

## บทที่ 2

### ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### แนวความคิดทางด้านรูปแบบที่พักอาศัย<sup>1</sup>

ในปลายสมัยกรุงศรีอยุธยา ประเทศอังกฤษได้เข้าสู่ยุคปฏิวัติอุตสาหกรรม สืบเนื่องมาจาก การค้นพบถ่านหินและการคิดค้นเครื่องจักรไอน้ำ อุตสาหกรรมทำให้คนชนบทหลั่งไหลเข้ามาทำงานในเมืองใหญ่ ๆ เป็นเหตุให้ขาดที่พักอาศัยอย่างรุนแรง เจ้าของโรงงานอุตสาหกรรมได้สร้างเพิงพักขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างแออัด เบียดเสียด และมีสภาพเลว ปราศจากหน้าต่าง และการสุขาภิบาลที่ดี คนงานอยู่ในสภาพที่น่าสงสาร เป็นวันละวัน และโทพอย์ก็มากจนรัฐบาลต้องออกกฎหมายให้เจ้าของโรงงานอุตสาหกรรมจัดที่พักอาศัยและที่พักผ่อนหย่อนใจที่ถูกต้องลักษณะ นับเป็นกฎหมายเคหการฉบับแรกของโลกหลังการปฏิวัติอุตสาหกรรม การปฏิวัติอุตสาหกรรม นอกจากจะทำให้ประชากรเมืองเพิ่มอย่างรวดเร็วแล้วยังทำให้ชนชั้นกลางเพิ่มขึ้นด้วย คนเหล่านี้แต่เดิมยากจนไม่มีกำลังซื้อ เมื่อร่ำรวยขึ้นก็ต้องการที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นกว่าเดิม เป็นเหตุให้เกิดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือการซื้อขายที่ดิน และที่พักอาศัยขึ้นอย่างแพร่หลาย แต่ก็เป็นที่น่าพอใจเอาเฉพาะกันจากฝ่ายของผู้พัฒนา

---

<sup>1</sup> เตชะ บุญคำ, "แนวความคิดภูมิสถาปัตยกรรมต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์", เอกสารในการอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้จัดการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1 จัดโดย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ สมาคมการค้าที่ดิน เคหะและก่อสร้าง 12 กันยายน 2532 (อัสสาเนา)

แนวความคิดทางด้านรูปแบบที่พักอาศัยมีการพัฒนามาเป็นลำดับ ดังนี้

1. จตุรัสที่พักอาศัย (RESIDENTIAL SQUARE) ฝรั่งเศสเป็นประเทศแรกที่ได้มีการวางแผน และออกแบบเคหการขนาดใหญ่จนเกิดรูปแบบพิเศษขึ้นในปารีส เรียกว่า จตุรัสที่พักอาศัย (พ.ศ.2150-2250) เกิดจากการสร้างบ้านแถวล้อมที่ว่าง และโดยที่ลูกค้ำเป็นชนชั้นกลางเคยยากจนมาก่อน จึงเกิดแรงคลาใจคร่ำอยู่ในอาคารที่ทรูหราคัลยพระราชวัง นักพัฒนาจึงสนองตอบด้วยการทาทหน้าอาคารให้คล้ายพระราชวังแวร์ซาย โดยจับเอาบ้านแถวซึ่งสูง 3-4 ชั้นมาชิดกัน และออกแบบด้านหน้าให้แลดูเหมือนพระราชวัง ซึ่งก็ประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี

2. จตุรัสลอนดอน (LONDON SQUARE) แนวความคิดจตุรัสที่พักอาศัย ได้แพร่หลายเข้าสู่ประเทศอังกฤษในคริสต์ศตวรรษที่ 18-19 (พ.ศ.2250-2350) โดยการสร้างบ้านแถวล้อมรอบจตุรัสและออกแบบหน้าตาเฉพาะด้านหน้าให้เหมือนพระราชวังเช่นเดียวกันและได้รับความนิยมอย่างรวดเร็ว และเรียกเคหการชนิดนี้ว่า "จตุรัสลอนดอน" เนื่องจากสร้างกันแพร่หลายในลอนดอน ประตูทางเข้าหน้าบ้านจะอยู่ทางด้านจตุรัสซึ่งมีถนนรอบ ๆ และตรงกลางจัดเป็นส่วนส่วนรวม ส่วนทางด้านหลังจะเป็นตรอกแคบ ๆ สำหรับเป็นทางเข้าของรถม้า มีที่ดินขนาดเล็กสำหรับทำสวนและมีโรงจอดม้าและและคอกม้าอยู่ด้วย ถึงแม้ว่าตัวบ้านจะชิดติดกันอย่างแออัดโดยบ้าน แต่ละหน่วยจะกว้างเพียง 6 เมตร แต่ก็ไม่รู้สึกรู้ว่าแน่นเพราะนอกจากบ้านแต่ละหลังจะมีสวนส่วนตัวแล้ว ตัวจตุรัสซึ่งโล่งกว้างช่วยให้ได้วิว อากาศและแสงที่เพียงพอ ส่วนส่วนกลางจะมีรั้วและประตูปิดตลอดเวลา เจ้าของบ้านแต่ละหลังจะได้รับกุญแจให้ไขเข้าไปใช้ ประชาชนทั่วไปไม่มีสิทธิเข้ามาใช้ จตุรัสลอนดอนมีลักษณะค่อนข้างเป็นเมือง มีพื้นผิวแข็งของถนนเป็นส่วนใหญ่

3. บ้านแถวรูปโค้งพระจันทร์ บ้านแถวแบบจตุรัสลอนดอนได้รับความนิยมมาก วิวจากหน้าต่างกลายเป็นสิ่งสำคัญเช่นเดียวกับพระราชวังแวร์ซาย ซึ่งมีหน้าต่างด้านสำคัญหันสู่ด้านวิว ประมาณ พ.ศ.2300 จึงได้เริ่มมีแนวคิดใหม่ในการจัดผังให้ได้รับวิวด้วยการจับบ้านแถวตัดให้โค้งเป็นรูปพระจันทร์ ตัวอย่างสำคัญคือ รอยแยลเครสเซนต์ (ROYAL CRESSENT) ที่เมืองบาร (พ.ศ.2310) นับเป็นการแก้ไขปัญหา ผสมผสานความหนาแน่นที่สูงกับความรู้สึกโล่งว่างเข้าด้วยกัน โดยเฉพาะความโล่งว่างที่หันสู่ธรรมชาติ

4. ชานเมืองโรมแมนติก รูปแบบของจตุรัสลอนดอนและบ้านแถวรูปวงพระจันทร์ มิได้แพร่หลายออกไปจากประเทศอังกฤษเท่าใดนัก โดยเฉพาะในสหรัฐ แต่ในสหรัฐอเมริกาได้เกิดปรากฏการณ์ใหม่ในวงการเคหะนั้นคือ การหนีความแออัดจากอุตสาหกรรมในเมืองออกสู่ชานเมืองซึ่งมีอากาศดีและกว้างขวางโล่งว่างมากกว่า สหรัฐนั้นนับเป็นเจ้าตำหรับผู้ใช้ระบบตาดาราผังเมืองและผังบ้านซึ่งจะจัดเป็นบล็อกรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หรือจตุรัสอันน่าเบื่อหน่ายและซ้ำซาก กล่าวกันว่านายทุนนักพัฒนาในสมัยนั้นมีความเป็นผู้เสียสละ ประเภท "สละความของธรรมชาติเพื่อผลกำไร" ซึ่งเน้นธรรมชาติต่าง ๆ ถูกมองข้ามหรือทำลายให้แบนราบและสร้างถนนระบบตาดาราผังขึ้นตามหลักผังเมืองในสมัยนั้น

จนถึงประมาณ พ.ศ. 2350 เป็นต้นมาผู้คนก็เริ่มเบื่อหน่ายรวมทั้งฝ่ายช่างและนักคิดโดยมี เพรเตอร์ริค ลอร์ ออมสแตต ผู้ให้กำเนิดวิชาชีพอูนิสตาปัตยกรรม ร่วมกับ แจ็คสัน ดาวนิง นักปราชญ์ ได้วางแนวความคิดใหม่ ๆ ในการวางผังเคหะขึ้น เรียกว่า "ชานเมืองโรมแมนติก" (ROMANTIC SUBURB) ถือเป็น "ความฝันอเมริกัน" (AMERICAN DREAM) ของคนอเมริกันในสมัยนั้น โครงการจะตั้งอยู่ชานเมืองที่กว้างขวาง มีธรรมชาติเป็นตัวสำคัญ ระบบถนนจะคดเคี้ยวไปมามากกว่าตรง มีการถอยบ้านลึกเข้าไปและปลูกต้นไม้คัน ตามถนนก็มีการปลูกต้นไม้เรียงรายไปทั้งสองข้างบ้านพัก นอกจากจะถอยลึกเข้าไปแล้วยังตั้งอยู่ห่างกันอีกด้วย สวนสาธารณะส่วนกลางจะพาชาวไปตามทางน้ำธรรมชาติ ตัวอย่างของผังแบบชานเมืองโรมแมนติกที่ดีอันหนึ่งก็คือ โครงการริเวอร์ไซด์ ในชิคาโก ซึ่งวางผังโดย ออลัมสแตต เมื่อ พ.ศ. 2412

ผังแบบชานเมืองโรมแมนติกนับเป็นผังที่ดี และยังมีประสพผลสำเร็จมากจนถึงปัจจุบัน โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาแพงที่สุดก็เป็นแบบนี้โดยเฉพาะแบบที่มีวิวโปร่งสูง และคู่มือคงปลอดภัยแต่สวยงาม

5. เมืองบริษัท เมืองบริษัท หรือ COMPANY TOWN เกิดในประเทศอังกฤษในยุคหลัง ๆ ของการปฏิวัติอุตสาหกรรมโดยนักอุตสาหกรรมบางบุคคลที่มีสิทธิที่ดินต่อสังคม เมืองบริษัท คือเมืองที่สร้างขึ้นในคณงานโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยอย่างสุขสบาย มีวิวทิวทัศน์ที่ดีพอควรและอยู่ใกล้โรงงาน

ในปี พ.ศ. 2422 พี่น้องตระกูลแคดบิวรี่ (CADBURY BROTHERS) ซึ่งเป็นเจ้าของ

โรงงานซีอิ๊วและเกลือ รุ้สึกสงสารคนงานที่ต้องเดินทางไกลมาทำงานและมีจำนวนไม่น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ที่ห้องแคบวีร์จึงได้ซื้อที่ดิน 300 ไร่รอบ ๆ โรงงานเนื้อที่ 40 ไร่ ได้เข้ามาทำเป็นที่สี่เขียว สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น ตัวบ้านแม้จะมีราคาถูกแต่ก็สร้างเป็นกลุ่มแลดูสวยงาม เนื้อที่ประมาณแปลงละ 250 ตารางวา ในแต่ละบ้านจะปลูกต้นไม้ให้ บ้านละ 12 ต้น รวม 8 ชนิด เมืองของแคบวีร์มีชื่อว่าเบิร์นวิลล์ ผู้คนมีความสุขมากและอัตราการตายน้อยกว่าเมืองใด ๆ ทั้งหมคนอังกฤษสมัยเดียวกัน และเด็ก ๆ ก็นิสัยดีกว่า

ก่อนหน้านั้น "ลีเวอร์" เจ้าของโรงงานสุ่ย (ชันโลท์) ได้สร้างเมืองขึ้นบนเนื้อที่ 130 ไร่ ที่ตำบลพอร์ตชันโลท์ เพื่อให้คนงานอยู่ ลีเวอร์มีความฝันว่าคนงานจะได้อยู่อย่างมีความสุขอีกด้วยที่ทำงานท่ามกลางธรรมชาติที่สวยงาม เขาจึงได้กันที่ไว้เป็นโรงงานเพียง 60 ไร่ ที่เหลือจัดเป็นบ้านพักอาศัยเป็นกลุ่ม ๆ กลุ่มละ 10 หน่วย ล้อมรอบด้วยสวนเมื่่อมองรวม ๆ แล้วแลดูคล้ายคฤหาสน์ในอุทยานมากกว่าที่จะเป็นบ้านพักคนงาน พอร์ตชันโลท์ เป็นตัวอย่างและแรงคณาใจให้นักอุตสาหกรรมคนอื่น ๆ ทำตาม

ในสหรัฐ เศรษฐินักอุตสาหกรรมยังใจบุญไม่มากพอ เมืองบริษัทของอเมริกาจึงยังคงรูปถนนเป็นแบบตาตารางน่าเบื่ออยู่ เช่น เมืองฟุลแมนรัฐอลิโนยล์ (พ.ศ.2428) และเมืองแกรี่ในรัฐอินเดียนา (พ.ศ.2450) ถึงแม้ว่าจะมีสาธารณูปการต่าง ๆ ครบถ้วนก็ตาม

6. อุทยานนคร บ้านเมืองในยุคปฏิวัติอุตสาหกรรม เป็นเมืองของผู้คนที่ถือลัทธิมือใครยาวสาวได้สาวเอา บ้านเมืองจึงอยู่ในสภาพแออัดเลื่อมโทรมเป็นอย่างมาก ถึงกับเสมียนศาลชาวอังกฤษคนหนึ่งชื่อ อีเบนเนสเซอร์ เฮวาร์ด ได้ตั้งทฤษฎีผังเมืองขึ้นมาใหม่ เมื่อ พ.ศ.2441 เรียกว่า อุทยานนคร (GARDEN CITY) โดยมีเมืองใหญ่เป็นศูนย์กลางอยู่ตรงกลางล้อมรอบด้วยรั้วสีเขียว ซึ่งแทรกด้วยโรงพยาบาล(บ้า) และสถานที่ราชการ ฟาร์ม มีป่า น้ำตก ภูมิทัศน์ และแหล่งธรรมชาติที่สวยงาม เมืองศูนย์กลางนี้จะมีประชากรประมาณ 58,000 คน เมื่อขยายเต็มที่แล้วจะขยายไม่ออกอีก เพราะเป็นวงกลม ดังนั้นจึงจัดให้มีเมืองบริวารโดยรอบ 6 เมือง แต่ละเมืองจะมีประชากร 32,000 คน โดยมีคลอง และทางรถไฟเชื่อมเมืองเหล่านี้เข้าด้วยกัน นักหนังสือพิมพ์คนสำคัญในสมัยนั้นคนหนึ่ง ได้ทำนายความคืบหน้าไปเผยแพร่ จึงเป็นที่ต้นต้นทั่วไปในยุโรป และสหรัฐอเมริกา

มีการนำความคิดอุทยานนครไปทดลองสร้างเมืองอยู่ 2 เมือง ในอังกฤษ คือ เมือง เลชเวิร์ธ (LETCWORTH) พ.ศ.2451 และอุทยานนครเวลวิน (WELLWYN GARDEN CITY) พ.ศ.2467 เลชเวิร์ธล้มเหลว เพราะความหนาแน่นต่ำไปขาดแรงดึงดูด เวลวินแก้ไขด้วยการเพิ่มความหนาแน่น และประสบผลสำเร็จ

อุทยานทั้งสองแห่งนี้เป็นต้นเหตุสำคัญให้เกิดกฎหมายออกมาเอื้ออำนวย ให้มีการสร้าง เมืองใหม่โดยเอกชน

7. แรดเบิร์น (RADBURN) อุทยานนครของสหรัฐ แนวความคิดเกี่ยวกับอุทยานนคร ได้แพร่หลายไปสู่สหรัฐอเมริกา และมีผลก่อให้เกิดตัวอย่างการจัดผังเคหการที่สำคัญอันหนึ่ง ช่วง ระหว่าง พ.ศ.2463 - 2473 สถาปนิกสองคนชื่อ คลาเรนซ์ สไตน์ และ เฮนรี ไรท์ ได้วาง ผังเคหการให้แก่เทศบาล ซึ่งเป็นที่เรียกได้ว่าเป็นการปฏิวัติการวางผังซึ่งแยกหลุดออกจากระบบ ตาตารางแบบเดิม

ผังของแรดเบิร์นเป็นบล็อกขนาดใหญ่เรียกว่า ซูเปอร์บล็อก ในแต่ละบล็อกจะประกอบด้วยถนนปลายตันหลายๆสาย แต่ละสายจะแจกไปสู่บ้าน 12-15 หลัง ซูเปอร์บล็อก 6 บล็อกรวมกันเป็นหนึ่งหมู่บ้าน ถนนจะคูดูเสมือนอยู่หลังบ้าน เพราะสไตน์และไรท์ ได้หันบ้านด้านหลังเข้าหากัน มีที่ว่างและสวนคั่น และสวนนี้สามารถเดินหรือขี่จักรยานไปถึงสวนสาธารณะส่วนรวมได้เด็กๆ จะใช้ทางเดินหลังนี้เดินทางไปโรงเรียนโดยไม่ต้องข้ามถนนเลย ความปลอดภัยของเด็กถือว่า สำคัญที่สุด

น่าเสียดายที่แรดเบิร์นมาสร้างในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก โครงการจึงไม่แล้วเสร็จ สมบูรณ์ แต่ก็มียุทธิพลอย่างสูงในวิชาการวางผังภูมิทัศน์ และการผังเมือง แต่อย่างไรก็ดี ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่สอง รวมทั้งในระหว่างสงครามก็ได้มีโครงการเคหะของรัฐบาลอีก 2 - 3 แห่ง ที่ได้วางผังในลักษณะเช่นนี้ ส่วนภาคเอกชนนั้นไม่สามารถรับสิ่งพิมพ์เพียงของแนวคิด อุทยานนครไว้ได้ เพราะสิ้นเปลืองและมีปัญหามาก เพราะถือว่าถ้าไม่มีส่วน ไม่มีสาธารณูปการ าก็จะไม่มีเสียงบ่นจู้จี้จากลูกค้า

8. อพาร์ทเมนท์ซูเปอร์บล็อก ในปี พ.ศ.2484 ได้มีการนำแนวความคิดแบบแรด-เบิร์นไปใช้กับโครงการอพาร์ทเมนท์ขนาดใหญ่ 627 หน่วย บนเนื้อที่ 200 ไร่ ที่บอลล์วิลฮิลล์ นครลอสแอนเจลิส ซึ่งได้ความหนาแน่นเฉลี่ย 3.12 ครอบครัวต่อไร่ มีการจำกัดรถยนต์ไว้ตามจุดต่าง ๆ ซึ่งเป็นลานจอดรถ ทำให้สามารถจัดพื้นที่สีเขียวให้เป็นสวนสาธารณะ เรียกว่า "ทุ่งสีเขียวของหมู่บ้าน" ซึ่งกว้างตั้งแต่ 15-75 เมตร ยาวรวม 800 เมตร ทำให้ทั้งเด็กและผู้สูงอายุได้ใช้พื้นที่ได้มากกว่าโครงการอื่นทั่ว ๆ ไป พื้นที่ส่วนกลางจัดการดูแลรักษา และจ่ายโดยสมาคมเจ้าของผู้อยู่อาศัย (HOME OWNER ASSOCIATION) ซึ่งเป็นนิติบุคคลและมีเจ้าของอพาร์ทเมนท์ทุกรายเป็นสมาชิกหรือผู้ถือหุ้น

9. เมืองใหม่ (NEW TOWNS) เกิดจากความจำเป็นในหลังสงครามโลกครั้งที่สอง เนื่องจากอังกฤษถูกระเบิดทำลายมากจึงขาดแคลนที่อยู่อาศัย ซึ่งเมื่อรวมกับแรงคลาจจากแนวคิดอุทยานนครจึงเกิดโครงการเมืองใหม่ขึ้น เมืองใหม่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ที่มีสาธารณูปการ และบริการชุมชนครบถ้วน แนวคิดทางด้านรูปแบบที่พักอาศัยของเมืองใหม่มี 2 แนวคือ

แนวตั้ง ได้แก่ การยกอาคารขึ้นสูงแบบตึกระฟ้า และเปิดพื้นที่ที่เหลือให้เป็นที่โล่งว่างสีเขียว สำหรับทำเป็นอุทยาน สนามกีฬา และสนามเด็กเล่น รวมทั้งป่าธรรมชาติ ซึ่งนำความคิดโดย เลอ คอร์บูซีเอ สถาปนิกชาวฝรั่งเศส แต่ก็ไม่เป็นผลสำเร็จเท่าที่ควรเพราะอาคารอยู่ห่างไกลกันมากและคนไม่คุ้นเคย

แนวนอน ได้แก่ การแผ่อาคารไปตามผิวพื้นที่ทำให้แลดูหนาแน่น อบอุ่น ถูกใจ โดยเฉพาะกับคนอังกฤษ ซึ่งเคยอยู่แต่ในที่แออัด เมืองคัมเบอร์นอลท์ ซึ่งสร้างขึ้นเป็นแห่งแรก ๆ เมื่อปี พ.ศ.2493 ก็ยังนับว่ามีความหนาแน่นน้อย แต่ก็มีมีความหนาแน่นสูงกว่า ได้มีการนำความคิดแบบแรดเบิร์นมาใช้ด้วย ดังจะเห็นได้จากการพยายามไม่ให้มีทางเดินที่ติดกับถนน มีการจำกัดที่จอดรถรวมไว้เป็นจุดต่าง ๆ มีการแยกถนนออกจากทางคนและทางจักรยาน กำหนดระยะเดินไม่ให้เกิน 10 นาที มีส่วนส่วนรวมและส่วนตัว

ในสหรัฐ ก็มีเมืองใหม่เกิดขึ้นหลายแห่ง เช่น ที่เรสตัน รัฐเวอร์จิเนีย โคลัมเบีย รัฐแมริแลนด์ และเออร์วิง รัฐแคลิฟอร์เนียตอนใต้ มีวิถีชีวิต อุตสาหกรรมและอุตสาหกรรม ตลอดจนบริการชุมชนครบถ้วน

10. เคหะการเกาะกลุ่ม (CLUSTER HOUSING) ได้มีการออกกฎหมายเพื่อให้เกิดที่  
เว้นว่างในโครงการเคหะการให้มากขึ้น โดยพยายามให้นักพัฒนาจัดรูปผังให้ดี และกระชับกว่า  
เดิม โดยการจับบ้านเดี่ยวซึ่งเคยอยู่ห่าง ๆ กัน ให้เข้ามาชิดกัน แต่ให้คงความหนาแน่นเดิม  
ไว้ ทำให้เหลือพื้นที่สีเขียวส่วนกลางมาก นักพัฒนาผู้จัดสรรบ้านแบบเกาะกลุ่มก็จะได้รับส  
เพิ่มจำนวนบ้านได้ตามอัตราที่กฎหมาย หรือระเบียบกำหนดไว้



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## วิวัฒนาการรูปแบบที่พักอาศัยในประเทศไทย<sup>2</sup>

ธุรกิจและโครงการพัฒนาที่พักอาศัยของไทยในอดีตเป็นอย่างไรไม่ปรากฏชัด เนื่องจากในสมัยก่อนคนไทยส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรปลูกบ้านเรือนอยู่ตามไร่นา ที่อยู่ในเมืองก็เป็นข้าทาสบริวารตามบ้านหรือวังเจ้าขุนมูลนาย ไม่ต้องชวนขวญหาที่อยู่เป็นของตนเองจวบจนถึงรัชกาลที่ 5 เมื่อได้เลิกทาสจึงมีการหาที่พักอาศัยอยู่กันเองโดยลำพังมากขึ้น

1. เรือนแพ เรือนแพอาจเป็นรูปแบบหนึ่งของที่พักอาศัยในยุคต้นรัตนโกสินทร์ สำหรับผู้ที่มีได้เป็นเกษตรกรโดยตรง ผู้ที่ทำงานรับจ้างและค้าขาย จึงอาศัยอยู่ตามเรือนแพตามริมแม่น้ำ ลากล่องทั่วไปในภาคกลาง โดยเฉพาะกรุงเทพฯ การอยู่แพ นอกจากไม่ต้องจัดหาที่ดินไม่ต้องหนี้ตำม และไปมาสะดวกแล้ว ก็ยังสะดวกในการใช้น้ำ อาบ กินและถ่ายของเสีย เพราะแม่น้ำลากล่องจะไหลออกสู่มหาสมุทรตลอดเวลา จึงสะอาดเสมอ

ยังไม่ปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าธุรกิจเรือนแพจะดำเนินกิจการในรูปใด เป็นการสร้างให้เช่า สร้างขาย หรือต่างคนต่างสร้างอยู่เอง การจับจองที่จอดแพมีกฎระเบียบ หรือธรรมเนียมประการใด

2. เรือนแถวไม้ เมื่อประชากรอาชีพประเภทค้าขายและรับจ้าง ซึ่งต้องพียงเมืองมีจำนวนเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งมีผลมาจากการเลิกทาสในสมัย ร.5 เรือนแพตามแม่น้ำลากล่องจึง

<sup>2</sup> เตชะ บุญคำ, "แนวความคิดภูมิสถาปัตยกรรมต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์", เอกสารในการอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้จัดการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1 จัดโดย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ สมาคมการค้าที่ดิน เคหะและก่อสร้าง 12 กันยายน 2532 (อัดสำเนา)



เริ่มแออัด ไม่เพียงพอ และเกิดขวางทางเดินเรือ ประกอบกับการตัดถนนซึ่งมีเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่รัชกาลที่ 5 และมีมากและรวดเร็วในรัชกาลที่ 5 ทำให้คนสัญจรไปมาทางบกสะดวกขึ้นกว่าเดิม จึงได้เริ่มมีการสร้างบ้านให้เช่ามากขึ้น ประชาชนในสมัยนั้นยังยากจน การปลูกบ้านขายจึงยังไม่มี มีแต่ปลูกให้เช่า อาคารส่วนใหญ่จะเป็นรูปเรือนแถวไม้สองชั้น หรือบ้านไม้ 2 ชั้น ปลูกอยู่ทั่วไปตามริมถนน หลังคามุงสังกะสี

ดร.เวอร์จิเนีย ทอมสัน ได้กล่าวในหนังสือ THAILAND : THE NEW SIAM ซึ่งตีพิมพ์เมื่อ พ.ศ. 2476 ว่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีที่ดินในกรุงเทพฯ เป็นจำนวนมาก ได้ดำเนินธุรกิจปลูกเรือนแถวไม้ให้ประชาชนทั่วไปเช่าอยู่อาศัยและค้าขาย จึงอาจนับได้ว่าผู้ประกอบการก่อสร้างหาริมทรัพย์รายใหญ่รายแรกของประเทศไทยสมัยใหม่ คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ นอกจากนี้อาจมีข้าราชการชั้นผู้ใหญ่และคหบดีปลูกบ้านให้เช่า แต่ก็เป็นการหารายได้พิเศษมิได้เป็นธุรกิจ

เรือนแถวไม้เป็นเหตุให้เกิดอสังหาริมทรัพย์บ่อยครั้ง จนธุรกิจประกันภัยในสมัยนั้นซึ่งเป็นบริษัทต่างชาติส่วนใหญ่ต่างขาดทุน จึงได้พากันร้องเรียน จนเป็นผลให้มีพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2476 ขึ้น

3. ตึกแถว ผลของพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว ทำให้เกิดตึกแถว ซึ่งสร้างด้วยวัสดุทนไฟและเริ่มทำเป็นธุรกิจขึ้น โดยนายทุนจะไปขอเช่าที่ดินมีทำเลดีติดถนนเป็นระยะยาว 10 ถึง 20 ปี โดยให้ค่าน้ำดินหรือเงินกินเปล่าจำนวนหนึ่ง และเมื่อสิ่งปลูกสร้างครบอายุสัญญาเช่าก็จะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน การสร้างตึกแถวทำได้รวดเร็วและง่าย ธุรกิจจึงแพร่หลายไปอย่างรวดเร็ว

ตึกแถวเป็นที่นิยมกันมาก เนื่องจากเหมาะกับระดับเศรษฐกิจของประเทศ ประชาชนมีกำลังซื้อไม่สูง ขาดแคลนที่อยู่อาศัยและที่ค้าขาย ตึกแถวในสมัยแรก ๆ ค่าเช่าไม่แพงนัก และสามารถค้าขายและอยู่อาศัยไปได้ในตัว จึงเป็นที่นิยมและแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย

ตึกแถวมีปัญหาทางภูมิทัศน์และสารูป (IMAGE) ของเมืองเป็นอย่างมาก ตึกแถวเป็นตัวทำลายเอกลักษณ์เดิมของกรุงเทพฯ ซึ่งเคยมีคลองและต้นไม้มาก เห็นยอดตึกเจดีย์ อยู่ทั่วไป แต่ก็ถูกบดบังไปหมดสิ้น นอกจากนี้ ตึกแถวก็ยังก่อให้เกิดปัญหาจราจรเป็นอย่างมากด้วย เนื่องจากตั้งอยู่ริมถนนรอยเฉาะตามสี่แยก ปากซอย และที่ชุมชนหนาแน่น

รูปแบบการแข่งตึกแถวได้สิ้นสุดลง เมื่อมีตึกแถวล้นตลาดนับหมื่นห้อง "นักพัฒนาตึกแถว" จึงต้องคิดกลยุทธ์ทางการตลาดต่างๆ ขึ้นรวมทั้งการแบ่งแยกโฉนดที่ดินขายพร้อมตัวตึก ซึ่งประสบผลสำเร็จอย่างสูงสุด เหตุการณ์นี้เกิดขึ้นเมื่อประมาณ 20 ปีที่แล้ว และอาจกล่าวได้ว่า มีผลทำให้เกิดนักเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์รุ่นบุกเบิกขึ้น เพราะเมื่อมีโฉนดเป็นกรรมสิทธิ์ก็สามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ได้ ตึกแถวโครงการใดที่ทำเลดีก็จะขายได้หมดตั้งแต่ขึ้นป้ายโฆษณา เพราะมีผู้ซื้อไว้เก็งกำไร

ปัญหาการจราจรและระดับเศรษฐกิจในปัจจุบันกำลังทำให้อายุของตึกแถวในย่านธุรกิจสิ้นสุดลง

4. ที่ดินและบ้านจัดสรร (SUBDIVISION & HOUSING) โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่คู่ขนานมากับตึกแถวก็คือ ที่ดินจัดสรร กรุงเทพฯ เป็นเมือง "หัวรถเข็น" หรือ PRIMATE CITY ที่อยู่ในอันดับโลกเมืองหนึ่ง ตามปกติของการพัฒนาเมืองของประเทศกำลังพัฒนาทั่วไป ประชากรต่างจังหวัดซึ่งหลั่งไหลเข้ามาหางานทำ ศึกษาและตั้งถิ่นฐาน จึงมีจำนวนมาก ที่อยู่อาศัยจึงขาดแคลนอย่างหนัก ก่อนสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ การหลั่งไหลเข้ากรุงของประชากรยังไม่รุนแรง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีเพียงปลูกบ้านให้เช่า และตัดแบ่งที่ดินขายให้พ่อค้าและข้าราชการ ซื้อไว้เป็นการออมทรัพย์ระยะยาว กรุงเทพฯ ในสมัยนั้นจึงมีแต่ที่ว่างเปล่าแปลงเล็กแปลงน้อยกระจายอยู่ทั่วไปทั้งในเมืองและชานเมือง เนื่องจากผู้ซื้อที่ดินซึ่งซื้อแบบเงินก่อนไม่มีเงินเหลือพอที่จะปลูกบ้านได้ หรือมีเงินนั้นก็มีบ้านอยู่แล้วเพียงแต่ซื้อที่ดินไว้ให้ลูกหลาน วิวัฒนาการและรูปแบบของธุรกิจที่ดินและบ้านจัดสรรอาจสรุปได้ดังนี้

4.1 ที่ดินจัดสรร การซื้อขายที่ดินเป็นธุรกิจอาจเริ่มมาตั้งแต่ปลายสมัยรัชกาลที่ 6 ซึ่งเป็นการซื้อขายระหว่างขุนนางและคหบดี โดยการเลือกซื้อสวนไร่ นาขนาดใหญ่ตามชานเมือง

มาตัดแบ่งขาย เป็นการตัดแบ่งด้วยรูปแบบง่าย ๆ จำนวนแปลงก็ไม่มากนัก จึงไม่มีรูปแบบที่น่าสนใจ

การจัดสรรแบ่งแปลงขนาดใหญ่ ได้เริ่มมีขึ้นในภายหลังเมื่อมีความต้องการสูงรูปแบบของการแบ่งแปลงเป็นแบบตารางอย่างง่าย ๆ ไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยอื่นใดทั้งสิ้น คิดถึงเพียงให้ได้จำนวนแปลงมากที่สุด และเสียเนื้อที่ที่ดินจำนวนน้อยที่สุด ที่เว้นว่าง สวนส่วนกลาง สนามเด็กเล่น ไม่เคยปรากฏในผังเลย นักพัฒนาจะไม่ทำการปรับปรุงที่ดินใดๆทั้งสิ้น ที่ลุ่มต่ำก็ จะไม่ถมให้สูงขึ้น สิ่งที่นักพัฒนาทำก็คือการแบ่งโฉนด และปักเสาไฟ ผู้ซื้อก็เพียงแต่ซื้อไว้เพื่อเอาโฉนดมาเป็นหลักทรัพย์

ธุรกิจจัดสรรที่ดินรุ่งเรืองมากจนเกิดปัญหาฉ้อโกง ราชอาณาจักรกลางบ่อยครั้งเป็นเหตุให้เกิดกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้น (พ.ว.286) แม้กฎหมายฉบับนี้จะมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันฉ้อโกง แต่ก็ได้สอดแทรกมาตรฐานในการวางผังลงไปด้วย ทำให้ผู้จัดสรรจะต้องมีที่ว่างเป็นส่วนสาธารณะ สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล และบริเวณกำจัดน้ำเสีย

4.2 บ้านจัดสรร ธุรกิจสร้างบ้านพร้อมที่ดิน มีผลมาจากปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสบ กล่าวคือ นอกจากไม่ค่อยจะมีเงินมาสร้าง หรือจะต้องมีปัญหามาการกู้เงินมาปลูกบ้านซึ่งยุ่งยากเสียเวลา เมื่อสร้างเสร็จแล้วก็ยังมีปัญหาเรื่องถนนและท่อระบายน้ำอีก ดังนั้น โครงการขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งเรียกกันว่า บ้านจัดสรร จึงได้รับความนิยมเป็นอย่างสูง

บ้านจัดสรรในยุคแรก ๆ ไม่ค่อยมีการแข่งขันมาก และผู้ซื้อที่มีรายได้สูงยังคงนิยมซื้อที่ดินปลูกบ้านเองเป็นส่วนใหญ่ คุณภาพของบ้านจึงยังเป็นรูปตาราง สวนสาธารณะ ไม่ต้องมี เพราะไม่ได้บังคับ

บ้านจัดสรรในระยะต่อมาได้เริ่มเน้นการออกแบบตัวบ้านให้หน้าสนใจ มีการใช้วัสดุที่ดีขึ้นตามกำลังซื้อที่สูงขึ้นของตลาด และมีการเน้นสีน้ำตาลแลดูเป็นบ้านหรือคฤหาสน์ของคนชั้นสูง โดยเฉพาะของต่างประเทศ นอกจากนี้ได้เริ่มมีบริการเรื่องความปลอดภัยที่ผู้ปลูกบ้านอยู่เองซึ่งมักจะโรคเคเดียวอยู่ตามชายทุ่งนา

บ้านจัดสรรใหม่ที่จะเริ่มวางผังอย่างถูกต้องหลักเกณฑ์ และเริ่มนำเอาปัญหาสังคมและสุนทรียภาพเข้ามาเป็นปัจจัยเกิดจากมูลเหตุ 3 ประการดังนี้

ก. การเพิ่มจำนวนของชนชั้นกลาง ทำให้เกิดกำลังซื้อสูงและต้องการสินค้าที่มีระดับหรูหรา เช่นเดียวกับชนชั้นกลางอยากอยู่วังในยุโรปดังได้กล่าวมาแล้ว

ข. ค่าพัฒนาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นโดยเฉพาะค่าถมดิน ซึ่งหายากและแพงจนทำให้การขุดดินในบริเวณโครงการมาถมบริเวณส่วนอื่นถึงจุดคุ้มทุน และเมื่อเป็นเช่นนี้จึงได้โอกาสเข้าประโยชน์จากบึงหรือคูคลองตกแต่่งให้สวยงามเป็นจุดขาย

ค. ประกาศคณะปฏิวัติ บังคับให้ต้องมี

5. ทาวน์เฮ้าส์ โครงการบ้านจัดสรรของไทยอาจเปรียบเทียบกับยุคมุ่งสู่ชนเมืองของสหรัฐ ซึ่งรู้จักในชื่อของชานเมืองโรมแนติก เพราะนอกจากอาคารจะคิ่ริมเป็นแล้ว ยังมีวิวโปร่งสบายอีกด้วย

ปัญหาสังคมด้านสวัสดิภาพ และปัญหาด้านการจราจรทำให้คนเริ่มหันมาหาที่อยู่ในเมืองอีกครั้งหนึ่ง ทาวน์เฮ้าส์ของไทยเริ่มขึ้นเมื่อประมาณ 15 ปีที่แล้ว เนื่องจากที่ดินที่ยังว่างอยู่ในเมืองก็คือที่ดินจัดสรรในสมัยก่อน ขนาดของโครงการจึงต้องเล็กตามไปด้วย แต่กระจายขึ้นหลายจุดพร้อม ๆ กันได้

6. คอนโดมิเนียม ความจริงแล้ว คอนโดมิเนียมเป็นรูปแบบทางกฎหมาย มากกว่าทางกายภาพโดยมีความแตกต่างทางกายภาพจากอพาร์ทเมนท์ธรรมดาไม่มาก

คอนโดมิเนียมเป็นพัฒนาการต่อเนื่องมาจากทาวน์เฮ้าส์ เริ่มจากคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำก่อน ราคายี่ที่ดินไม่มากนักเป็นที่ว่างตามในเมืองและชานเมือง เนื้อที่ส่วนมากคับแคบ บริเวณที่ดินจึงเป็นที่จอดรถเกือบทั้งหมด

คอนโดมิเนียมโครงการใหญ่สำหรับผู้มีรายได้สูง ได้เล็งเห็นความสำคัญของภูมิทัศน์และถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นในการขาย ปัจจุบันนักพัฒนาสมัยใหม่ที่มีการศึกษาสูงได้มองไกลเกินกว่าผลกำไรไปถึงปัญหาของผู้อยู่อาศัย ว่าควรได้มีความสุขอยู่กับสิ่งแวดล้อมที่สวยงามและปลอดภัย

## ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

### 1. แนวความคิดของการเลือกที่อยู่อาศัย

1.1 William Alonso (1960) กล่าวถึงการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและความใกล้เคียงกับสภาพที่ทำงาน<sup>3</sup>

1.2 Jay Siegel (1970) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่าต้องพิจารณาความสะดวกสบายของการเข้าถึง และคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ การบริการสาธารณะ และความพึงพอใจที่จะได้รับจากที่ตั้งนั้น<sup>4</sup>

1.3 Richard Muth (1974) ได้กล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยว่า เมื่อประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น ประชากรจะมีแนวโน้มที่ต้องการขนาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่กว่า และอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า<sup>5</sup>

1.4 Button (1976) เสนอองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่าองค์ประกอบหนึ่งคือขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย<sup>6</sup>

<sup>3</sup>Murphy, Raymond E. The America City: An Urban geography, [New York: Mc Graw-Hill, 1974], p.436

<sup>4</sup>Ibid., p.436

<sup>5</sup>Richard F. Muth, Cities and Housing, 4<sup>th</sup> ed. [Chicago: University of Chicago Press, 1974], p.8

<sup>6</sup>K. J. Button, Urban economics, [London: Mac millan Press, 1976]

1.5 Andrew Baum (1977) ได้กล่าวว่า พื้นที่ของตัวสถาปัตยกรรม และสิ่งแวดล้อมจะเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมและการตอบสนองของมนุษย์ต่อสิ่งนั้น การกำหนดรูปร่างของสถาปัตยกรรม จะเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยชี้ให้เห็นถึงประสบการณ์และความประพจน์ของคนเราที่มีต่อสถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏอยู่นั้น<sup>7</sup>



## 2. รายงานวิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยและการตอบสนองในกทม. และปริมณฑล

2.1 มีผู้ที่ประสงค์จะซื้ออาคารชุดพักอาศัยอยู่เพียง 8 % ในขณะที่อาคารชุดพักอาศัยในตลาดมีอยู่ถึง 46 % หรือเกือบครึ่งหนึ่งของที่มีอยู่ทั้งหมด แม้ประชาชนยังไม่ประสงค์จะอยู่อาศัยโดยไม่จำเป็น แต่อาคารชุดก็กำลังจะเป็นที่อยู่อาศัยที่จำเป็นและเป็นทางเลือกของประชาชนเกือบทุกกลุ่ม<sup>8</sup>

2.2 อาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความจำเป็นโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย และโดยเฉพาะผู้ที่ไม่ประสงค์จะเดินทางไกล และต้องการอยู่ในเขตเมืองเป็นหลัก แนวโน้มที่น่าสนใจก็คือ อาคารชุดและที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ มักเป็นที่ต้อนรับของผู้มีการศึกษาสูง ภาวะการศึกษาของประชาชนยกกระดับขึ้นเรื่อย ๆ การยอมรับการอยู่ร่วมกันในชุมชนที่อยู่อาศัยต่าง ๆ จะมีมากขึ้น<sup>9</sup>

<sup>7</sup>Andrew Baum, Stuart Valing. Architecture & Social Behavior : Psychological Studies of Social Density, [Hillsdale, New Jersey: Lawrence Erlbaum Associates Publishers, 1977] p.2 , p.4

<sup>8</sup>Agency For Real Estate Affairs, "รายงานวิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยและการตอบสนองในกทม.และปริมณฑล" เอกสารในการสัมมนาวิชาการทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2536 จัดโดย Agency For Real Estate Affairs 21 ตุลาคม 2535, หน้า 1-8

<sup>9</sup>เรื่องเดียวกัน, หน้า 1-21

แนวความคิดและเหตุผลในการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522<sup>10</sup>

เนื่องจากปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

หลักการของพระราชบัญญัตินี้ พอสรุปได้ คือ

1. วางหลักในการถือกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ทรัพย์ส่วนบุคคล) แต่ละคนโดยเอกเทศ และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งต่างจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่อาจแบ่งแยกออกจากกันได้
2. บัญญัติเกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์ส่วนกลาง โดยที่บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อดูแลและรักษาทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง
3. มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ให้เป็นหลักฐาน ในการจำหน่าย จ่าย โอน และเป็นหลักประกันชั้ยยันกับบุคคลทั่วไปได้

<sup>10</sup>กองวิชาการ กรมที่ดิน, ขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน (กรุงเทพฯ:บจก.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงได้ประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป (คือหลังจากประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว 180 วัน)

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พอสรุปได้ดังนี้

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 วิเคราะห์ศัพท์ว่าดังนี้

1. "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

อาคารชุดในพระราชบัญญัตินี้ หมายถึง ตึก บ้าน โรงเรือน ร้าน และคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ฯลฯ โดยสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ และกรรมสิทธิ์ที่แยกออกได้นั้นต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าอาคารใดไม่สามารแยกทรัพย์สินออกเป็น 2 ประเภทได้ก็ไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นอาคารชุด

2. "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ทรัพย์สินส่วนบุคคล จึงแยกออกเป็น 2 ส่วน

2.1 ห้องชุด

2.2 สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถเฉพาะห้องชุดนั้น หรือที่ดินส่วนอื่น ๆ ซึ่งตกลงกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

3. "ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารแต่ละแห่งไม่ว่าจะเป็นอาคารประเภทใด หากมีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยสำหรับใช้อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการอื่นใด โดยบุคคลสามารถเข้า



ใบถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลแล้ว ย่อมถือเป็นห้องชุด ห้องชุดอาจมีลักษณะแตกต่างกันออกไป แต่รวมแล้วต้องเป็นห้องที่สามารถแยกเป็นส่วนเฉพาะบุคคลได้

4. "ทรัพย์ส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์ส่วนกลางจึงแยกออกได้เป็น 3 ประการคือ

4.1 ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา คาดฟ้า หรือบันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรง ที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

4.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด รวมถึงบริเวณที่ติดต่อกันด้วย เช่น สนามหญ้า และที่ปลูกต้นไม้ซึ่งอยู่ในบริเวณอาคาร เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในข้อบังคับอาคารชุดให้เป็นอย่างอื่น

4.3 ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ที่ดินส่วนทรัพย์สินอื่น ได้แก่ เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องพิมพ์ดีด ลิฟท์ เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ สระว่ายน้ำ โรงเก็บรถร่วม

ทรัพย์ที่กฎหมายบังคับไว้ว่าจะต้องเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (ตามมาตรา 15) คือ

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด
2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถ หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความรื่นรมย์งาม และให้สถานที่นั้นน่าอยู่อาศัย เป็นต้น
3. โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา เสาเข็ม หลังคา กันสาด คาดฟ้า ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ
4. อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง มู่ลี่ เป็นต้น
5. เครื่องมือ และเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

นอกจากที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว อาจจะกำหนดให้ทรัพย์สินอื่นใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคล

5. "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้เป็นเจ้าของห้องชุด เพื่อแสดงว่ามีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นผู้มียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งมีอยู่ในห้องชุด และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในอาคารชุดนั้นด้วย

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
2. ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาวและความสูง
3. อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
4. ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มียกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
5. สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6. ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
7. ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะคล้ายกับโฉนดที่ดินซึ่งออกตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระติดพันใด ๆ ก็ได้ ซึ่งสามารถใช้เป็นหลักประกัน และใช้ยื่นกับบุคคลภายนอกได้

6. "เจ้าของร่วม" หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด ในพระราชบัญญัตินี้ คำว่า "เจ้าของร่วม" ก็มีความหมายเช่นเดียวกับ "เจ้าของรวม" ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ เป็นผู้มียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน แต่การเป็นเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัตินี้ หมายถึง เจ้าของห้องชุดทุกคนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและต่างมียกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น ซึ่งต่างกับระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

7. "นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ ในการที่อาคารซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วนั้น ก็จะต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดทั้งนี้ เพราะระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจะต้องมีผู้จัดการดูแลเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง แทนเจ้าของห้องชุดทุกคน เพราะอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งใช้ร่วมกัน เช่น บันได หลังคา ลิฟท์ ฯลฯ ย่อมจะต้องมีผู้อนุรักษานาน ๆ ไปย่อมชำรุดทรุดโทรมตามกาลเวลา และตามสภาพ ซึ่งจะต้องมีการซ่อมแซมรักษา จึงต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมทุกคน

นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษา ทรัพย์สินส่วนกลาง (ตามมาตรา 33 วรรคหนึ่ง) และมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ของ วัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม (ตามมาตรา 33 วรรคสอง)

8. "ข้อบังคับ" หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น นิติบุคคลนั้นจะต้องมีข้อบังคับ เพื่อให้การบริหารงานของนิติบุคคลเป็นไปตาม เป้าหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับดังกล่าวจะต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อย ดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ตามมาตรา 15 ถ้ามี
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ทะเบียนอาคารชุด

9. การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของ

ผู้จัดการ

12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

9. "พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ ผู้ที่ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้

1. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการจดทะเบียนแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522)

2. เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เช่น รับคำขอ และจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งออกใบแทน จดทะเบียนนิติบุคคล และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

#### การจดทะเบียนอาคารชุด

การที่จะให้อาคารใดมีผลเป็นอาคารชุด และตกอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นั้น จะต้องมีกรณอาคารมาจดทะเบียนอาคารชุด

ตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติไว้ว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใด ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้อื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังอาคารชุด
3. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
4. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง
5. คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
6. หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6 แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะตรวจดูว่า ถ้ามีเจ้าหน้าที่จําเองหรือเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับตั้งแต่ได้รับหนังสือ (มาตรา 7)

ในการนี้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนหรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และอาคารต้องเป็นอาคารที่ปลูกสร้างเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ พร้อมทั้งจะอยู่อาศัยได้ ในการตรวจสอบพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

1. อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินตามที่ผู้ยื่นคำขอยื่นมาหรือไม่
2. ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใดหรือไม่
3. ห้องชุด มีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และ เลขที่ถูกต้อง ตรงกับหลักฐานที่ยื่นหรือไม่
4. อาคารนั้นสามารถใช้เป็นอาคารชุด โดยแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนแล้ว ผู้ไปตรวจต้องบันทึกผลการตรวจ และความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ารายการใดไม่ถูกต้องควรแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใดนอกจากการจําเองซึ่งเข้าเกณฑ์ตาม 2
2. ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารชุดติดการจําเอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจําเองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

3. อาคารนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลางได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนอง แต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ โดยบันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา 7 วรรคสาม และบันทึกจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้ชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ด้วย

อนึ่ง ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครอบคลุมถึงที่ดินห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอาคารชุดและพนักงานเจ้าหน้าที่ดินได้จดทะเบียนที่ดินแล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว จะกระทำอีกต่อไปไม่ได้ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และผู้จดทะเบียนอาคารชุดนั้นจะก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าวมิได้ (ตามมาตรา 10)

### กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

แบ่งออกได้ 3 ประเภทคือ

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ กรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ ห้องชุดหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ (มาตรา 12)

2. กรรมสิทธิ์เกี่ยวกับพื้นห้อง และผนังกันห้องระหว่างห้องชุด ตามมาตรา 13 วรรคสอง บัญญัติไว้ว่า "พื้นห้อง ผนังกันห้อง ที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น" กล่าวคือ ส่วนที่เป็นฝาผนังเฉพาะด้านที่กั้นระหว่างห้องชุด และเพดานของห้องชุดที่เป็นพื้นของห้องชุดชั้นบนอีกชั้นหนึ่งเหนือขึ้นไป ย่อมมีกรรมสิทธิ์ร่วมคนละครึ่งกับห้องชุดที่ติดกัน

3. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง คือ กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ตามอัตราส่วนที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

กล่าวคือ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ๆ

#### การจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

มาตรา 17 บัญญัติไว้ว่า "การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติและข้อบังคับ"

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว จะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งยังมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องกระทำก่อนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด กล่าวคือ "การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับ และหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" (มาตรา 31 วรรคหนึ่ง)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการจดทะเบียนข้อบังคับพร้อมกัน ซึ่งข้อบังคับดังกล่าวเปรียบเสมือนกฎซึ่งนิติบุคคลจะต้องนำไปใช้ดำเนินการในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และใช้เป็นเกณฑ์สำหรับให้เจ้าของร่วมทุกคนปฏิบัติ แต่ถ้าเจ้าของร่วมเห็นว่าข้อบังคับนั้น ๆ ไม่ยุติธรรม หรือไม่เหมาะสมด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม ก็อาจขอให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ได้โดยอาศัยอำนาจตามมติที่ประชุมใหญ่ ซึ่งต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 49 (3))

ในการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 72 วรรคท้าย)

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการเป็นผู้จัดการเป็นผู้แทนอาจจะเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาก็ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ก็จะต้องมีการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35)

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 36 ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ เจ้าของร่วมอาจจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ (มาตรา 37 วรรคแรก) นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งหมดภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้น ให้มีการประชุมใหญ่ปีละครั้งเป็นอย่างน้อย (มาตรา 42) ส่วนการลงคะแนนเสียงมติที่ประชุมในกรณีต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่บัญญัติในมาตรา 43-50

การดำเนินการดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนี้ จำเป็นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในหลายกรณี กฎหมายจึงได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมทุกคนที่จะต้องเฉลี่ยกันออกค่าใช้จ่ายตามส่วน (มาตรา 13) ดังนี้

1. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ
2. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14

เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40) ดังต่อไปนี้

1. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุด จะต้องชำระล่วงหน้า



2. เงินทุนเพื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับ หรือตามมติของ  
ที่ประชุมใหญ่

3. เงินอื่น เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้งบเงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 กฎหมาย  
ได้บัญญัติคุ้มครองให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ (มาตรา 41) ดังนี้

1. บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนร่วมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่อง  
ใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ ตามมาตรา  
259(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้น  
นำมาไว้ในห้องชุดของตน

2. บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอันเกิดจากค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการ  
ดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ  
ตามมาตรา 273(1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละ  
เจ้าของห้องชุด

นอกจากนี้ กฎหมายได้บัญญัติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษอีก ตามมาตรา 34 และ  
มาตรา 50 คือ

1. ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์  
ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้  
ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของ  
ร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วน  
กลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้  
ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ถูกเวน  
คืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง (มาตรา 34)

2. ในกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา 50 วรรคแรก)

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่เจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา 50 วรรคสอง)

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย สำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซม สำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น (มาตรา 50 วรรคสาม)

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามที่กล่าวมาในวรรค 1 หรือวรรค 2 ให้ตามมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม กล่าวคือ ให้เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดของตนเสียหายหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลืออยู่ และในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่ห้องชุดของตนไม่เสียหายร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 50 วรรคห้า)

#### การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด
2. เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

3. อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
4. อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกอาคารชุดด้วยเหตุตาม (1) (2) และ (3) จะต้องมีการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี สำหรับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตาม (1) (2) และ (3) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องแสดงสำเนารายงานการประชุมที่ถูกต้องของเจ้าของร่วม ที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น หรือมีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ (มาตรา 52-53)

ส่วนกรณีอาคารชุดเลิกไป ตามข้อ(4) ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา 56)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเลิกอาคารแล้ว จะต้องประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา ต่อจากนั้นก็จะต้องดำเนินการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามวิธีการกำหนดในกฎหมาย และจัดแจ้งการยกเลิกอาคารชุดในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเดิม โดยจัดแจ้งชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียน ขอยกเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กฎหมายบัญญัติให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ใต้บังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (มาตรา 55)

เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชี ภายในสิบสี่วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา 57) และให้ห้ามบัญชีนิติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หักส่วนและบริษัท หมวด 5 ว่าด้วยการชำระบัญชีหักหุ้นส่วนจดทะเบียน หักหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด โดยอนุโลม (มาตรา 59)

ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจากนายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่มติที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น (มาตรา 58)

เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์เหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (มาตรา 60)



ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการของผู้บริโภค

### 1. ความต้องการของผู้บริโภคทางด้านที่อยู่อาศัย<sup>11</sup>

ความต้องการที่อยู่อาศัยมีหลายประเภท นักเศรษฐศาสตร์ได้พยายามแบ่งออกเป็น 2 พวกใหญ่ ๆ คือ

ก. ความต้องการที่เป็นจริง(Housing need) ได้แก่ความต้องการด้านปัจจัย 4 ที่ขาดไม่ได้ และขนาดของครอบครัวที่ขยายขึ้น หรือที่มีอยู่เก่าไม่ได้มาตรฐานขั้นต่ำ (minimum standard) พวกนี้เป็นพวกที่ต้องการที่อยู่อย่างจริงจัง ในกรุงเทพมหานครถ้าจะเกิดความต้องการอย่างจริงจังคงจะได้แก่พวกที่อยู่สลัม ที่แม้จะมีหลังคาคลุมหัว แต่สภาพการเป็นอยู่ต่ำกว่ามาตรฐานการดำรงชีพ

ข. ความต้องการฉาบฉวย(Housing want) ได้แก่ความต้องการที่แม้จะไม่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยใหม่ ก็สามารถมีที่อยู่อย่างเหมาะสมตามอัธยาศัย และไม่ต่ำกว่ามาตรฐานขั้นต่ำโดยทั่วไป ความต้องการของพวกนี้ได้แก่ พวกที่ต้องการจะเพิ่มมาตรฐานที่อยู่อาศัยของตัวเองให้สูงขึ้นไปอีก เช่น ที่อยู่อาศัยจากรัฐบาลปลูก อาจต้องการย้ายไปซื้อบ้านจัดสรรที่มีบริเวณกว้างขึ้น หรือกลุ่มคนรายได้ชั้นกลางที่อาศัยบ้านของพ่อแม่ ต้องการบ้านที่กว้างขึ้น สะดวกขึ้น หรือเศรษฐกิจอาศัยอยู่ในห้องแถวในเขาวราชมานานต้องการบ้านชั้นเดียวตามชานเมือง เป็นต้น พวกนี้มีความเป็นอยู่สูงกว่ามาตรฐานขั้นต่ำแล้วแต่ต้องการเพิ่มมาตรฐานให้ตัวเองหรือพวกที่เข้ามาในตลาดเพื่อการค้ากำไร ซึ่งเราเรียกพวกนี้ว่านักเก็งกำไร (speculator) พวกนี้จะเป็นพวกที่มีเครดิตดีพอสมควร มีที่อยู่อาศัยของตนเองอยู่แล้ว แต่เข้ามาซื้อเพื่อที่จะขายต่อในราคาที่สูง กลุ่มพวกนี้มีมากใน

<sup>11</sup>มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย (กรุงเทพฯ, 2527) หน้า 2-13

ตลาดที่อยู่อาศัย และมีอยู่เสมอซึ่งจะทำให้ไม่สามารถจะคาดคะเนความต้องการที่แท้จริงได้ และพวกนี้จะมีมากในขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยกำลังจะบูม และกลุ่มพวกนี้มักจะเป็นกลุ่มที่หารายได้สูงสุดในบรรดาผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยทั้งหลาย แต่ในด้านความต้องการทั่วไปพวกนี้จะไปกีดกันความต้องการที่อยู่อย่างแท้จริง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยที่ปราศจากคนอยู่ เช่น ห้องแถวทั้งหลายที่มีคนซื้อแต่ปิดเงียบ หรือไม่ก็ตามหมู่บ้านต่าง ๆ ที่ขายหมดแล้วแต่ไม่มีคนอาศัยทำให้เกิดความเสียหายต่อส่วนรวม

## 2. ความต้องการพื้นฐานทางด้านที่อยู่อาศัย<sup>12</sup>

มนุษย์มีความต้องการพื้นฐานทางด้านที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปตามความเคยชิน ค่านิยม ประเพณี วัฒนธรรมของมนุษย์ในกลุ่มชนนั้น ๆ ตามสภาพแวดล้อมเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการบ้านพักอาศัยที่มีมาก ซึ่งในปัจจุบั้นนอกเหนือจากความต้องการดังกล่าวทั้ง 2 ประเด็นนั้น มนุษย์มีความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยทางด้านพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ควรมีในที่พักอาศัย ซึ่งสามารถแยกได้ดังนี้

### 2.1 ความต้องการด้านกายภาพ (Physiological needs) ประกอบด้วย

- ก. ด้านตัวมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของตัวมนุษย์ คือ ไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่ดังหรืออึกทึกเกินไป เป็นต้น
- ข. กายภาพมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดตัวของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย อ้วนหรือผอม ขนาดในอริยบทต่าง ๆ และต้องการ Space แบบใด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>12</sup> ฝ่ายวิจัยการก่อสร้างต้นแบบที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุด ขึ้นการประเมินผล (กรุงเทพฯ: สวท., 2522) หน้า 66

ค. กิจกรรมประจำวันในหน่วยพักอาศัย คือ หน่วยพักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมเหล่านั้น และกิจกรรมนั้น ๆ ต้องการองค์ประกอบหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างไร ช่วงเวลาที่ใช้ กิจกรรมเหล่านั้นใช้เวลามากน้อยเพียงใด กิจกรรมเหล่านั้นต้องการSpaceแบบใด เป็นต้น

ง. จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม คือ กิจกรรมต่าง ๆ นั้นมีสมาชิกหรือผู้ชมมากน้อยกี่คน เป็นต้น ความต้องการเหล่านี้ จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย (ความกว้าง, ยาว, สูง) ลักษณะอาคาร (โปร่ง, ร่ม หรือที่ตัน) อุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น (เฟอร์นิเจอร์, ไฟฟ้า, ประปา)

2.2 ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological needs) เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่านอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมต่อเขาอย่างไร แบ่งออกได้เป็น 2 ระดับ ดังนี้

ก. ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัย (Safety needs) ทั้งทางกายและจิตใจ ความต้องการความมิดชิด เป็นสัดส่วนหรือส่วนตัว (Privacy needs) ตลอดจนความต้องการความเป็นระเบียบ ความงดงาม (Aesthetic needs) เป็นต้น

ข. ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัยทางกายภาพ ความโปร่ง ความงดงาม สามารถแสดงออกได้ เป็นที่จดจำและประทับใจ เป็นต้น

ความต้องการเหล่านี้ถ้าที่อยู่อาศัยนั้นตอบสนองไม่เพียงพอ ย่อมทำให้ไม่สอดคล้องต่อการใช้สอย และพฤติกรรมความต้องการเหล่านี้ยังนำไปใช้กำหนดคุณสมบัติของที่อยู่อาศัยนั้นได้ รวมทั้งการจัดเตรียมอุปกรณ์ทางพฤติกรรม (Behavioral Mechanism) ไว้ให้เพียงพอ เช่น ห้องเอนกประสงค์ ก็ควรจัดเตรียมบริเวณให้พอเหมาะ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถนั่งตัวกันเป็นผนังห้องเพื่อตอบสนองความต้องการทางความมิดชิด และเป็นสัดส่วน หรือการจัดเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวก เช่น ปลั๊ก, สวิตช์ ให้อยู่ตามตำแหน่งที่จะต้องตอบสนองกิจกรรมได้อย่างเหมาะสม หรือการเปิดช่องว่างเพื่อให้เกิดการติดต่อทางท่าทาง (Non-Verbal) โดยไม่ต้องใช้เสียงงาน

การติดต่อ เพราะสภาพแวดล้อมต้องการความสงบ หรือจัดกายภาพให้อำนวยต่อการติดต่อทางวาจา (Verbal) เพื่อก่อให้เกิดความใกล้ชิด เป็นต้น

2.3 ความต้องการทางด้านสังคม (Social needs) ในการเสริมสร้าง และตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม เราสามารถจัดระดับการติดต่อขั้นพื้นฐาน (Primary Contact) ดังนี้

ก. ระดับบุคคลต่อบุคคลหรือกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยทั้งภายในและภายนอก ควรเอื้ออำนวยพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ทั้งในระดับที่อยู่อาศัยนั้น ทั้งภายในอาคาร และพื้นที่ในแต่ละชั้นของที่อยู่อาศัยด้วย

ข. ระดับกลุ่มต่อกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยภายนอก ควรเอื้ออำนวยพื้นที่ที่เหมาะสมต่อกิจกรรมของกลุ่มนั้น ๆ

ความต้องการเหล่านี้สามารถเสริมสร้างให้กับที่อยู่อาศัยนั้นให้ประสบผลสำเร็จได้ เช่น การกำหนดตำแหน่งของบริเวณที่พักผ่อน หรือสันทนาการให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้ส่วนที่เป็นสาธารณะ (Public Space) หรือที่มีผู้คนผ่านไปมา มาก เช่น โรงบันได หรือการกำหนดตำแหน่งของบริเวณต่าง ๆ เช่น ครัว ซักล้าง ให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมหรือการเพิ่มมาตรฐานพื้นที่ของเฉลียงให้กว้างขึ้นเพื่อให้เพียงพอต่อการเกิดกิจกรรมต่าง ๆ ได้ เป็นต้น

สรุปได้ว่า ความต้องการพื้นฐานในพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ระดับนั้น จะต้องจัดสรรให้สอดคล้องและต่อเนื่องกันอยู่ตลอดเวลา จึงจะเพียงพอ และสนองความต้องการของมนุษย์ทางด้านที่อยู่อาศัยขั้นต้นได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย