตรา 8 (1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้การกำหนดดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวจันทราวรรณ อุดมลาภประสิทธิ์ เกิดเมื่อวันที่ 11 มกราคม พ.ศ.2526 ที่กรุงเทพฯ ภูมิลำเนากรุงเทพฯ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ปีการศึกษา 2549 ประกอบอาชีพสถาปนิกอิสระ และเข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2551



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย