

บทที่ 3

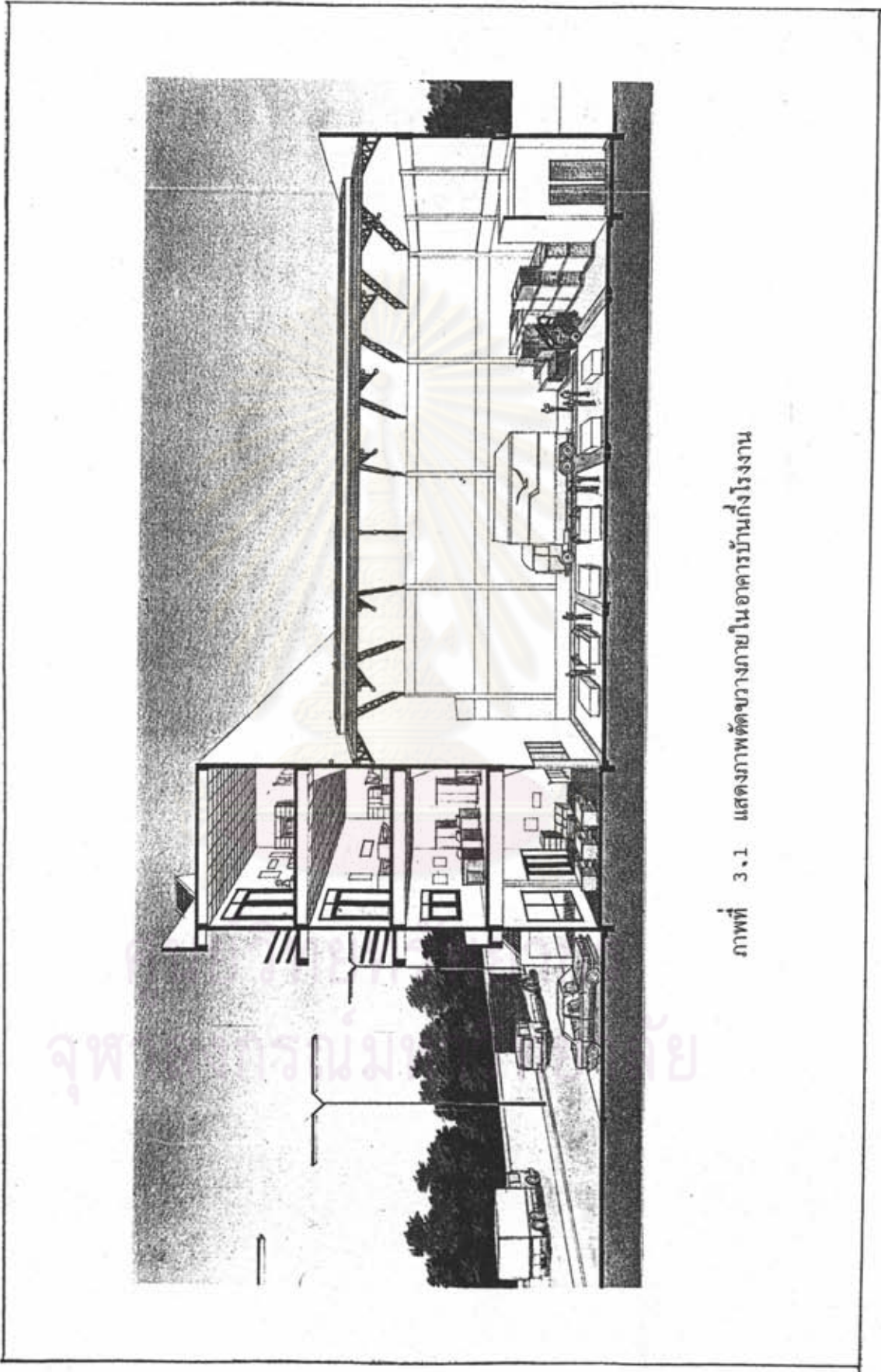
สภาพทางกายภาพของบ้านกึ่งโรงงาน

เนื่องจากบ้านกึ่งโรงงาน เป็นการประสานประโยชน์การประกอบกิจกรรมระหว่างพื้นที่พักอาศัย และพื้นที่โรงงานในอาคารเดียวกันทำให้รูปแบบของบ้านกึ่ง โรงงานที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่มีรูปแบบที่คล้ายคลึงกัน คือเป็นอาคารที่ใช้ผนังร่วมกันติดต่อกันไปในแนวราบ โดยแบ่งอาคารออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนของอาคารด้านหน้าซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สำหรับการพักอาศัยและสำนักงาน และส่วนของอาคารด้านหลังซึ่งใช้ประโยชน์เป็นโรงงาน และคลังสินค้า นอกเหนือจากส่วนที่เป็นอาคารอาจจะมีพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร และด้านหลังอาคาร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ ซักล้าง ตากผ้า เป็นต้น โดยขนาดของพื้นที่จะแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับการวางผังของแต่ละโครงการ

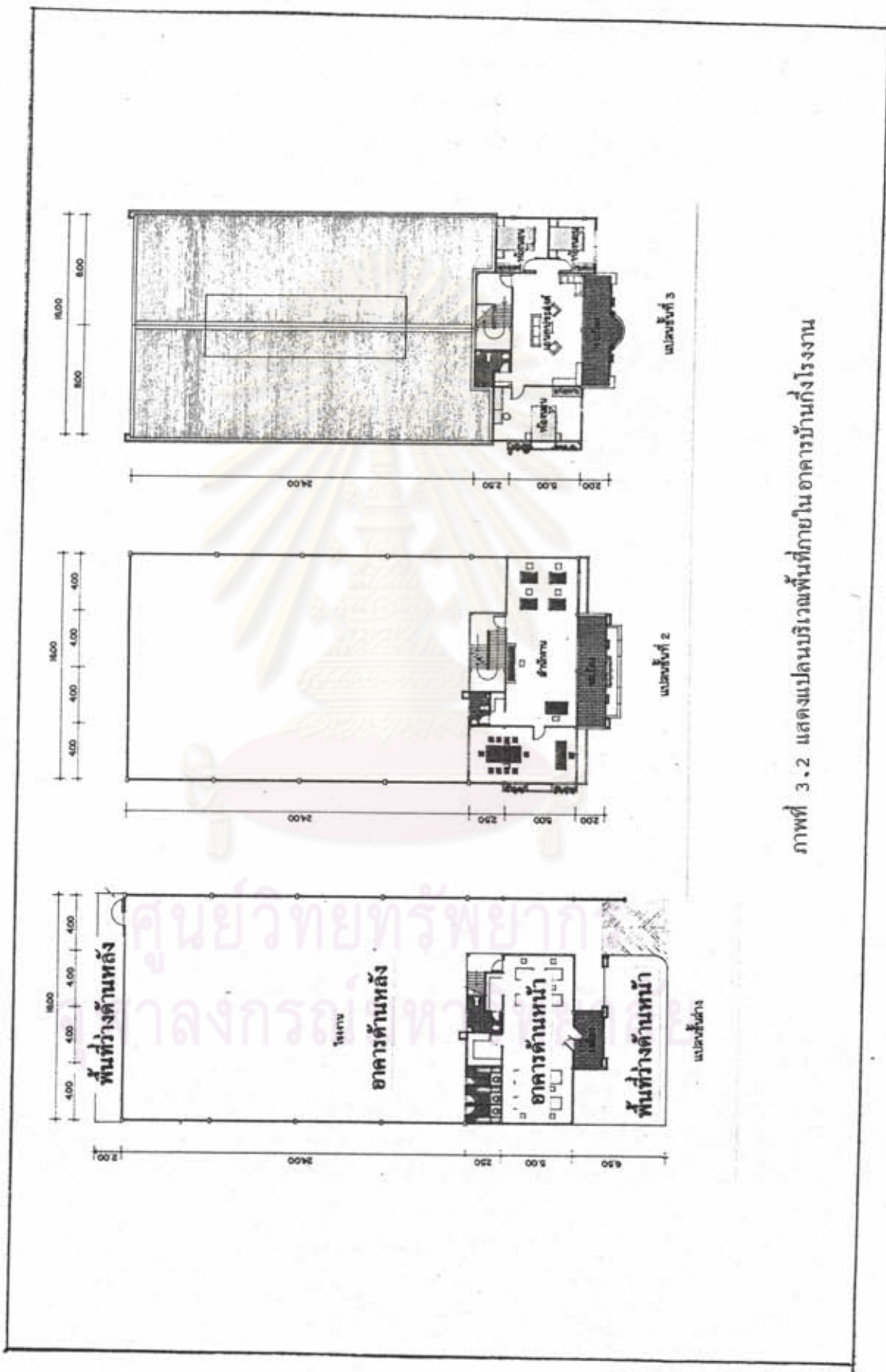
(ดูภาพ 3.1, 3.2, 3.3 ประกอบ)

จากการสำรวจโครงการบ้านกึ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล คือ จังหวัด สมุทรสาคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ทั้งหมด จำนวน 30 โครงการ ปรากฏว่าโครงการบ้านกึ่งโรงงานส่วนใหญ่ มีทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งอุตสาหกรรมในเขตปริมณฑล อาทิเช่น บริเวณอ้อมน้อย , บริเวณพระประแดง , บริเวณเทพารักษ์ เป็นต้น(ดูภาพ 3.4 ประกอบ) โดยได้แบ่งบ้านกึ่งโรงงานที่ทำการสำรวจออกเป็น 5 กลุ่ม ดังนี้

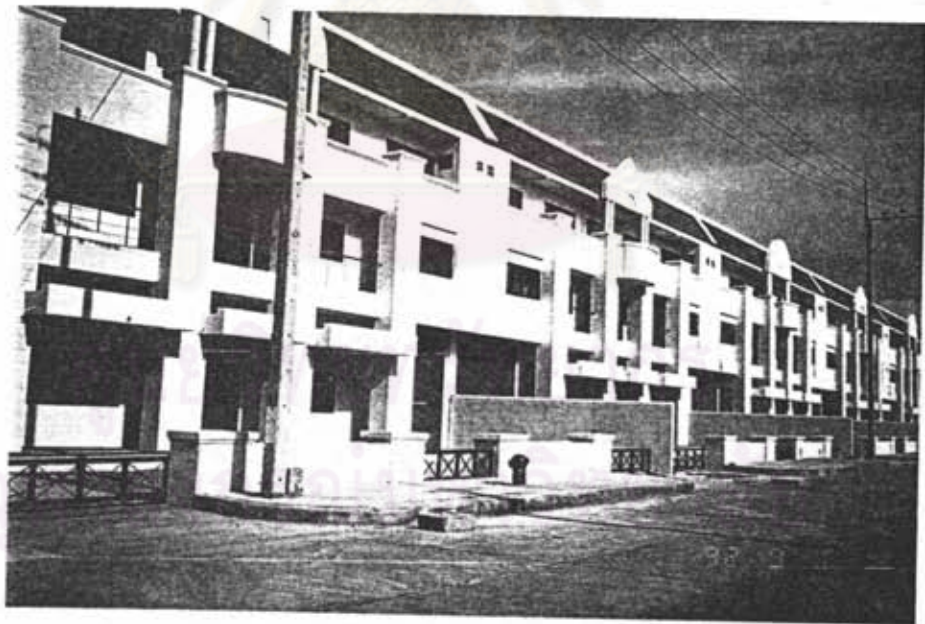
- กลุ่ม 1 บริเวณถนนเพชรเกษม ย่านอ้อมน้อย กระจุกมแบน
- กลุ่ม 2 บริเวณถนนเอกชัย ธนบุรีปากท่อ
- กลุ่ม 3 บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ย่านบางมด และพระประแดง
- กลุ่ม 4 บริเวณถนนเทพารักษ์ และถนนบางนา-ตราด
- กลุ่ม 5 บริเวณอื่น ๆ ได้แก่ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ย่านหนองจอก, ถนนลาลูกกา และทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ย่านบางบัวทอง, ปทุมธานี



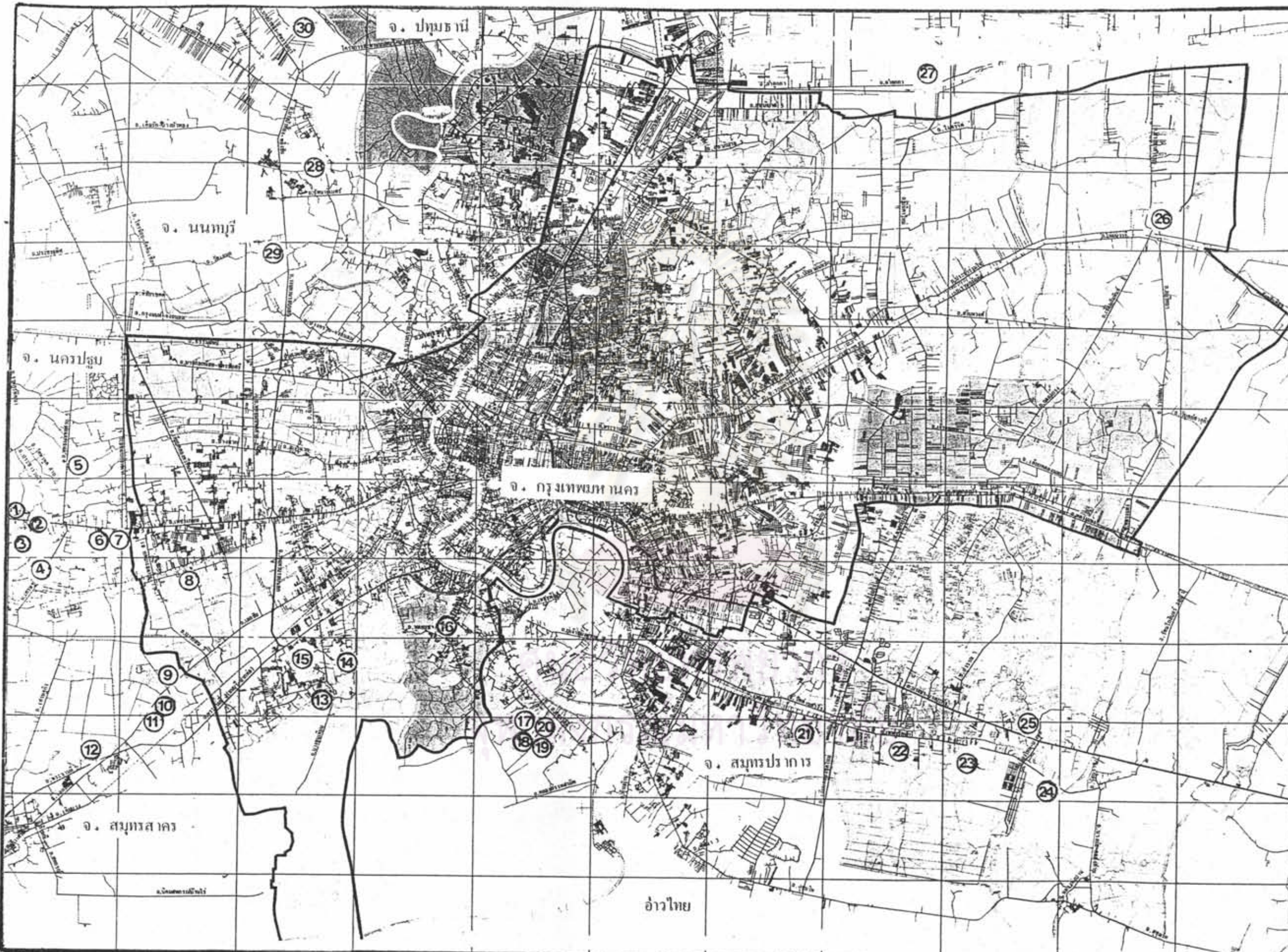
ภาพที่ 3.1 แสดงภาพตัดขวางภายในอาคารบ้านกึ่งโรงงาน



ภาพที่ 3.2 แสดงแปลนบริเวณพื้นที่ภายในอาคารบ้านกึ่งโรงงาน



ภาพที่ 3.3 แสดงรูปแบบบ้านกึ่งโรงงาน



ลำดับที่	ชื่อโครงการ
1	ชุมชนคอมเพล็กซ์
2	ภูมิสวรรค์
3	พณิชยวิทยอินทสีเคอริบกรบ
4	เคอริบกรบคอมเพล็กซ์
5	แพคคอร์วิลสัน
6	อิมเมอเนนซ์แพคคอร์
7	แลนด์คอมแพคคอร์ไฮเวย์
8	69 มินิแพคคอร์
9	ริสาฟาคอน 1
10	เอกชัยอินทสีเคอริบกรบ
11	ริสาฟาคอน 2
12	แพคคอร์ไฮเวย์
13	บางนาพรีชาลแพคคอร์
14	พิวกระบือแพคไฮเวย์
15	คาซาแพค
16	บางพลัดอินทสีเคอริบกรบ
17	สยามเคอริบกรบ
18	พระประแดงแพคคอร์ไฮเวย์
19	สุวิไลอินทสีเคอริบกรบ
20	โสมแพคคอร์ ฅมากรเคอริบกรบ
21	เทพารักษ์ กม. 10 แพคคอร์
22	เทพารักษ์อินทสีเคอริบกรบ
23	วัดอรุณอินทสีเคอริบกรบ
24	เมืองอุตสาหกรรมบางพลี กม. 26
25	บางนาตราด โสมอินทสีเคอริบกรบ
26	บึงไต้ลือตสากรรม
27	แพคไฮเวย์
28	บึงทองแพคคอร์ไฮเวย์
29	รรกรเคอริบกรบ
30	แพคคอม

ภาพที่ 3.4 แสดงที่ตั้งโครงการ



3.1 รูปแบบ

รูปแบบของบ้านกึ่งโรงงานเมืองค้ประกอบด้วยเป็น 3 ส่วน ได้ส่วนที่เป็นอาคารด้านหน้าเพื่อประโยชน์การใช้เป็นสำนักงานที่อยู่อาศัย (ดูภาพที่ 3.5 ประกอบ) ส่วนที่เป็นอาคารด้านหลัง เพื่อประโยชน์การใช้ประกอบกิจการ (ดูภาพที่ 3.6 ประกอบ) และส่วนที่เป็นที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังอาคาร โดยพื้นที่ว่างด้านหน้าเป็นที่จอดรถ และทางเข้าออกเพื่อรับส่งสินค้า (ดูภาพที่ 3.7 ประกอบ) พื้นที่ว่างด้านหลังอาคารจะเป็นลานอเนกประสงค์ เพื่อใช้ในการซักล้าง ตากผ้า เป็นต้น ลักษณะของรูปแบบอาคารด้านหน้าจะมีลักษณะภายนอกคล้ายตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ ออกแบบให้ดูสวยงามมีตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป และจะมีการเว้นช่องทางรถเข้าออกไว้เพื่อรับส่งสินค้าจากอาคารด้านหลังซึ่งเชื่อมต่อกัน อาคารด้านหลังจะเป็นที่โล่ง ไม่มีเสาคันกลาง เพื่อสะดวกแก่การประกอบกิจการและวางผังเครื่องจักรยนต์ จากการสำรวจสามารถแบ่งองค์ประกอบรูปแบบบ้านกึ่งโรงงานในการพิจารณาได้ดังนี้

3.1.1 ขนาดที่ดิน

ขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงาน จะมีขนาดที่ดินหลายขนาดขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น ทาเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่โครงการ การคาดคะเนความต้องการของตลาด เป็นต้น โดยสรุปผลจากการสำรวจแหล่งทาเลที่ตั้งโครงการออกเป็น 5 กลุ่ม ปรากฏผลดังนี้ (ดูตารางที่ 3.1 ประกอบ)

กลุ่ม 1 - เนื้อที่ดินของอาคารที่ได้จากการสำรวจ มีตั้งแต่ขนาด 40 ตารางวาจนถึง 300 ตารางวา ส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่ดินอยู่ระหว่าง 100.01 - 120.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 27.85 ค่าเฉลี่ยของเนื้อที่ดินสำหรับ บ้านกึ่งโรงงานในทาเลกลุ่ม 1 เท่ากับ 154.97 ตารางวา

กลุ่ม 2 - เนื้อที่ดินมีตั้งแต่ 80 ตารางวา จนถึง 240 ตารางวา ส่วนใหญ่จะมีเนื้อที่ดินระหว่าง 140.01 - 160.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 39.60 ค่าเฉลี่ยของเนื้อที่ดินสำหรับกลุ่ม 2 เท่ากับ 152.09 ตารางวา

กลุ่ม 3 - เนื้อที่ดินมีตั้งแต่ 40 ตารางวา จนถึง 160 ตารางวา

ส่วนใหญ่มจะมีเนื้อที่ดินระหว่าง 120.01 - 140.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 50.78 ค่าเฉลี่ยของเนื้อที่ดินสำหรับกลุ่ม 3 เท่ากับ 96.96 ตารางวา

กลุ่ม 4 - เนื้อที่ดินมีตั้งแต่ 60 ตารางวา จนถึง 200 ตารางวา ส่วนใหญ่มจะมีเนื้อที่ดินระหว่าง 120.01 - 140.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 48.36 ค่าเฉลี่ยของเนื้อที่ดินสำหรับ กลุ่ม 4 เท่ากับ 144.92 ตารางวา

กลุ่ม 5 - เนื้อที่ดินมีตั้งแต่ 40 ตารางวา จนถึง 200 ตารางวา ส่วนใหญ่มจะมีเนื้อที่ดินระหว่าง 40.01 - 60.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 69.60 ค่าเฉลี่ยของเนื้อที่ดิน กลุ่ม 5 เท่ากับ 73.73 ตารางวา

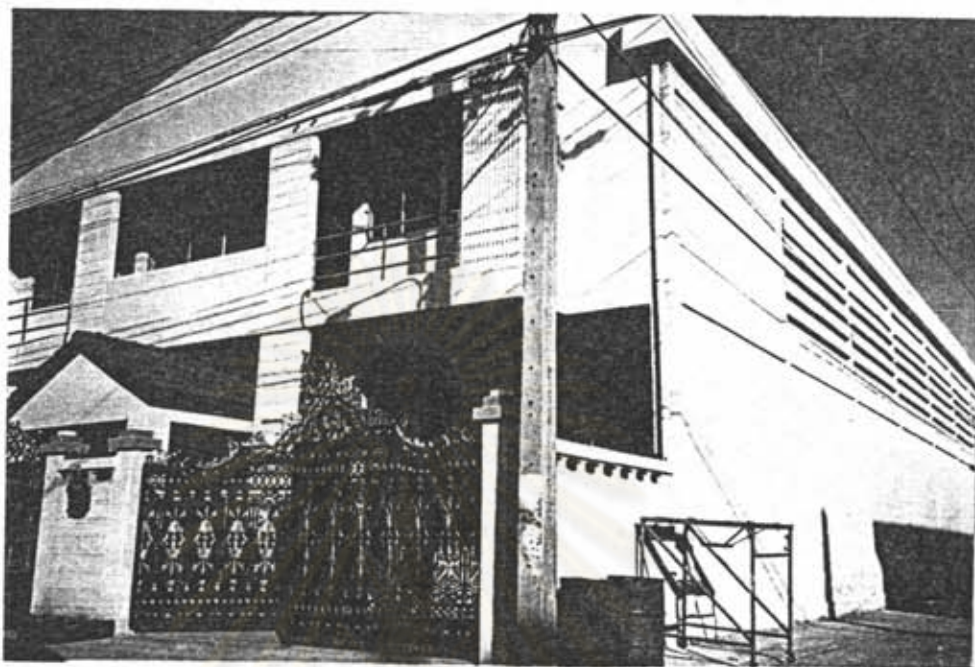
จากการสำรวจขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมด สามารถแบ่งกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุดออกได้เป็น 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก มีพื้นที่ระหว่าง 40.01 - 60.00 ตารางวา เป็นกลุ่มจำนวนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 30.93 ตารางวา รองลงมาได้แก่ขนาด 120.01 - 140.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 16.15 ส่วนขนาดใหญ่ เนื้อที่ดินระหว่าง 180.01 - 200.00 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 10.93 ค่าเฉลี่ยของเนื้อที่ดินรวมทั้งหมดเท่ากับ 115.09 ตารางวา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

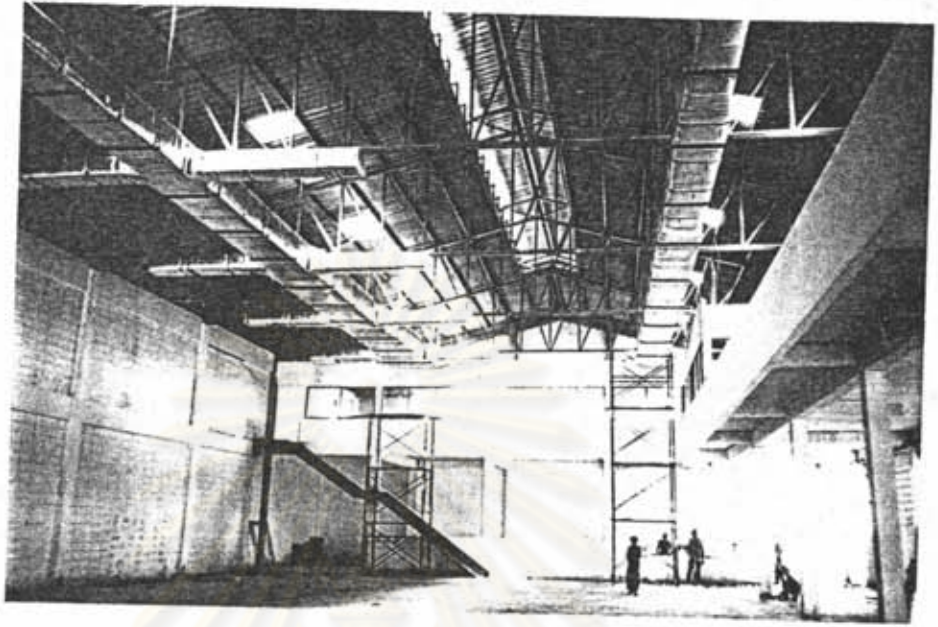
ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนเนื้อที่ของอาคาร โครงการขานกิ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำเลที่ตั้ง	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
น้อยกว่าเท่ากับ	40.00	30	7.59	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	30	1.36
40.01 - 60.00	60.00	0	0.00	0	0.00	96	37.50	0	0.00	586	69.60	682	30.93
60.01 - 80.00	80.00	16	4.05	0	0.00	0	0.00	25	6.83	51	6.06	92	4.17
80.01 - 100.00	100.00	12	3.04	6	1.73	23	8.98	0	0.00	72	8.55	113	5.12
100.01 - 120.00	120.00	110	27.85	58	16.76	0	0.00	36	9.84	0	0.00	204	9.25
120.01 - 140.00	140.00	0	0.00	49	14.16	130	50.78	177	48.36	0	0.00	356	16.15
140.01 - 160.00	160.00	53	13.42	137	39.60	7	2.73	0	0.00	0	0.00	197	8.93
160.01 - 180.00	180.00	3	0.76	28	8.09	0	0.00	0	0.00	127	15.08	158	7.17
180.01 - 200.00	200.00	61	15.44	46	13.29	0	0.00	128	34.97	6	0.71	241	10.93
200.01 - 220.00	220.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
220.01 - 240.00	240.00	74	18.73	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	74	3.36
มากกว่า	240.00	36	9.11	22	6.36	0	0.00	0	0.00	0	0.00	58	2.63
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยจำนวนเนื้อที่ดิน			154.97		152.09		96.96		144.92		73.73		115.09

ศูนย์วิจัยทรัพย์สิน
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.5 แสดงการใช้พื้นที่อาคารด้านหน้าเป็นสำนักงานและที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 3.6 แสดงพื้นที่ภายในอาคารด้านหลังเป็น โรงงาน



ภาพที่ 3.7 แสดงการใช้พื้นที่ว่างด้านหน้าเป็นทางขนส่งสินค้าและที่จอดรถ

3.1.2 ความกว้างของขนาดที่ดิน

ความกว้างของขนาดที่ดิน จะเป็นความกว้างของอาคารด้านหน้า และอาคารด้านหลังซึ่งสร้างเต็มความกว้างของที่ดิน โดยใช้ผนังร่วมกับอาคารด้านข้าง เช่นเดียวกับคอกแถว จากการสำรวจสามารถแบ่งความกว้างของขนาดที่ดิน ได้ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.2 ประกอบ)

กลุ่ม 1 - ร้อยละ 24.81 มีขนาดความกว้าง อยู่ระหว่าง 18.01 - 20.00 มากที่สุด ค่าเฉลี่ยความกว้างของขนาดที่ดินสำหรับกลุ่ม 1 เท่ากับ 15.64 เมตร

กลุ่ม 2 - ส่วนใหญ่จะมีความกว้างอยู่ระหว่าง 14.01 - 16.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 63.58 ค่าเฉลี่ยความกว้างเท่ากับ 13.64 เมตร

กลุ่ม 3 - ความกว้างของขนาดที่ดินที่พบมากที่สุด อยู่ระหว่าง 8.01 - 10.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 64.45 ค่าเฉลี่ยความกว้างเท่ากับ 10.78 เมตร

กลุ่ม 4 - ร้อยละ 48.36 มีความกว้างของขนาดที่ดินอยู่ระหว่าง 14.01 - 16.00 เมตร มีค่าเฉลี่ยความกว้างเท่ากับ 15.29 เมตร

กลุ่ม 5 - ส่วนใหญ่จะมีความกว้างของขนาดที่ดินเท่ากับ 6 เมตร โดยคิดเป็นร้อยละ 69.60 ค่าเฉลี่ยความกว้างจึงเท่ากับ 8.36 เมตร

ความกว้างของขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงาน สามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุด 3 กลุ่ม ได้แก่ ขนาดความกว้าง เท่ากับ 6 เมตร ที่มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 26.58 รองลงมาได้แก่ ความกว้างระหว่าง 14.01 - 16.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 24.94 และร้อยละ 12.29 จะมีความกว้างอยู่ระหว่าง 10.01 - 12.00 เมตร ค่าเฉลี่ยความกว้างของขนาดที่ดินที่สำรวจทั้งหมด เท่ากับ 11.92 เมตร

ตารางที่ 3.2 แสดงความกว้างของพื้นที่และอาคาร โครงการขั้วกำลังโรงงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำเลที่ตั้ง ความกว้าง ของพื้นที่(เมตร)	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
น้อยกว่าเท่ากับ	6.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	586	69.60	586	26.58
6.01 -	8.00	41	10.38	0	0.00	0	0.00	25	6.83	0	0.00	66	2.99
8.01 -	10.00	0	0.00	48	13.87	165	64.45	0	0.00	51	6.06	264	11.97
10.01 -	12.00	78	19.75	62	17.92	23	8.98	36	9.84	72	8.55	271	12.29
12.01 -	14.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
14.01 -	16.00	85	21.52	220	63.58	68	26.56	177	48.36	0	0.00	550	24.94
16.01 -	18.00	48	12.15	0	0.00	0	0.00	32	8.74	127	15.08	207	9.39
18.01 -	20.00	98	24.81	16	4.62	0	0.00	96	26.23	6	0.71	216	9.80
20.10 -	22.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
22.10 -	24.00	3	0.76	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	0.14
มากกว่า	24.00	42	10.63	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	42	1.90
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยความกว้าง			15.64		13.64		10.78		15.29		8.36		11.92

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1.3 อาคารด้านหน้า

อาคารด้านหน้าจะมีองค์ประกอบทางกายภาพ นอกจาก ความกว้างของอาคารซึ่ง เท่ากับความกว้างของที่ดินแล้ว สิ่งที่จะพิจารณาคือ ความยาว จำนวนชั้น และ ขนาดพื้นที่ใช้สอย ของอาคารด้านหน้า ดังนี้

3.1.3.1 ความยาว : ขนาดความยาวของอาคารด้านหน้าจากการสำรวจ สามารถแบ่งเป็นกลุ่มได้ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.3 ประกอบ)

กลุ่ม 1 - ความยาวของอาคารด้านหน้าส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 7.01 - 8.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 35.95 โดยมีความยาวเฉลี่ยเท่ากับ 6.31 เมตร

กลุ่ม 2 - อาคารด้านหน้าที่มีความยาวระหว่าง 4.01 - 5.00 เมตร มีจำนวนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 80.92 และมีความยาวโดยเฉลี่ย เท่ากับ 4.68 เมตร

กลุ่ม 3 - ร้อยละ 62.50 มีความยาวอยู่ระหว่าง 4.01 - 5.00 เมตร โดยมีความยาวเฉลี่ย เท่ากับ 4.32 เมตร

กลุ่ม 4 - ความยาวของอาคารด้านหน้าที่มีจำนวนมากที่สุดอยู่ระหว่าง 4.01 - 5.00 เมตร โดยมีความยาว เฉลี่ย เท่ากับ 4.94 เมตร

กลุ่ม 5 - ร้อยละ 69.60 มีความยาวอยู่ระหว่าง 11.01 - 12.00 เมตร โดยมีความยาวเฉลี่ยเท่ากับ 9.99 เมตร

จากผลการสำรวจทั้งหมดพบว่า ความยาวของอาคารด้านหน้ามีจำนวนมากที่สุดอยู่ระหว่าง 4.01 - 5.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 39.27 โดยมีความยาวเฉลี่ยทั้งหมดเท่ากับ 7.00 เมตร

ตารางที่ 3.3 แสดงความยาวของอาคารด้านหน้า โครงการบ้านหนึ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำเลที่ตั้ง	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม		
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	
น้อยกว่าเท่ากับ	4.00	0	0.00	22	6.36	96	37.50	0	0.00	0	0.00	118	5.35
4.01 -	5.00	88	22.28	280	80.92	160	62.50	205	56.01	133	15.80	866	39.27
5.01 -	6.00	45	11.39	30	8.67	0	0.00	161	43.99	72	8.55	308	13.97
6.01 -	7.00	120	30.38	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	120	5.44
7.01 -	8.00	142	35.95	14	4.05	0	0.00	0	0.00	51	6.06	207	9.39
8.01 -	11.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
11.01 -	12.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	586	69.60	586	26.58
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยความยาวอาคาร			6.31		4.68		4.32		4.94		9.99		7.00

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1.3.2 จำนวนชั้นของอาคารด้านหน้า : จากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 36.10 ของโครงการบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมดจะมีความสูงของอาคารด้านหน้า เท่ากับ 2 ชั้น มากที่สุด รองลงมาจะมีความสูงเท่ากับ 4 และ 3 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 33.06 และ 30.84 ตามลำดับ โดยมีความสูงเฉลี่ยของอาคารเท่ากับ 2.97 ชั้น ดังตารางที่ 3.4

3.1.3.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคารด้านหน้า : ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคารด้านหน้าจะมีขนาดของพื้นที่แบ่งตามกลุ่มของทำเลที่ตั้ง ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.5 ประกอบ)

กลุ่ม 1 - ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านหน้า ส่วนใหญ่มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 180.01 - 220.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.23 และค่าเฉลี่ยของพื้นที่ใช้สอยอาคารด้านหน้าของกลุ่ม 1 เท่ากับ 239.50 ตารางเมตร

กลุ่ม 2 - ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านหน้า ส่วนใหญ่มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 260.01 - 300.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 32.37 โดยมีพื้นที่เฉลี่ยของอาคาร เท่ากับ 223.24 ตารางเมตร

กลุ่ม 3 - ร้อยละ 51.95 มีขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 60.01 - 100.00 เมตร มีมากที่สุดโดยมีค่าเฉลี่ยขนาดพื้นที่เท่ากับ 119.85 ตารางเมตร

กลุ่ม 4 - ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 260.01 - 300.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 27.32 และมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เท่ากับ 248.97 ตารางเมตร

กลุ่ม 5 - ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 220.01 - 260.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 69.60 และมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เท่ากับ 211.26 ตารางเมตร

จากผลการสำรวจพื้นที่ใช้สอยอาคารด้านหน้าของบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมด มีจำนวนมากที่สุด คือ ขนาดพื้นที่ อยู่ระหว่าง 220.01 - 260.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.15 รองลงมาคือ ขนาดพื้นที่ระหว่าง 140.01

- 180.00 ตารางเมตรและ 180.01 - 220.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.06 และ 13.24 ตามลำดับ และค่าเฉลี่ยของพื้นที่เท่ากับ 213.85

ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนชั้นของอาคารด้านหน้า โครงการบ้านกึ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำเลที่ตั้ง	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
2	122	30.89	56	16.18	256	100.00	157	42.90	205	24.35	796	36.10
3	237	60.00	183	52.89	0	0.00	209	57.10	51	6.06	680	30.84
4	36	9.11	107	30.92	0	0.00	0	0.00	586	69.60	729	33.06
รวม	395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยจำนวนชั้น		2.78		3.15		2.00		2.57		3.45		2.97

ตารางที่ 3.5 แสดงพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านหน้า โครงการบ้านกึ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่าเท่ากับ 60.00	60.00	30	7.59	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	30	1.36
60.01 - 100.00	100.00	0	0.00	48	13.87	133	51.95	25	6.83	72	8.55	278	12.61
100.01 - 140.00	140.00	48	12.15	0	0.00	23	8.98	0	0.00	0	0.00	71	3.22
140.01 - 180.00	180.00	55	13.92	40	11.56	68	26.56	36	9.84	133	15.80	332	15.06
180.01 - 220.00	220.00	72	18.23	41	11.85	32	12.50	96	26.23	51	6.06	292	13.24
220.01 - 260.00	260.00	54	13.67	91	26.30	0	0.00	0	0.00	586	69.60	731	33.15
260.01 - 300.00	300.00	0	0.00	112	32.37	0	0.00	100	27.32	0	0.00	212	9.61
300.01 - 340.00	340.00	53	13.42	0	0.00	0	0.00	77	21.04	0	0.00	130	5.90
340.01 - 380.00	380.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	32	8.74	0	0.00	32	1.45
380.01 - 420.00	420.00	47	11.90	14	4.05	0	0.00	0	0.00	0	0.00	61	2.77
มากกว่า 420.00	420.00	36	9.11	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	36	1.63
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยพื้นที่			239.50		223.24		119.85		248.97		211.26		213.85

3.1.4 อาคารด้านหลัง

องค์ประกอบด้านกายภาพของอาคารด้านหลังที่จะทำการพิจารณา นอกจากความกว้างของอาคารซึ่งเท่ากับ ความกว้างของที่ดิน ก็คือ ความยาว จำนวนชั้น และขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านหลัง โดยมีผลจากการสำรวจ ดังนี้

3.1.4.1 ความยาว : ขนาดความยาวของอาคารด้านหลัง สามารถแบ่งเป็นกลุ่มได้ดังนี้ (ดูตารางที่ 3.6 ประกอบ)

กลุ่ม 1 - ร้อยละ 44.81 จะมีขนาดความยาวของอาคารด้านหลัง อยู่ระหว่าง 22.01 - 26.00 เมตร มากที่สุดเฉลี่ยมีความยาวเท่ากับ 23.65

กลุ่ม 2 - ส่วนใหญ่จะมีความยาวอยู่ระหว่าง 18.01 - 22.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 41.04 และความยาวโดยเฉลี่ย เท่ากับ 26.85 เมตร

กลุ่ม 3 - ร้อยละ 37.50 จะมีความยาวของอาคารด้านหลัง อยู่ระหว่าง 14.01 - 18.00 เมตร และมีขนาดความยาวโดยเฉลี่ยเท่ากับ 22.05 เมตร

กลุ่ม 4 - มีขนาดความยาวอยู่ระหว่าง 22.01 - 26.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 83.33 มากที่สุด โดยมีความยาวเฉลี่ยเท่ากับ 25.34 เมตร

กลุ่ม 5 - ร้อยละ 78.86 มีความยาวของอาคารอยู่ระหว่าง 22.01 - 26.00 เมตร และมีความยาวเฉลี่ยเท่ากับ 23.82 เมตร

โดยสรุปผลการสำรวจพบว่า ขนาดความยาวของอาคารด้านหลังส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 22.01 - 26.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 55.69 และมีความยาวของอาคารด้านหลังทั้งหมดโดยเฉลี่ย เท่ากับ 24.31 เมตร

3.1.4.2 จำนวนชั้น : จำนวนชั้นของอาคารด้านหลัง จากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 79.18 ของโครงการบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมดจะมีชั้นเดียวมากที่สุด รองลงมาจะมีความสูงเท่ากับ 2 ชั้นคิดเป็นร้อยละ 14.20 โดยมีความสูงเฉลี่ยของอาคารเท่ากับ 1.27 ชั้น ดังตารางที่ 3.7

ตารางที่ 3.6 แสดงความยาวของอาคารด้านหลัง โครงการบ้านกึ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับที่	ความยาว อาคารด้านหลัง(เมตร)	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่าเท่ากับ	10.00	35	8.86	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	35	1.59
10.01 -	14.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
14.01 -	18.00	11	2.78	0	0.00	96	37.50	0	0.00	72	8.55	179	8.12
18.01 -	22.00	104	26.33	142	41.04	23	8.98	0	0.00	0	0.00	269	12.20
22.01 -	26.00	177	44.81	14	4.05	68	26.56	305	83.33	664	78.86	1,228	55.69
26.01 -	30.00	0	0.00	106	30.64	62	24.22	0	0.00	106	12.59	274	12.43
30.01 -	34.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	61	16.67	0	0.00	61	2.77
34.01 -	38.00	59	14.94	62	17.92	0	0.00	0	0.00	0	0.00	121	5.49
38.01 -	42.00	9	2.28	5	1.45	7	2.73	0	0.00	0	0.00	21	0.95
มากกว่า	42.00	0	0.00	17	4.91	0	0.00	0	0.00	0	0.00	17	0.77
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยความยาว			23.65		26.85		22.05		25.34		23.82		24.31

ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนชั้นของอาคารด้านหลัง โครงการบ้านกึ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับที่	จำนวนชั้นของอาคาร ด้านหลัง(ชั้น)	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1		341	86.33	346	100.00	256	100.00	366	100.00	437	51.90	1,746	79.18
2		54	13.67	0	0.00	0	0.00	0	0.00	259	30.76	313	14.20
3		0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	146	17.34	146	6.62
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยจำนวนชั้น			1.14		1.00		1.00		1.00		1.65		1.27

3.1.4.3 ขนาดพื้นที่ใช้สอย : ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านหลังจากการสำรวจ พบว่า (ดูตาราง 3.8 ประกอบ)

กลุ่ม 1 - ร้อยละ 27.09 จะมีขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านหลังอยู่ระหว่าง 140.01 - 220.00 ตารางเมตร มากที่สุด โดยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยเท่ากับ 408.76 ตารางเมตร

กลุ่ม 2 - ส่วนใหญ่ จะมีขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 220.01 - 300.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 46.53 และขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยเท่ากับ 381.16 ตารางเมตร

กลุ่ม 3 - ร้อยละ 46.48 จะมีขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารอยู่ระหว่าง 140.01 - 220.00 ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 248.44 ตารางเมตร

กลุ่ม 4 - มีขนาดพื้นที่ใช้สอย อยู่ระหว่าง 300.01 - 380.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 57.10 และมีค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 384.38 ตารางเมตร

กลุ่ม 5 - ร้อยละ 34.44 มีขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 220.01 - 300.00 ตารางเมตร มากที่สุด โดยมีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยเท่ากับ 288.46

จากผลการสำรวจพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านหลังของบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมด ที่มีจำนวนมากที่สุด คือ ขนาดพื้นที่อยู่ระหว่าง 220.01 - 300.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 26.12 รองลงมาคือ ขนาดพื้นที่ระหว่าง 380.01 - 460.00 ตารางเมตร และ 300.01 - 380.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.37 และ 14.74 ตามลำดับ โดยมีค่าเฉลี่ยของพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านหลังเท่ากับ 335.83

ตารางที่ 3.8

แสดงพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้านห้อง

โครงการข้างต้นโรงงาน โขนเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ค่าเฉลี่ย	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่าเท่ากับ	140.00	11	2.78	0	0.00	0	0.00	0	0.00	273	32.42	284	12.88
140.01 - 220.00	220.00	107	27.09	0	0.00	119	46.48	0	0.00	0	0.00	226	10.25
220.01 - 300.00	300.00	38	9.62	161	46.53	62	24.22	25	6.83	290	34.44	576	26.12
300.01 - 380.00	380.00	0	0.00	48	13.87	68	26.56	209	57.10	0	0.00	325	14.74
380.01 - 460.00	460.00	53	13.42	69	19.94	7	2.73	36	9.84	218	25.89	383	17.37
460.01 - 540.00	540.00	73	18.48	0	0.00	0	0.00	96	26.23	41	4.87	210	9.52
540.01 - 620.00	620.00	67	16.96	46	13.29	0	0.00	0	0.00	0	0.00	113	5.12
620.01 - 700.00	700.00	20	5.06	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	20	0.91
700.01 - 780.00	780.00	17	4.30	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	17	0.77
780.01 - 860.00	860.00	9	2.28	22	6.36	0	0.00	0	0.00	0	0.00	31	1.41
มากกว่า	860.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	20	2.38	20	0.91
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยพื้นที่			408.76		381.16		248.44		384.38		288.46		335.83

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.1.5 พื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร

จากการสำรวจสามารถแบ่งขนาดพื้นที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังอาคาร ได้ดังนี้

3.1.5.1 ความยาวของพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร : ความยาวของพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร เท่ากับ 0 เป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 33.56 รองลงมาจะมีความยาวระหว่าง 4.01 - 6.00 เมตร และ 6.01 - 8.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 26.35 และ 22.90 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 3.9 ประกอบ)

3.1.5.2 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร : พบว่า ร้อยละ 33.56 ของโครงการบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมดจะไม่มีพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารมากที่สุด รองลงมาจะมีขนาดพื้นที่ว่างเท่ากับ 60.01 - 80.00 ตารางเมตร และ 80.01 - 100.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.00 และ 12.34 ตามลำดับ โดยมีขนาดพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารเฉลี่ยเท่ากับ 53.69 ตารางเมตร (ดูตารางที่ 3.10 ประกอบ)

3.1.6 พื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร

3.1.6.1 ความยาวของพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร : ความยาวของพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 0.01 - 3.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 40.91 รองลงมาความยาวเท่ากับ 0 คิดเป็นร้อยละ 40.77 (ดูตารางที่ 3.11 ประกอบ)

3.1.6.2 พื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร : พบว่าร้อยละ 40.77 ของโครงการบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมดจะไม่มีพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร รองลงมาจะมีขนาดที่ดินเท่ากับ 20.01 - 40.00 ตารางเมตร และมากกว่า 100.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 26.12 และ 11.02 ตามลำดับ โดยมีขนาดพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารเฉลี่ยเท่ากับ 29.36 ตารางเมตร (ดูตารางที่ 3.12 ประกอบ)



ตารางที่ 3.9 แสดงความยาวของพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร

โครงการบ้านถึงโรงงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับที่	ความยาวของพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร(ม.)	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0		20	5.06	11	3.18	23	8.98	100	27.32	586	69.60	740	33.56
0.01 - 2.00	2.00	11	2.78	0	0.00	96	37.50	0	0.00	0	0.00	107	4.85
2.01 - 4.00	4.00	30	7.59	6	1.73	32	12.50	61	16.67	106	12.59	235	10.66
4.01 - 6.00	6.00	106	26.84	196	56.65	68	26.56	205	56.01	6	0.71	581	26.35
6.01 - 8.00	8.00	228	57.72	133	38.44	0	0.00	0	0.00	144	17.10	505	22.90
มากกว่า	8.00	0	0.00	0	0.00	37	14.45	0	0.00	0	0.00	37	1.68
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยความยาวพื้นที่			5.64		5.58		3.24		3.30		1.61		3.43

ตารางที่ 3.10 แสดงพื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร

โครงการบ้านถึงโรงงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับที่	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0		20	5.06	11	3.18	23	8.98	100	27.32	586	69.60	740	33.56
0.01 - 20.00	20.00	11	2.78	0	0.00	96	37.50	0	0.00	0	0.00	107	4.85
20.01 - 40.00	40.00	30	7.59	0	0.00	32	12.50	25	6.83	51	6.06	138	6.26
40.01 - 60.00	60.00	0	0.00	36	10.40	0	0.00	36	9.84	55	6.53	127	5.76
60.01 - 80.00	80.00	38	9.62	214	61.85	68	26.56	77	21.04	0	0.00	397	18.00
80.01 - 100.00	100.00	72	18.23	26	7.51	0	0.00	96	26.23	78	9.26	272	12.34
100.01 - 120.00	120.00	118	29.87	54	15.61	37	14.45	32	8.74	0	0.00	241	10.93
120.01 - 140.00	140.00	47	11.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	47	2.13
140.01 - 160.00	160.00	37	9.37	5	1.45	0	0.00	0	0.00	72	8.55	114	5.17
160.01 - 220.00	220.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
มากกว่า	220.00	22	5.57	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	22	1.00
รวม		395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยจำนวนพื้นที่			100.33		74.60		42.00		54.92		26.25		53.69

ตารางที่ 3.11 แสดงความยาวของพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร

โครงการบ้านกึ่งโรงงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำเลที่ตั้ง	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0	140	35.44	29	8.38	0	0.00	0	0.00	730	86.70	899	40.77
0.01 - 3.00	202	51.14	130	37.57	224	87.50	234	63.93	112	13.30	902	40.91
3.01 - 6.00	0	0.00	50	14.45	0	0.00	132	36.07	0	0.00	182	8.25
มากกว่า 6.00	53	13.42	137	39.60	32	12.50	0	0.00	0	0.00	222	10.07
รวม	395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยความยาวพื้นที่		1.57		3.59		2.07		2.59		0.20		1.59

ตารางที่ 3.12 แสดงพื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร

โครงการบ้านกึ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำเลที่ตั้ง	กลุ่ม 1		กลุ่ม 2		กลุ่ม 3		กลุ่ม 4		กลุ่ม 5		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0.00	140	35.44	29	8.38	0	0.00	0	0.00	730	86.70	899	40.77
0.01 - 20.00	30	7.59	48	13.87	119	46.48	0	0.00	0	0.00	197	8.93
20.01 - 40.00	172	43.54	82	23.70	37	14.45	234	63.93	51	6.06	576	26.12
40.01 - 60.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	61	7.24	61	2.77
60.01 - 80.00	11	2.78	45	13.01	68	26.56	0	0.00	0	0.00	124	5.62
80.01 - 100.00	0	0.00	5	1.45	0	0.00	100	27.32	0	0.00	105	4.76
มากกว่า 100.00	42	10.63	137	39.60	32	12.50	32	8.74	0	0.00	243	11.02
รวม	395	100.00	346	100.00	256	100.00	366	100.00	842	100.00	2,205	100.00
เฉลี่ยพื้นที่		26.41		58.50		40.08		52.52		5.44		29.36

3.2 ทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้งนับเป็นปัจจัยสำคัญสิ่งหนึ่งของบ้านกึ่งโรงงาน เนื่องจากที่ตั้งของโครงการมีปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสนับสนุนความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งประกอบด้วยหลายสิ่ง เช่น สภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ความสามารถในการเข้าถึงการกระจายตัวของที่ตั้ง เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งที่ประกอบการพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงาน โดยรายละเอียดจะบอกกล่าวดังต่อไปนี้

3.2.1 สภาพแวดล้อม

โครงการบ้านกึ่งโรงงานในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่โล่ง (ดูภาพที่ 3.8 ประกอบ) ที่อยู่ใกล้แหล่งอุตสาหกรรมเดิม แหล่งพาณิชยกรรม

โครงการบ้านกึ่งโรงงานที่มีอยู่ในปัจจุบัน ในเรื่องสภาพแวดล้อมของที่ตั้ง โครงการสามารถแบ่งสภาพแวดล้อมออกได้เป็น

1. สภาพแวดล้อมของถนนหลักที่ใช้เป็นเส้นทางสู่ที่ตั้ง โครงการ
2. สภาพแวดล้อมถนนซอย ที่ใช้เป็นเส้นทางสู่ที่ตั้ง หรือสภาพบริเวณโดยรอบที่ตั้ง โครงการ

จากการสำรวจโครงการบ้านกึ่งโรงงานที่มีอยู่ปัจจุบัน ปรากฏผลดังนี้

3.2.1.1 สภาพแวดล้อมของถนนหลัก ที่ใช้เป็นเส้นทางสู่ที่ตั้งโครงการ : ร้อยละ 40.00 ของทั้งหมด ปรากฏว่า สภาพแวดล้อมของถนนหลักที่ใช้เป็นเส้นทางสู่ที่ตั้ง โครงการมีสภาพแวดล้อมเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และที่ว่างมากที่สุด รองลงมาได้แก่ สภาพแวดล้อมที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 23.33 (ดูตาราง 3.13 ประกอบ)

3.2.1.2 สภาพแวดล้อมของถนนซอย ซึ่งใช้เป็นเส้นทางสู่ที่ตั้ง หรือ สภาพบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการ : สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่ จะมีสภาพเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และที่ว่างโดยรอบมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 20.00 รองลงมาเป็นที่ว่างโดยรอบ คิดเป็นร้อยละ 13.33 (ดูตาราง 3.14 ประกอบ)

ตารางที่ 3.13 แสดงสภาพแวดล้อมของชนบทที่ใช้เดินทางผู้โครงการบ้านกึ่งโรงงาน

สภาพแวดล้อม	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
ทั่วไป	3	10.00
อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม	7	23.33
อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย	2	6.67
อุตสาหกรรม และทั่วไป	12	40.00
พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	2	6.67
พาณิชยกรรม และทั่วไป	0	0.00
อยู่อาศัย และทั่วไป	2	6.67
พาณิชยกรรม อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม	2	6.67
รวม	30	100.00

ตารางที่ 3.14 แสดงสภาพแวดล้อมของชนบทที่ใช้เดินทางผู้โครงการบ้านกึ่งโรงงาน

สภาพแวดล้อม	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
ทั่วไป	4	13.33
อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม	1	3.33
อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย	0	0.00
อุตสาหกรรม และทั่วไป	6	20.00
พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย	0	0.00
พาณิชยกรรม และทั่วไป	0	0.00
อยู่อาศัย และทั่วไป	1	3.33
พาณิชยกรรม อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม	0	0.00
โครงการอยู่ติดถนนหลัก	18	60.00
รวม	30	100.00



ภาพที่ 3.8 แสดงสภาพแวดล้อมเป็นพื้นที่ว่างนอกโครงการ

3.2.2 ความสามารถในการเข้าถึง : จากการที่บ้านกึ่งโรงงาน เป็นอาคารที่มีการใช้ประโยชน์จากอาคาร ทั้งเพื่ออยู่อาศัย และเพื่อเป็นที่ ประกอบอุตสาหกรรม ดังนั้นถนนที่ใช้เป็นเส้นทางสู่อาคาร ควรจะมีสภาพการ เข้าถึงที่สะดวก ทั้งนี้เพื่อรองรับการขนส่งสินค้า และวัตถุดิบ จากบ้านกึ่งโรง งานไปสู่แหล่งลูกค้าในประเทศ และทำเรือ ท่าอากาศยานสำหรับลูกค้าต่างประเทศ

จากการสำรวจในเรื่องของประเภทของถนน และจำนวนช่องจราจร ปรากฏผลดังนี้

3.2.2.1 ประเภท : ประเภทของถนนที่ผ่านหน้าโครงการบ้านกึ่งโรงงานที่มีมากที่สุด ได้แก่ ถนนหลัก คิดเป็นร้อยละ 60.00 ของโครงการทั้งหมด รองลงมาได้แก่ ถนนซอยตัน คิดเป็นร้อยละ 33.33 (ดูตารางที่ 3.15 ประกอบ)

3.2.2.2 จำนวนช่องจราจร : ร้อยละ 86.67 จะมีจำนวนช่องจราจรที่ผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ 2 ช่องจราจร และรองลงมาจะมีจำนวนช่อง 4 ช่องจราจร คิดเป็นร้อยละ 13.33 ของทั้งหมด (ดูตารางที่ 3.16 ประกอบ)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.15 แสดงประเภทของเนื้อหาโครงการข้ามทั้งโรงเรียน

ประเภทของเนื้อหา	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
แกนหลัก	18	60.00
แกนเชื่อมโยงระหว่างแกนหลัก	2	6.67
แกนรอยต่อ	10	33.33
รวม	30	100.00

ตารางที่ 3.16 แสดงข้อจรรยาบรรณของคณาจารย์ที่โครงการข้ามทั้งโรงเรียน

จำนวนข้อจรรยาบรรณ	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
2	26	86.67
4	4	13.33
รวม	30	100.00

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2.3 การกระจายตัวของที่ตั้ง : จากการที่บ้านกึ่งโรงงานมีการใช้พื้นที่ เพื่อเป็นโรงงานอุตสาหกรรมส่วนหนึ่ง และพื้นที่พักอาศัยส่วนหนึ่ง ทำให้การกระจายตัวของที่ตั้งบ้านกึ่งโรงงาน จำเป็นจะต้องมีสภาพการคมนาคมสะดวก สามารถเดินทางติดต่อกับทำเลอื่น ๆ ได้ง่าย ใกล้บริเวณที่เป็นแหล่งแรงงานที่จะต้องเดินทางมาทำงานในบ้านกึ่งโรงงาน มีทำเลต่อเนื่องกับย่านอุตสาหกรรมเดิม และยังไม่เป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยโดยรอบ จากผลการสำรวจการกระจายตัวของที่ตั้งโครงการบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล สามารถแบ่งกลุ่มได้เป็น 5 กลุ่ม ตามบริเวณที่ตั้งดังนี้ (ดูภาพที่ 3.4 ประกอบ)

กลุ่ม 1 - บริเวณถนนเพชรเกษม ย่านอ้อมน้อย หนองแขม มีจำนวนโครงการ 8 โครงการ จำนวนบ้านกึ่งโรงงาน 395 หลัง

กลุ่ม 2 - บริเวณถนนเอกชัย ถนนธนบุรี-ปากท่อ มีจำนวนโครงการ 7 โครงการจำนวนบ้านกึ่งโรงงาน 346 หลัง

กลุ่ม 3 - บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ถนนพุทธบูชา ย่านบางมด และพระประแดง มีจำนวนโครงการ 5 โครงการ จำนวนบ้านกึ่งโรงงาน 256 หลัง

กลุ่ม 4 - บริเวณถนนเทพารักษ์ ถนนบางนา-ตราด มีจำนวน 5 โครงการ จำนวนบ้านกึ่งโรงงาน 366 หลัง

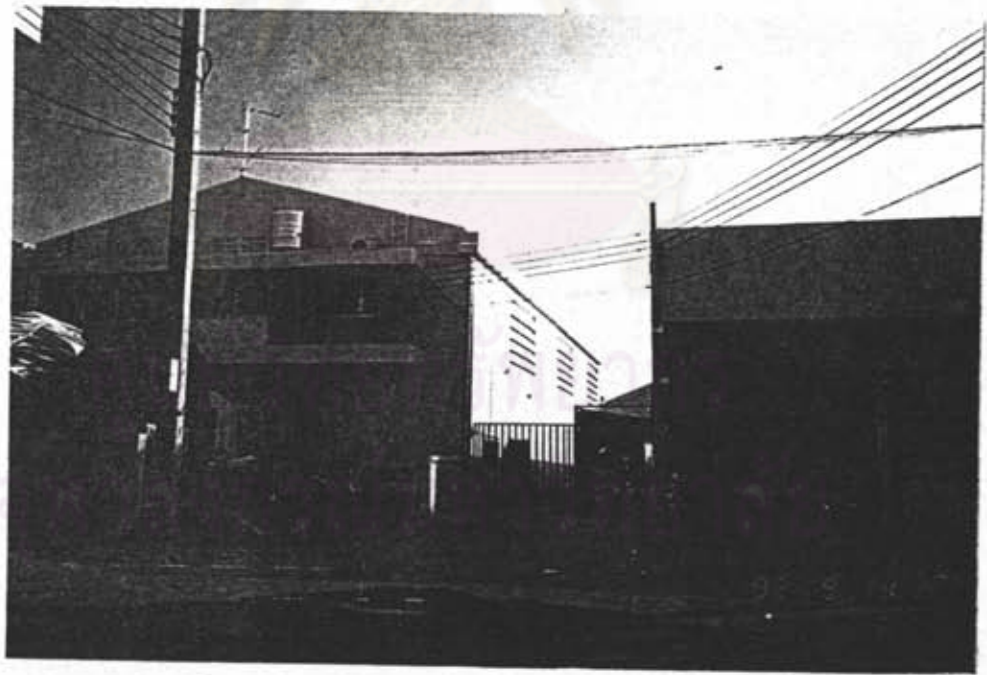
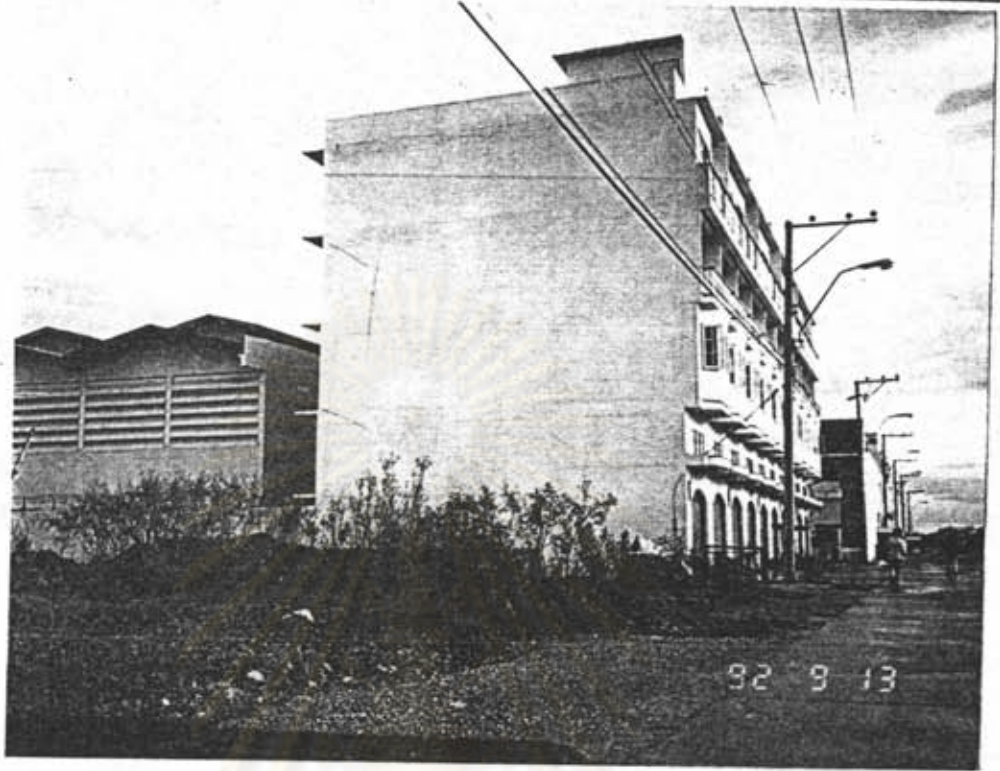
กลุ่ม 5 - บริเวณอื่นซึ่งกระจายตัวอยู่ใน ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ย่านหนองจอก และถนนลาลูกกา และทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ย่านบางบัวทอง และบึงบอน ประกอบด้วยโครงการ 5 โครงการ จำนวนบ้านกึ่งโรงงาน 842 หลัง

3.2.4 สิ่งอำนวยความสะดวก : สิ่งอำนวยความสะดวกนับว่าเป็นสิ่งจำเป็นต่อบ้านกึ่งโรงงานมาก นอกจากสาธารณูปโภคหลักที่จำเป็นต้องมี คือ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนและทางเท้า แล้วโครงการบ้านกึ่งโรงงาน

ได้มีการจัดเตรียมสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการที่สำคัญเช่นเดียวกับโครงการที่อยู่อาศัยทั่วไป (ดูภาพที่ 3.9, 3.10 ประกอบ) คือ ยามรักษาการณ์ อาคารพาณิชย์ รวมทั้งระบบกำจัดน้ำเสีย ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการขจัดปัญหาน้ำเสียที่จะมาจากบ้านกึ่งโรงงาน ในปริมาณที่มากกว่าที่อยู่อาศัยปกติแต่จากผลการสำรวจ พบว่ามีโครงการ 6 แห่งคิดเป็นร้อยละ 20.00 ของโครงการ ทั้งหมด 30 โครงการ ยังไม่มีการจัดเตรียมระบบกำจัดน้ำเสีย ซึ่งมีลักษณะโครงการเป็นโครงการขนาดเล็ก มีจำนวนบ้านกึ่งโรงงานไม่เกิน 15 หลัง สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นจุดเด่นสำหรับโครงการบ้านกึ่งโรงงานอีกอย่างก็คือ ถนนภายในโครงการ ซึ่งจำเป็นจะต้องใช้เป็นทางเข้าออกโครงการ โดยรถบรรทุกขนาดใหญ่ ดังนั้นขนาดความกว้างของถนนหลักในโครงการบ้านกึ่งโรงงาน จะมากกว่าข้อกำหนดในกฎหมายการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งเพิ่งประกาศไว้ที่กำหนดความกว้างของถนนหลักในบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรม ไว้เท่ากับ 16.00 เมตร คือส่วนใหญ่ถนนหลักจะมีความกว้างของถนนหลักเท่ากับ หรือมากกว่า 16.00 เมตร คิดเป็นร้อยละ 43.33 (ดูตารางที่ 3.17 ประกอบ) ซึ่งโครงการบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมดที่ทำการสำรวจจะเกิดขึ้นก่อน ปี พ.ศ. 2535 จึงยังคงใช้มาตรฐานของกฎหมายจัดสรรฉบับเดิม ซึ่งไม่มีการกำหนดความกว้างของถนนหลักสำหรับบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรม

ตารางที่ 3.17 แสดงความกว้างของถนนหลักภายในโครงการบ้านกึ่งโรงงาน

ความกว้างถนนหลักในโครงการ(เมตร)	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
8.00 - 11.99	5	16.67
12.00 - 15.99	12	40.00
มากกว่าหรือเท่ากับ 16.00	13	43.33
รวม	30	100.00



ภาพที่ 3.9 แสดงอาคารพาณิชย์ และร้านค้าภายในโครงการ



ศูนย์วิทยุโทรพบย ภาว
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.10 แสดงบ่อบำบัดน้ำเสียในโครงการบ้านกึ่งโรงงาน

3.2.5 ความคืบหน้าของโครงการบ้านกึ่งโรงงาน : บ้านกึ่งโรงงานเป็นธุรกิจพัฒนาที่ดินรูปแบบใหม่ เดิมมีมาตั้งแต่ปี 2532 และเริ่มทยอยเกิดขึ้นมากในช่วงปี 2533 ซึ่งเป็นปีที่เศรษฐกิจขยายตัวอย่างมาก ดังนั้นโครงการส่วนใหญ่จำนวน 16 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 53.33 อยู่ในช่วงเพิ่งก่อสร้างเสร็จ และเจ้าของอาคารเริ่มเข้าไปอยู่อาศัย และประกอบการ จำนวน 9 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 30.00 ยังอยู่ในช่วงกำลังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ส่วนโครงการที่มีผู้เช่าอยู่เต็มโครงการมากกว่า 1 ปีแล้ว มีจำนวน 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 13.33 ซึ่งเป็นโครงการที่ได้ทำการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ เจ้าของบ้านกึ่งโรงงาน และผู้ใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงานดังจะปรากฏในบทต่อไป (ดูตารางที่ 3.18 ประกอบ)

ตารางที่ 3.18 แสดงความคืบหน้าของโครงการบ้านกึ่งโรงงาน

ความคืบหน้าโครงการ	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
ยังไม่เริ่มการก่อสร้าง	1	3.33
กำลังดำเนินการก่อสร้าง	9	30.00
เพิ่งก่อสร้างเสร็จ	16	53.33
เช่าอยู่เต็มโครงการ	4	13.33
รวม	30	100.00