

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง ผู้วิจัยได้ทำการการศึกษาข้อมูลพื้นฐานทางแนวความคิด ทฤษฎี ความต้องการพื้นฐาน มาตรฐานขั้นต่ำของหน่วยพักอาศัย และตลอดจนผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ที่เป็นส่วนสำคัญสำหรับการวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

#### 2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

- ก. ทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
- ข. ประเภทของอาคารชุด

#### 2.2 ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่

- ก. ความต้องการทางด้านกายภาพ
- ข. ความต้องการทางด้านจิตวิทยา
- ค. ความต้องการทางด้านสังคม

#### 2.3 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

- ก. ขนาดพื้นที่ ที่กฎหมายระบุ
- ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการ

มาตรฐานแห่งประเทศไทย

- ค. มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ
- ง. มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของต่างประเทศ (ประเทศญี่ปุ่น)

#### 2.4 มาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อผู้ใช้สอย

#### 2.5 รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

- ก. การใช้พื้นที่ขนาดเล็กของชาวตะวันตก-ตะวันตก
- ข. ลักษณะเฟอร์นิเจอร์ที่มีขายอยู่ในปัจจุบัน

#### 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

##### ก. ทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

สำหรับประเทศไทยอาคารชุดที่เกิดขึ้นในระยะเริ่มแรก พบว่า เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและชาวต่างประเทศ ต่อมาเมื่อความต้องการใช้ที่ดินในเมืองเพิ่มมากขึ้นประกอบกับที่ดินใจกลางเมืองที่มีราคาแพง ทำให้คนไทยเริ่มมีการยอมรับการอยู่อาศัยในอาคารชุด

ซึ่งใกล้แหล่งงานและย่านการค้าที่สำคัญ โดยโครงการแรกเกิดจากผู้ลงทุนทำโครงการ คอนโดมิเนียมแถวราชดำริ มีการทำแบบก่อสร้างและโฆษณาในตลาด ประมาณปี พ.ศ.2513 ก่อนที่จะมีพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับแรก ราคาขายขณะนั้น ยูนิตละ 8 แสนถึง 1.2 ล้านบาท ได้รับการสนใจมากมาย แต่ไม่มีลูกค้าที่จะซื้อจริงจึงทำให้ต้องเลิกโครงการ สาเหตุหนึ่งคือ ราคาแพงเกินไป อีกทั้งผู้พัฒนายังไม่มีแหล่งเงินทุนที่ชัดเจน ต่อมาราวปี พ.ศ.2516 มีโครงการ คอนโดมิเนียมที่ถนนสาทรใต้ โดยบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์และฮ่องกง ร่วมกับบริษัทไทย นำมาเสนอขายในราคา 5 แสนบาทต่อยูนิต ซึ่งโครงการเกือบจะเริ่มก่อสร้าง แต่มาประสบปัญหา น้ำมันและปัญหาสงครามเวียดนามและเขมรซึ่งอเมริกาแพ้สงคราม จึงทำให้โครงการต้องล้มเลิก ไปอีกราย อย่างไรก็ตามในระยะแรกก่อนมีพระราชบัญญัติอาคารชุด การขายอาคารชุด เป็นการเสนอขายโดยให้เช่าซื้อระยะยาวไปก่อนจนกว่ารัฐจะออกกฎหมาย จึงจะทำการโอน ให้ลูกค้าได้ (มานพ พงศทัต, 2527)

#### ข. ประเภทของอาคารชุด แบ่งออกเป็น 3ประเภท ได้แก่

1. อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารสูงที่สร้างหลายๆ ชั้น โดยในแต่ละชั้น แบ่งเป็นหลายยูนิตหรือห้องชุด ซึ่งในแต่ละยูนิตมีสภาพเหมือนบ้านทั่วๆ ไป ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ที่จะแบ่งเป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว นอกจากนี้ในแต่ละอาคารชุดอาจจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องประชุม ซุปเปอร์มาเก็ต สนามกีฬา สระว่ายน้ำ เพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัย ปัจจุบันพบว่ามีจำนวนมากที่สุดในบรรดาอาคารชุดประเภทต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองซึ่งที่ดินมีราคาแพง

สำหรับอาคารชุดพักอาศัยซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว เช่น ชายทะเล หรือภูเขา นอกจากจะให้เป็นที่อยู่อาศัยตามปกติแล้ว ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมต่อการพักผ่อนหรือท่องเที่ยวได้ เช่น การมีอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ หรือบริเวณจุดชมวิว โดยพบว่าผู้ซื้อมิได้มีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นการถาวร แต่ต้องการใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับการพักผ่อน ซึ่งสามารถเดินทางไปใช้ได้ตลอดเวลา เรียกว่า อาคารชุดพักตากอากาศ

2. อาคารชุดสำนักงาน เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสำนักงานประกอบธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถขายให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ต้องการซื้อเป็นสำนักงาน ซึ่งมีข้อดีคือ ไม่มีปัญหาเรื่องการขึ้นค่าเช่า และยังเป็น การเพิ่มทรัพย์สินของบริษัทอีกด้วย

3. อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) ซึ่งอาคารชุดประเภทนี้เป็นที่นิยมในประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ประเทศฮ่องกง สิงคโปร์ เป็นต้น โดยลักษณะพิเศษของอาคารชุดเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม ซึ่งจะผลิตสินค้าที่ไม่ก่อมลพิษและสามารถอยู่รวมกันในอาคารสูงได้ สำหรับประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2533 บจก.บางกอก แลนด์ ได้เปิดตัวโครงการ คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม มีพื้นที่ขายห้าแสนกว่าตารางเมตร (ไทรรัตน์ จารุทัศน์, 2546)

## 2.2 ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่

### ก. ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological Needs)

ด้านตัวมนุษย์ คือหน่วยที่พักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของมนุษย์ คือ ไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่เสียงดัง หรืออึดทึกเกินไป

ด้านกายภาพ คือหน่วยที่พักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย ความอ้วน หรือผอม ขนาด และ Space ในอิริยาบถต่าง ๆ

กิจกรรมประจำวันในหน่วยที่พักอาศัย คือหน่วยที่พักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมนั้นๆ และกิจกรรมนั้นๆ ต้องการ Space องค์ประกอบ หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างใด เป็นต้น

จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอย (กว้าง ยาว สูง) ลักษณะของพื้นที่ (โปร่ง โล่ง ทึบ) และอุปกรณ์ที่จำเป็น (เฟอร์นิเจอร์ ไฟฟ้า ประปา)

### ข. ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological Needs)

เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่านอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่ไม่สามารถจับต้องได้ แต่เป็นความต้องการที่ไว้วัดผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพว่าเหมาะสมอย่างไร (Wolfgang F.E Preiser, 1978) หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการทางด้านความปลอดภัยทั้งทางกาย และจิตใจ ความต้องการความมิดชิด พื้นที่แบ่งเป็นสัดส่วนและเป็นส่วนตัว ตลอดจนความเป็นระเบียบ

### ค. ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs)

อาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน มีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้าง และตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ในระดับการติดต่อพื้นฐาน (Leonard Broom & Philip Selznick, 1977:128-132)

หน่วยพักอาศัยทั้งภายใน และภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสม ที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ทั้งในระดับบุคคลต่อบุคคล และในระดับกลุ่ม ในขณะที่หน่วยพักอาศัยภายนอกควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมในระดับกลุ่มเป็นอย่างน้อย

## 2.3 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

### ก. ขนาดพื้นที่ ที่กฎหมายระบุ

จากพระราชบัญญัติเรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวด 5 ซึ่งเป็นเรื่องส่วนต่างๆ ของอาคาร ในส่วนนี้จะกล่าวถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่ภายในอาคารไว้ดังนี้

พื้นที่ภายในอาคาร

1. ห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยในอาคาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับพื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

2. ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยภายในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่าง เป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น โดยไม่นับรวมส่วนประตูหรือหน้าต่าง อันติดต่อกับห้องอื่น

3. ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร กับมิให้มีเสากีดกันส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างแลเห็นได้ชัด

4. ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝ้าหรือยอดผนังของอาคารตอมต่ำสุดของห้องพักอาศัย คริวไฟสำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร ส่วนห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียบง ช่องทางเดินในอาคารต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

5. ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่าง หรือช่องลมจากคริวไฟ เปิดเข้าสู่ห้องส้วม หรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

**ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย**

การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุดและอาคารหลายชั้นของการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย เพื่อจัดให้มีสิ่งแวดล้อมที่ถูกสุขวิทยาอนามัย มีอุปกรณ์การกินอยู่ที่เหมาะสม และมีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจสมกับชนิดและคุณภาพของระดับความเป็นอยู่ที่น่ามาพิจารณา โดยมีบางส่วนในที่นี่จะกล่าวถึงภายในตัวอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

1. มาตรฐานเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย โดยทั่วไปที่อยู่อาศัยจะต้องมีห้องพักอาศัยอย่างน้อย 3 ห้อง เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ มีห้องรับแขกพักผ่อน 1 ห้อง ห้องนอน 1 ห้อง และห้องรับประทานอาหาร 1 ห้อง

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องให้มีเนื้อที่ซึ่งจำเป็นเพื่อความเหมาะสมในการรับแขกพักผ่อน การนอน การทำความสะอาดร่างกาย การปรุงอาหาร การรับประทานอาหาร และมีที่เก็บของเพียงพอ มีการเตรียมที่ไว้หรือมีทางติดต่อได้โดยสะดวกกับบริเวณซักผ้าและอุปกรณ์สุขาภิบาลให้เพียงพอและบริเวณดังกล่าวนี้ จะต้องไม่บังสายตาคจากห้องรับแขกพักผ่อนทางเข้าบ้าน

การจัดเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัยจะต้องจัดให้มีขนาดและมีความสะดวกต่อการวางเครื่องเรือนและอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จำเป็นที่ต้องใช้สำหรับกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างเหมาะสม (พื้นที่ซึ่งเป็นบันได ห้องโถง ทางเดิน หรือตู้เก็บของไม่นับรวมเข้ากับพื้นที่หน่วยพักอาศัย)

พื้นที่รวมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัวที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวประมาณ 5.5 คน จะต้องไม่เล็กกว่า 30 ตารางเมตร

2. ขนาดห้องที่เล็กที่สุดในหน่วยพักอาศัย ขนาดที่เล็กที่สุดของห้องต่างๆ ของอาคารชุดและอาคารหลายชั้น ให้ใช้มาตรฐานเดียวกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (ตารางที่ 2.1 – 2.3) ยกเว้นในกรณีที่ต้องการประสิทธิภาพหรือห้องชุดประเภทเบ็ดเสร็จในห้องเดียว จะต้องจัดบริเวณปรุงอาหารต่างหาก แยกเป็นสัดส่วนจากบริเวณรับประทานอาหาร โดยมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ตารางเมตร

และต้องจัดให้มีที่เก็บของส่วนบุคคล สำหรับเก็บของอื่นๆ อาจไว้ในห้องใต้ถุน พื้นชั้นติดดิน ห้องใต้หลังคาของอาคาร หรือจัดสร้างเป็นอาคารต่างหาก ที่ใช้มาตรฐานเดียวกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว

จากตารางที่ 2.1-2.3 มาตรฐานประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว กำหนดขนาดห้องที่เล็กที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่ารายละเอียดที่ระบุไว้ ในกรณีครอบครัวที่มีคนมากกว่า 5.5 คน ขึ้นไป จะต้องเพิ่มพื้นที่สำหรับรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร และครัว ขึ้นอีกคนละ 10 เปอร์เซ็นต์ จากขนาดพื้นที่ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.1 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง

| พื้นที่ใช้สอย   | พื้นที่ห้อง<br>(ตารางเมตร) |
|---|----------------------------|
| ห้องรับแขก - พักผ่อน (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)        | 9.00                       |
| ห้องรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)          | 7.50                       |
| ห้องนอนที่ 1 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)                | 9.00                       |
| ห้องนอนที่ 2 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)                | 7.90                       |
| ห้องนอนที่ 3 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)                | 7.00                       |
| พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยอื่น ๆ (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) | 7.00                       |
| ห้องครัว (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร)                    | 5.40                       |

ที่มา : ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

ตารางที่ 2.2 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

| พื้นที่ใช้สอย   | พื้นที่ห้อง<br>(ตารางเมตร) |
|---|----------------------------|
| ห้องรับแขก, พักผ่อน และรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)             | 13.00                      |
| ห้องรับแขก, พักผ่อน รับประทานอาหาร และเตรียมอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) | 16.80                      |
| ห้องครัว และรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)                        | 7.50                       |

ที่มา : ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

ตารางที่ 2.3 ขนาดพื้นที่ของห้องน้ำส้วม

| พื้นที่ใช้สอย  | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) |
|--|-------------------------|
| พื้นที่ของห้องน้ำส้วม : ที่ส้วมและที่อาบน้ำ ขนาดเล็กที่สุด | 2.50                    |
| พื้นที่ของห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว ขนาดเล็กที่สุด               | 1.30                    |
| พื้นที่ของห้องส้วมแยกเดี่ยว ขนาดเล็กที่สุด                 | 1.30                    |

ที่มา : ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

3. ห้องหรือเนื้อที่เพื่อซักผ้า ควรจัดเนื้อที่ไว้สำหรับซักผ้าและวางอุปกรณ์การซักผ้าต่างๆ ถ้าพื้นที่เพื่อการนี้จัดแยกไว้โดยเฉพาะจะต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 2.20 ตารางเมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 1.30 เมตร

4. ที่เก็บของ-ทั่วไป ให้มีที่เก็บของส่วนบุคคลในลักษณะ คือ มีตู้เก็บผ้าปูต่างๆ 1 ตู้ ตั้งอยู่ในที่ซึ่งติดต่อกันได้โดยสะดวกจากห้องนอน ขนาดความกว้าง 0.60 เมตร ความลึก 0.60 เมตร พื้นที่ของชั้นต่างๆ 1.10 ตารางเมตร ระยะห่างระหว่างชั้น 0.30 เมตร ตู้นี้ไม่จำเป็นต้องมีบานเปิด แต่สร้างในลักษณะที่สามารถมาติดตั้งภายหลังได้ เช่น ติดกรอบบานไว้ให้ เป็นต้น

ที่เก็บของอื่นๆ อาจไว้ในห้องใต้ถุน พื้นชั้นติดดิน ห้องใต้หลังคาของอาคาร หรือจัดสร้างเป็นอาคารต่างหาก คือ ที่เก็บของมีเนื้อที่ 2.80 ลูกบาศก์เมตร มีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร และกว้างไม่น้อยกว่า 0.45 เมตร ควรจัดเตรียมเนื้อที่ไว้สำหรับผู้อยู่จะจัดสร้างหรือซื้อหา มาติดตั้งในภายหลัง

5. ตู้เสื้อผ้า (ในห้องนอน) ห้องนอนแต่ละห้องควรมีตู้เสื้อผ้าซึ่งมีความลึกอย่างน้อย 0.60 เมตร และกว้างอย่างน้อย 0.90 เมตร ความสูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร มีชั้นอย่างน้อย 1 ชั้น อยู่ระดับต่ำจากหลังตู้ 0.30 เมตร และราวแขวนเสื้อ 1 ราว ติดที่ความสูงจากพื้นประมาณ 1.40 เมตร

6. ตู้ในครัว-ทั่วไป ครัวควรมีตู้เพื่อใช้เก็บอาหารและอุปกรณ์การประกอบอาหาร และมีเนื้อที่กว้างพอที่จะใช้อุปกรณ์ต่างๆ เหล่านั้นได้โดยสะดวก

7. ชั้นต่างๆ ควรจัดให้มีชั้นวางของซึ่งมีพื้นที่รวมกันแล้วประมาณ 1.80 ตารางเมตร โดยชั้นที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 0.20 เมตร ความสูงของชั้นที่สูงที่สุดจากพื้น 1.80 เมตร

8. เคาเตอร์และอ่างล้างจาน พื้นที่ของเคาเตอร์ไม่น้อยกว่า 50 ตารางเมตร ตัวเคาเตอร์สูงจากพื้น 0.85 เมตร และลึกอย่างน้อย 0.50 เมตร และมีอ่างล้างจานอย่างน้อย 1 อ่าง ขนาด 0.50 x 0.50 เมตร

9. ตู้กับข้าว ควรมีตู้เก็บกับข้าวที่กันแมลงและระบายกลิ่นได้ 1 ตู้ ความจุอย่างน้อย 18 ลูกบาศก์เซนติเมตร ผิวของตู้ควรทำความสะอาดง่าย บานตู้โปร่งกรุด้วยมุ้งลวดเพื่อให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก

10. ความสูงของเพดาน ความสูงของห้องจากพื้นถึงเพดานต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ในที่ซึ่งมีความเอียงลาดส่วนสูงตอนกลาง วัดจากพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (แต่ถ้าพื้นที่ใดที่เพดานสูงน้อยกว่า 1.80 เมตร ไม่นับพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดที่ต้องการ)

11. ปริมาตร ปริมาตรของที่อยู่ต่อคน (รวมทั้งเด็กด้วย) จะต้องไม่น้อยกว่า 8.50 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องต่างๆ ทั้งหมดภายในหน่วยพักอาศัย

12. แสงสว่างและการระบายอากาศ การให้แสงสว่างและการระบายอากาศที่ต้องการ ให้ใช้มาตรฐานเดียวกับที่กำหนดไว้ในมาตรฐานบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว คือ พื้นที่ระบายอากาศโดยช่องเปิดและ/หรือหน้าต่างกระจก ถ้าช่องเปิดนั้นเป็นเป็นเกล็ดหมุนและถ้าเป็นไปได้ควรมีมุ้งลวดกันแมลงด้วย สิ่งที่จะต้องจัดให้มี คือ ทางลมผ่านตลอด

ยกเว้นในที่ๆ ต้องการให้ห้องสำคัญๆ ของหน่วยพักได้รับแสงสว่างและการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ รวมทั้งได้ประโยชน์จากทิศทางที่มีอยู่ ในกรณีนี้ ห้องน้ำส้วม และ/หรือ ห้องครัว อาจจัดไว้ภายในถ้าจัดให้ห้องทั้งสองมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ หรือวิธีใช้เครื่องมือกลอย่างเพียงพอ

ช่องเปิดหรือช่องกระจกให้แสงธรรมชาติผ่านได้ ขนาดเล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 20 เปอร์เซ็นต์ ของพื้นที่ห้องนั้นๆ

การระบายอากาศโดยใช้เครื่องมือกล จะต้องให้มีอัตราการหมุนเวียนของอากาศอย่างน้อย 1 air changes ต่อนาที โดยมีพัดลมหรือท่อดูดอากาศที่ติดต่อกับอากาศภายนอกอาคาร ระบบระบายอากาศไม่ว่าจะใช้ระบบระบายอากาศแยกเฉพาะหน่วยหรือระบบระบายอากาศกลางผู้อยู่อาศัยในแต่ละหน่วยจะต้องสามารถควบคุมการหมุนเวียนทางอากาศภายในหน่วยของตนได้ เช่น การใช้สวิตช์ตัดตอน หรือ Damper เป็นต้น และระบบที่ใช้ต้องทำงานโดยไม่ก่อให้เกิดเสียงหรือความสั่นสะเทือนที่รบกวน

13. การจัดห้อง การจัดห้องโดยวิธีต่อไปนี้ เป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้

ทางเข้าเพียงทางเดียวจาก

ไปสู่

ผ่านเข้าไป

ห้องอยู่อาศัยห้องหนึ่ง

ห้องอยู่อาศัยอีกห้องหนึ่ง

ห้องนอนหรือห้องน้ำส้วม

### ค. มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เพื่อเป็นการกำหนดรายการมาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจ ซึ่งไม่ต่ำกว่านี้ให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งมีรายละเอียดมาตรฐานเช่นเดียวกับข้อ 2.3.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุดและอาคารหลายชั้นของการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทยที่กล่าวแล้ว ดังนั้นจะกล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับภายในอาคารบางส่วนเพิ่มเติม

#### 1. มาตรฐานพื้นที่ใช้สอย

1.1 ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน โดยทั่วไปหน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ

- ส่วนมิดชิด (Private area) เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- ส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose area) เพื่อใช้สำหรับรับแขก ทานอาหาร

1.2 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด จะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าที่ระบุดังนี้

ตารางที่ 2.4 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดภายในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย

| ห้อง   | ความกว้าง หรือ ความยาว (เมตร) | ขนาดเนื้อที่ภายในห้อง (ตารางเมตร) |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วย : ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับ พักผ่อน ทานอาหาร ครูว์ ห้องน้ำ- ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน |                               | ต้องไม่ต่ำกว่า 33.00              |
| ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย  | ไม่ต่ำกว่า 2.5                | ไม่น้อยกว่า 9.00                  |
| สำหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กันเป็นห้อง  |                               | ไม่น้อยกว่า 5.76                  |
| ส่วนที่ใช้สำหรับรับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร  | ไม่ต่ำกว่า 2.40               | ไม่น้อยกว่า 13.00                 |
| โน้ครณีแยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหาร  |                               | ไม่น้อยกว่า 7.50                  |
| ส่วนที่ใช้รับแขก-พักผ่อน   |                               | ไม่น้อยกว่า 11.20                 |
| ครูว์ หรือส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร  |                               | ไม่น้อยกว่า 4.32                  |
| ห้องน้ำ-ส้วม   |                               | 1.50                              |
| ห้องส้วมแยกเดี่ยว  |                               | ไม่น้อยกว่า 0.90                  |
| ห้องน้ำแยกเดี่ยว   | ไม่น้อยกว่า 0.90              | ไม่น้อยกว่า 1.08                  |
| ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง , ชักล้าง และตากผ้า  |                               | ไม่น้อยกว่า 2.16                  |

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2525) , หน้า 15-18 , หน้า 40-41 , และหน้า 62-65.



1.3 ประตู จัดให้มีช่องเปิดที่มีขนาดเพียงพอสำหรับการใช้สอยประตู ควรมีขนาดดังนี้

- ประตูภายนอก

ตารางที่ 2.5 ขนาดของประตูภายนอก

| ชนิดของประตู | ความกว้าง (เมตร) | ความสูง (เมตร) |
|--------------|------------------|----------------|
| ประตูทางเข้า | 0.90             | 2.00           |
| ประตูบริการ  | 0.80             | 2.00           |

- ประตูภายใน

ตารางที่ 2.6 ขนาดของประตูภายใน

| ชนิดของประตู           | ความกว้าง (เมตร) | ความสูง (เมตร) |
|------------------------|------------------|----------------|
| ประตูทางเข้า           | 0.80             | 2.00           |
| ประตูบริการ            | 0.80             | 2.00           |
| ประตูห้องครัว          | 0.60             | 1.80           |
| ประตูเสื้อผ้า, เก็บของ | 0.70             | 2.00 หรือ 1.80 |

ที่มา : กองวิจัยการสร้างสรรค์ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2525) หน้า 17.

1.4 ความรโหฐาน การจัดการให้มีความรโหฐานในอาคารต้องจัดให้มีความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่และความต้องการประโยชน์ใช้สอย การกำหนดช่องแสงหรือช่องเปิดสู่ภายนอกจะต้องพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการจัดเนื้อที่ภายในอาคารกับสิ่งแวดล้อมภายนอก

1.5 การจัดห้อง การจัดห้องจะต้องจัดให้มีทางเข้าออกที่สะดวกและเหมาะสมแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการติดต่อภายในจากส่วนพักอาศัยไปยังส่วนพักอาศัยอื่นๆ จะต้องไม่ผ่านห้องนอน หรือห้องน้ำ-ส้วม หรือจากห้องนอนไปยังห้องน้ำ-ส้วม จะต้องไม่ผ่านห้องนอนอื่นๆ

1.6 ระเบียบ อาคารสูงไม่เกิน 5 ชั้น ขอบระเบียบให้สูงไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สำหรับอาคารสูงเกิน 5 ชั้น ให้สูงไม่น้อยกว่า 110 เซนติเมตร

## 2. การพิจารณามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอย

2.1 ขนาดพื้นที่ใช้สอย กำหนดได้โดยไมต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานต่ำสุด ซึ่งอาจพิจารณาให้พื้นที่ (หน่วยเป็นตารางเมตร) ขนาดแตกต่างกันบ้าง สำหรับขนาดของหน่วยพักอาศัยต้นแบบสามารถจุคนพักอาศัยได้สายนั้น ให้พิจารณาจำนวนห้องนอนหรือส่วนนอนด้วย เช่น แบบอเนกประสงค์อยู่ได้ 3-4 คนโดยเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน เป็นต้น (ดูตารางที่ 2.10 สรุปเนื้อที่ใช้สอยที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ซึ่งการเคหะแห่งชาติ ได้ทำการสรุปไว้ในการศึกษา)

2.2 การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด การพิจารณาขนาดพื้นที่ใช้สอย สำหรับขนาดหน่วยพักอาศัยที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด การเคหะแห่งชาติได้นำขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนต่างๆ ของหน่วยพักอาศัยของมาตรฐานแต่ละมาตรฐานมาเปรียบเทียบ ดังตารางต่อไปนี้

### 1.) การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง

ตารางที่ 2.7 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง (PRIVATE AREA)

| ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง<br>(Private area) | เนื้อที่ (ตารางเมตร) |      |      |      |
|--|----------------------|------|------|------|
|  | *                    | **   | ***  | **** |
| 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 | 3.20 | 1.50 |
| 5. ห้องส้วม (แยกเดี่ยว)  | -                    | 1.44 | 1.80 | 0.90 |
| 6. ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)   | -                    | 1.08 | 2.20 | -    |

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2525), หน้า 62.

### 2.) การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ตารางที่ 2.8 พื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกัน (MULTIPURPOSE AREA)

| ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนใช้ประโยชน์ร่วมกัน<br>(Multipurpose area) | เนื้อที่ (ตารางเมตร) |       |       |      |
|--|----------------------|-------|-------|------|
|  | *                    | **    | ***   | **** |
| 1. รับแขก-พักผ่อน  | -                    | 14.40 | 11.20 | -    |
| 2. ทานอาหาร  | -                    | 8.64  | 7.50  | -    |
| 3. ส่วนเตรียมอาหาร   | 4.08                 | 4.32  | 5.40  | -    |

(ต่อ) ตารางที่ 2.8 พื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในสวนใช้ประโยชน์ร่วมกัน (MULTIPURPOSE AREA)

| ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในสวนใช้ประโยชน์ร่วมกัน<br>(Multipurpose area)   | เนื้อที่ (ตารางเมตร) |       |       |      |
|---|----------------------|-------|-------|------|
|   | *                    | **    | ***   | **** |
| 4. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก-ทานอาหาร  | 13.81                | 18.00 | 13.00 | -    |
| 5. พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร-ส่วนเตรียมอาหาร   | -                    | 12.96 | 7.50  | -    |
| 6. ชักล้าง-ตากผ้า   | -                    | 1.08  | 2.16  | -    |
| ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วย : ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อน-ทานอาหาร ส่วนเตรียมอาหาร ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักผ่อนสำหรับครอบครัวขนาด จะต้องมีไม่ต่ำกว่า 5 คน | -                    | 34.00 | 33.00 |      |

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2525), หน้า 63.

- หมายเหตุ
- \* สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
  - \*\* การเคหะแห่งชาติ
  - \*\*\* Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.
  - \*\*\*\* ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

### 3.) ความกว้างต่ำสุดของห้องต่างๆ ควรเป็นดังนี้

ตารางที่ 2.9 ขนาดความกว้างต่ำสุดของห้องต่างๆ

| ชนิดห้อง                | ความกว้างต่ำสุด (เมตร) |      |      |
|-------------------------|------------------------|------|------|
|                         | **                     | ***  | **** |
| ห้องรับแขก              | 2.40                   | 2.40 | 2.50 |
| รับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร | 2.40                   | 2.40 | -    |
| ห้องน้ำ-ส้วม            | 1.20                   | -    | 0.90 |
| ส่วนเตรียมอาหาร         | 2.10                   | 1.80 | -    |

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2525), หน้า 63.

- หมายเหตุ
- \* สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
  - \*\* การเคหะแห่งชาติ
  - \*\*\* Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.
  - \*\*\*\* ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

#### 4.) สรุปเนื้อหาที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ตารางที่ 2.10 สรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำสุดที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยแบบประเภทอาคารชุด

| พื้นที่ใช้สอย              | ต้นแบบหน่วยพักอาศัย (ตารางเมตร) |           |           |           |
|----------------------------|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                            | เอนกประสงค์                     | 1 ห้องนอน | 2 ห้องนอน | 3 ห้องนอน |
| ห้องนอนแรก                 | 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, ทานอาหาร | 18.00                           | 18.00     | 18.00     | -         |
| รับแขก-พักผ่อน             | -                               | -         | -         | 14.40     |
| ทานอาหาร                   | -                               | -         | -         | 8.64      |
| ส่วนเตรียมอาหาร            | 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 ตกผ้า       | 1.08                            | 1.08      | 2.16      | 2.16      |
| รวม                        | 34.20                           | 41.76     | 51.84     | 61.88     |

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2525), หน้า 65.

หมายเหตุ

1. พิจารณาพื้นที่ใช้สอยกำหนดพื้นที่โดยใช้หน่วยพักอาศัยจากมาตรฐาน
2. ขนาดของต้นแบบต่าง ๆ สามารถจุคนพักอาศัยได้สายนั้นให้พิจารณาจำนวนห้องนอนหรือส่วนนอนด้วยตัวอย่างเช่น "แบบเอนกประสงค์อยู่ได้ 3-4 คน โดยเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน" เป็นต้น

#### ง. มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของต่างประเทศ (ประเทศญี่ปุ่น)

เมื่อเปรียบเทียบมาตรฐานต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศเรื่องพื้นที่ใช้สอยภายในที่พักอาศัยพบว่า

- 1) องค์ประกอบหน่วยพักอาศัยที่สำคัญ คือ ห้องนอน ห้องน้ำ และส่วนเอนกประสงค์
- 2) ขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัย เริ่มตั้งแต่ 5.40 ตารางเมตรต่อคนขึ้นไป โดยมีขนาดหน่วยที่พักอาศัยที่เล็กที่สุดเท่ากับ 10 ตารางเมตรสำหรับ 1 คน และขนาด 14 ตารางเมตรสำหรับ 2 คน โดยมีความสูงของห้องเท่ากับ 2.40 เมตร ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบมาตรฐาน และกฎระเบียบทั่วไปพบว่า มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2529 อยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำกว่ามาตรฐานของประเทศญี่ปุ่น

ตารางที่ 2.11 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน

| มาตรฐาน                | ขนาดหน่วยพักอาศัย (ตรม./คน) |
|------------------------|-----------------------------|
| ญี่ปุ่น                | 7.50                        |
| สิงคโปร์               | 6.30                        |
| ฮ่องกง                 | 2.20                        |
| มาเลเซีย (แฟลต)        | 4.50                        |
| มาเลเซีย (ไมโซแฟลต)    | 49.00-54.00                 |
| การเคหะแห่งชาติ (2529) | 6.80                        |
| <b>ผลจากการศึกษา</b>   |                             |
| ชุมชนแออัด             | 5.47                        |
| เคหะชุมชน              | 8.80                        |
| อาคารพาณิชย์           | 5.80                        |
| อาคารชุด               | 11.30                       |
| หอพัก / อพาร์ทเมนท์    | 8.60                        |
| กฎกระทรวงฉบับที่ 55    | 20.00 ตรม. / หน่วย          |

ที่มา : เอกสารแปล A Quick Look at Housing in Japan, ฝ่ายโครงการเมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ, มกราคม 2543

ความพยายามเพื่อปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัย “มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการ” และ “มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ” ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในแผนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 5 ปี

“มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการ” จัดทำขึ้นในปี พ.ศ. 2529 หลังจากได้จัดทำมาตรฐานที่อยู่อาศัยเฉลี่ยที่ผ่านมา เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ มาตรฐานมี 2 ประเภท คือ “มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในเมือง” (ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยทั่วไป” (ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่ชนบท) ซึ่งมาตรฐานเหล่านี้ประสบความสำเร็จเพิ่มสูงขึ้นถึง 40.5% ในปี พ.ศ. 2536

ในทางตรงกันข้าม มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำได้รับการจัดทำในปี พ.ศ. 2519 เนื่องจากจำเป็นอย่างยิ่งเพื่อสุขภาพ และชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น อัตราส่วนของครัวเรือนที่ต่ำกว่ามาตรฐานนี้ กำลังลดลงอย่างต่อเนื่องเหลือ 7.8% ในปี พ.ศ. 2536

ตารางที่ 2.12 มาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น

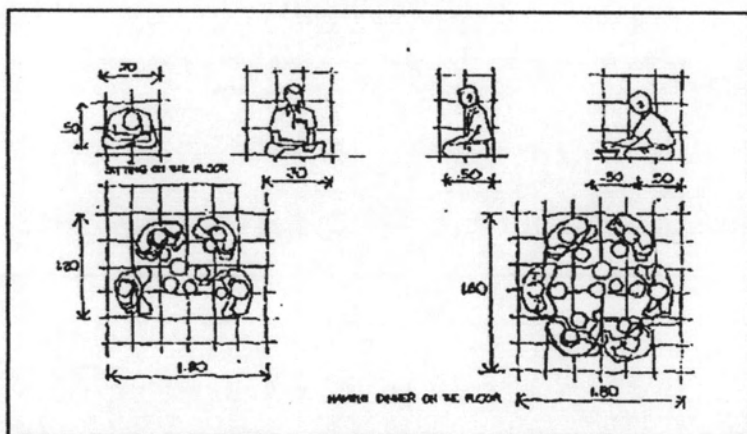
| ขนาดครอบครัว<br>(คน) | พื้นที่ของห้องพัก (พื้นที่ภายใน / ตารางเมตร) |                    |                     |
|----------------------|--|--------------------|---------------------|
|                      | ที่อยู่อาศัยในเขตเมือง                       | ที่อยู่อาศัยทั่วไป | ที่อยู่อาศัยชั้นต่ำ |
| 1                    | 19.80  | 27.20              | 7.40                |
| 2                    | 33.0   | 43.0               | 17.50               |
| 3                    | 46.0   | 58.5               | 25.0                |
| 4                    | 59.0   | 77.0               | 32.50               |
| 2                    | 69.0   | 89.5               | 37.50               |

ที่มา : เอกสารแปล A Quick Look at Housing in Japan, ฝ่ายโครงการเมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ, มกราคม 2543

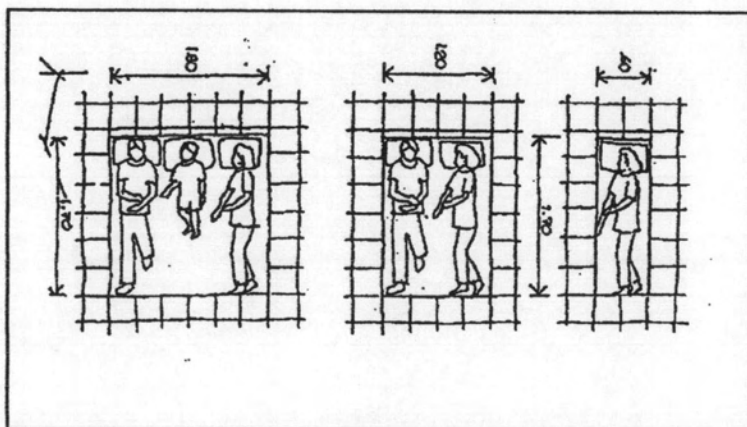
### 2.4 มาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อผู้ใช้สอย

มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอย ส่วนใหญ่เป็นการกำหนดจากขนาดสรีระของคน ซึ่งในที่นี้เป็นการนำมาตราฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยของคนทั้งในประเทศและต่างประเทศ มาเป็นแนวคิดในการศึกษาการนำมาตราฐานของต่างประเทศมาใช้ด้วยทั้งที่สรีระของคนต่างกันเนื่องจากการออกแบบที่

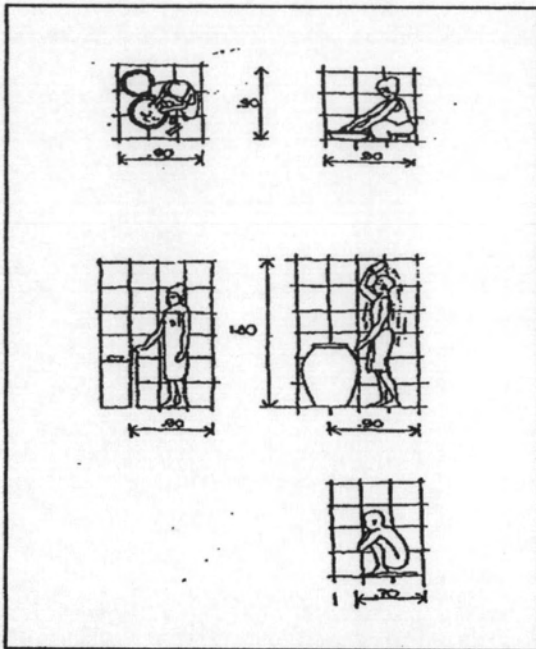
#### ก. ขนาดระยะพื้นที่ส่วนต่างๆ



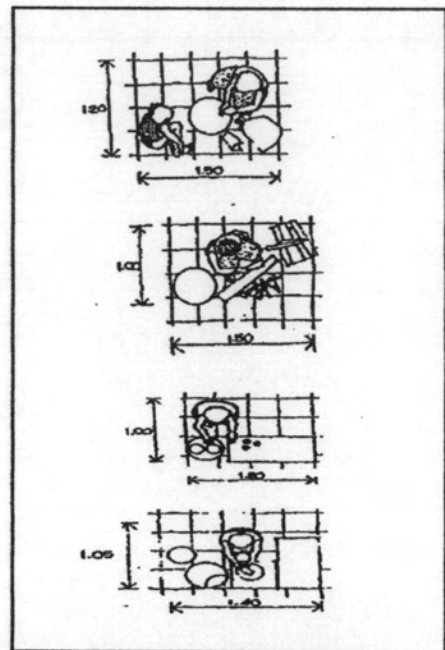
ภาพที่ 2.1 การทำกิจกรรมรับประทานอาหาร นั่งกับพื้น



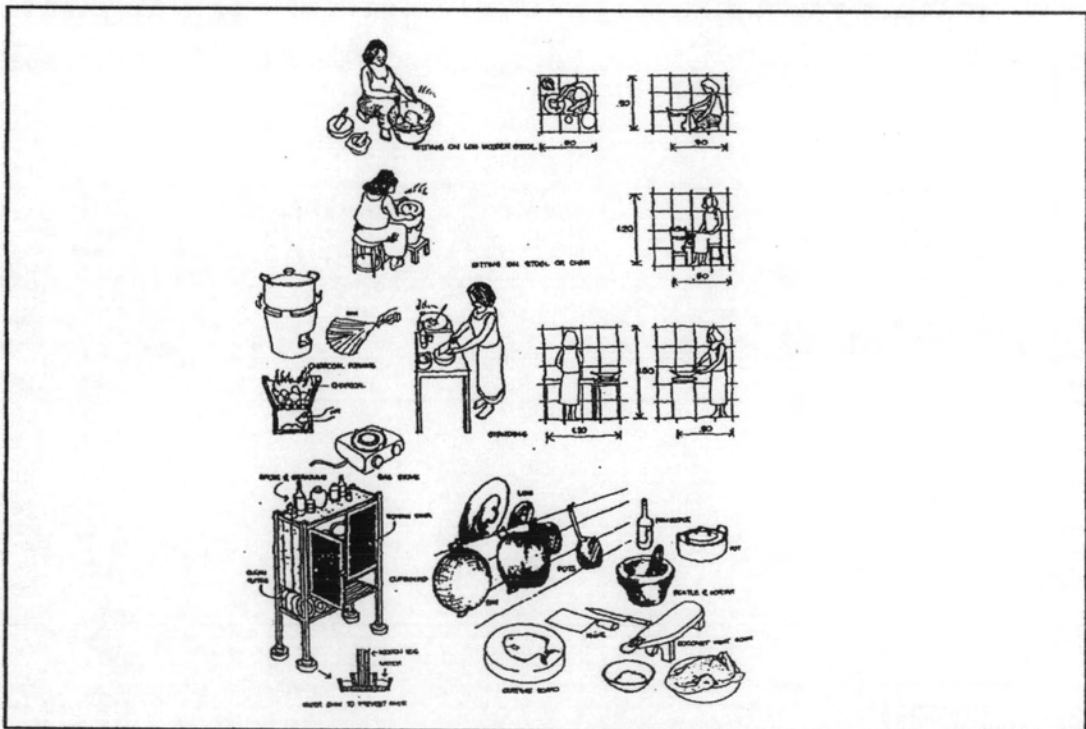
ภาพที่ 2.2 ระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมการนอน



ภาพที่ 2.3 แสดงระยะพื้นที่ในการทำ  
กิจกรรมอาบน้ำ และชั้บถ่าย



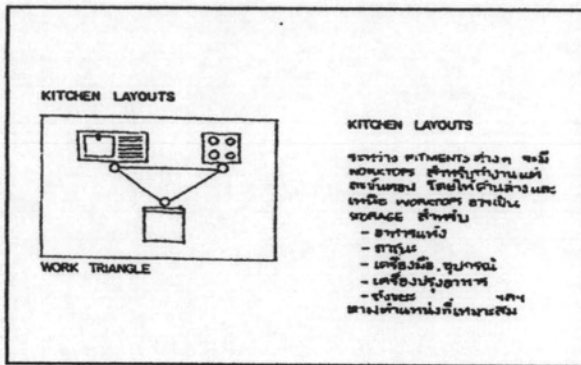
ภาพที่ 2.4 แสดงระยะพื้นที่  
ในการทำกิจกรรมช้กด้้าง



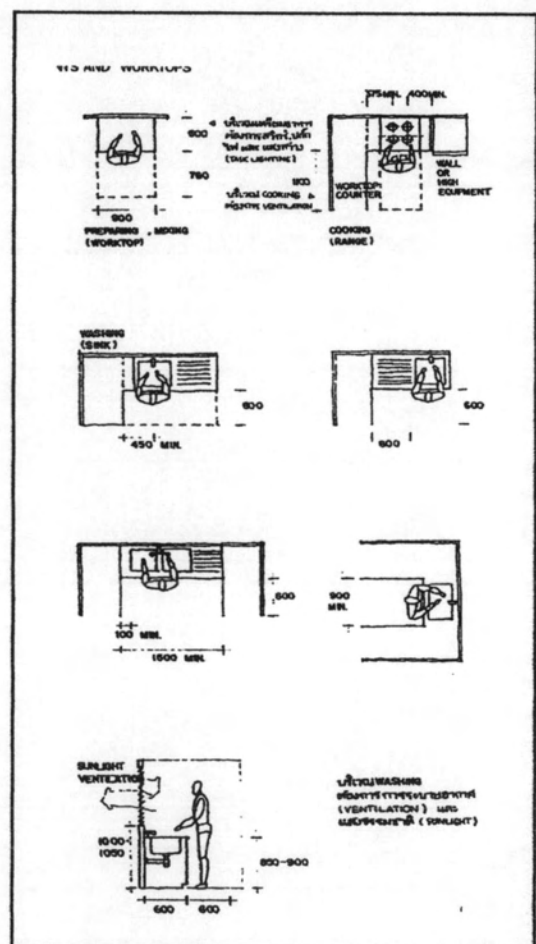
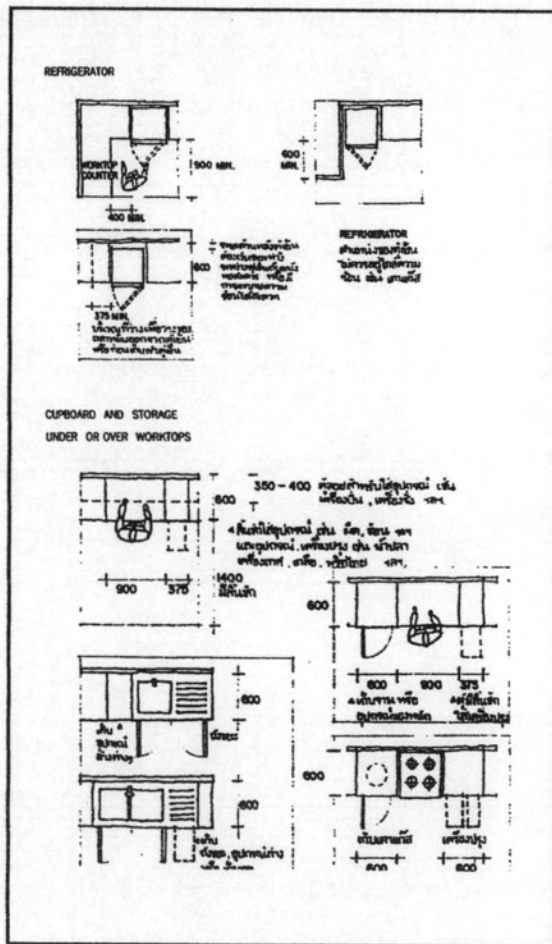
ภาพที่ 2.5 แสดงระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมปรุงอาหาร

Source : Chawalit Nitaya, Tung Song Hong:Community involvement. An alternative design and policy implementation proposal

ข. การกำหนดระยะ และเนื้อที่กับขนาดสัดส่วนของมนุษย์

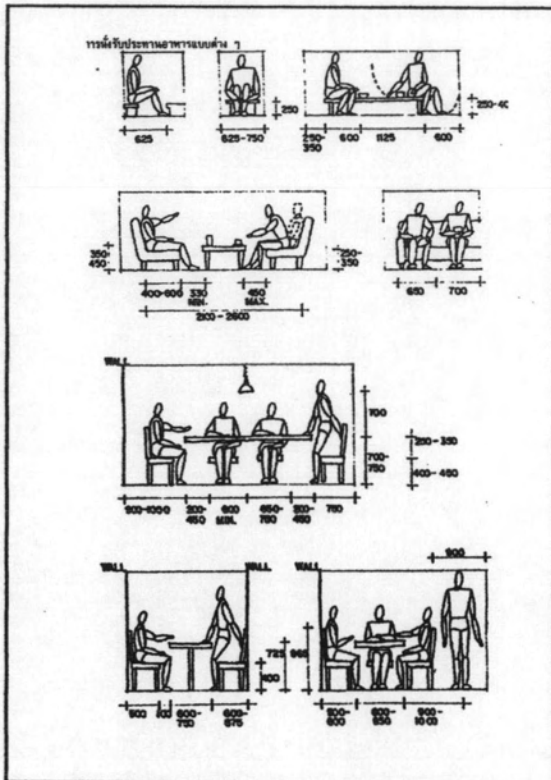


ภาพที่ 2.6 แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ที่เหมาะสมในห้องครัว

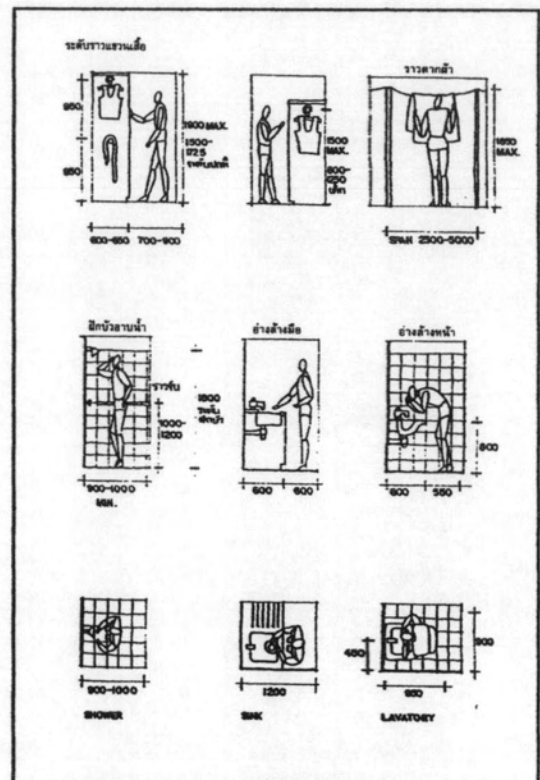


ภาพที่ 2.7 แสดงระยะพื้นที่ต่างๆในการทำกิจกรรมในห้องครัว

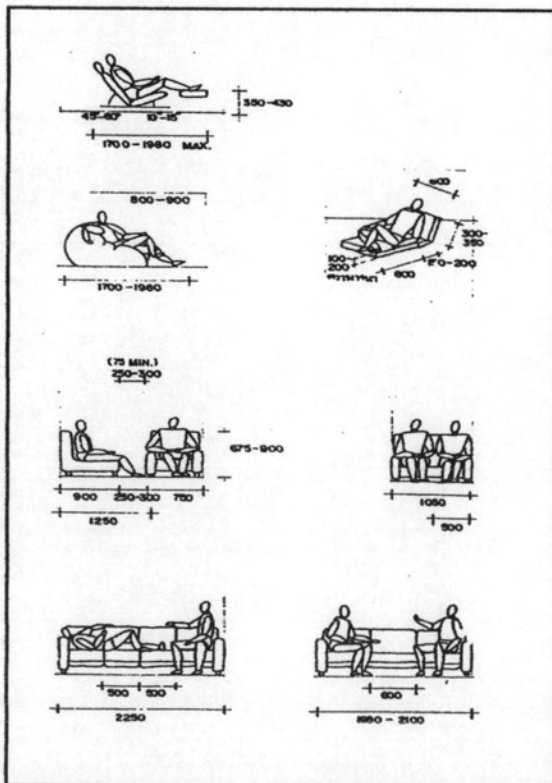




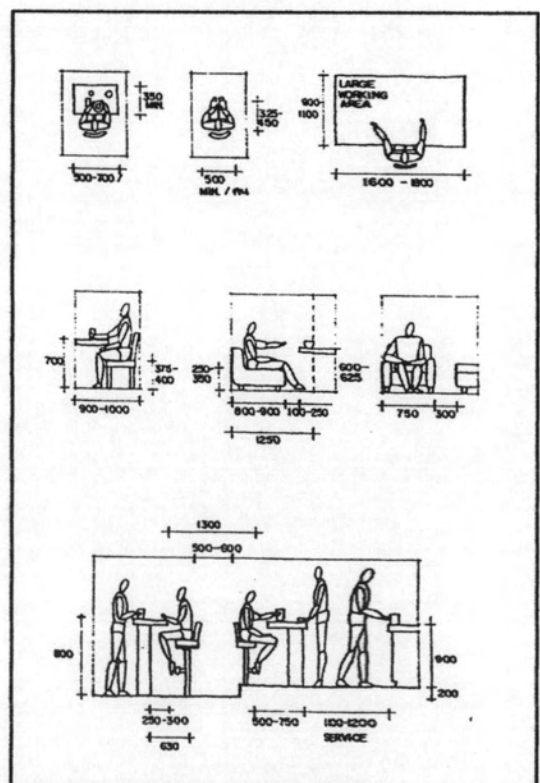
ภาพที่ 2.8 แสดงระยะพื้นที่ในการนั่ง / ทำกิจกรรมทานอาหาร

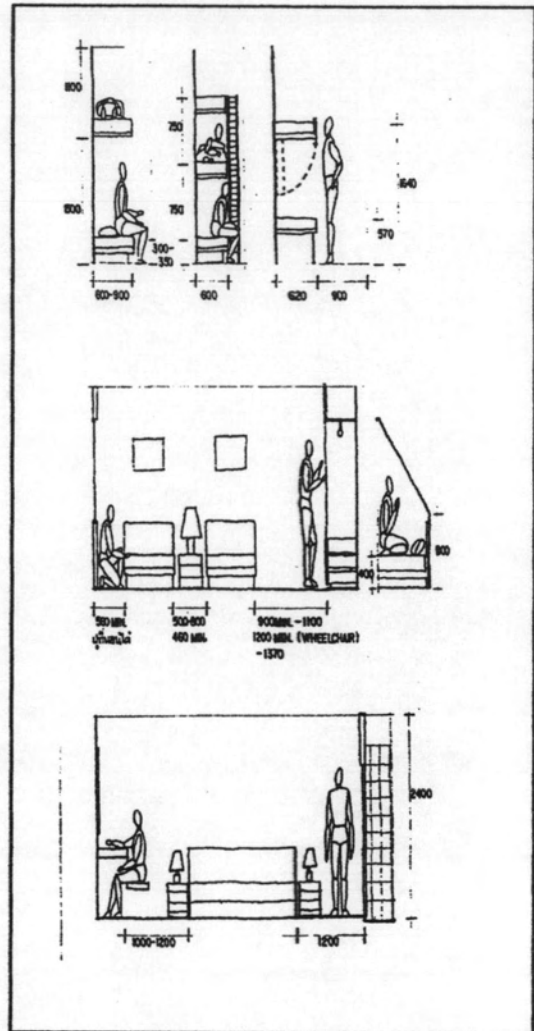
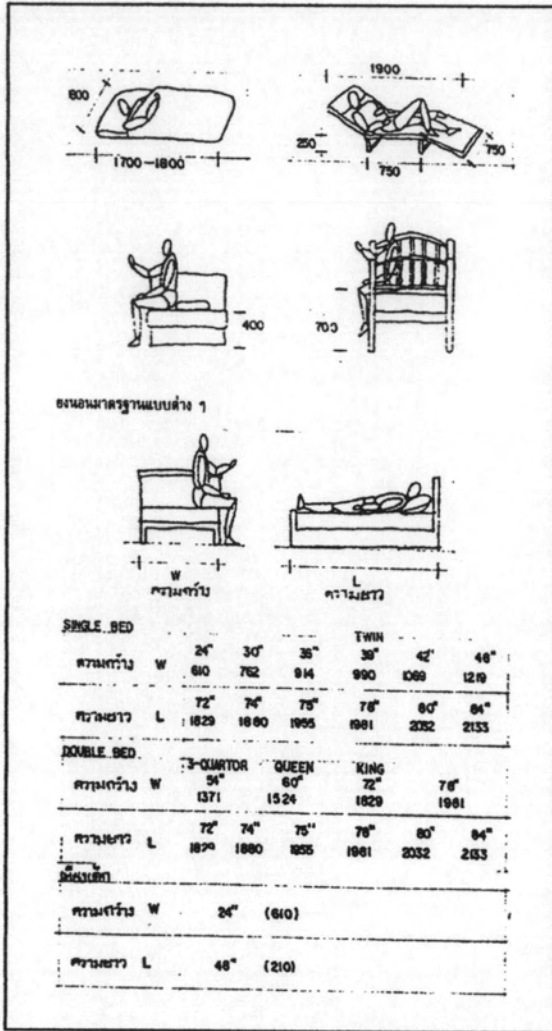


ภาพที่ 2.9 แสดงระยะพื้นที่ในการ ทำกิจกรรมในห้องน้ำ

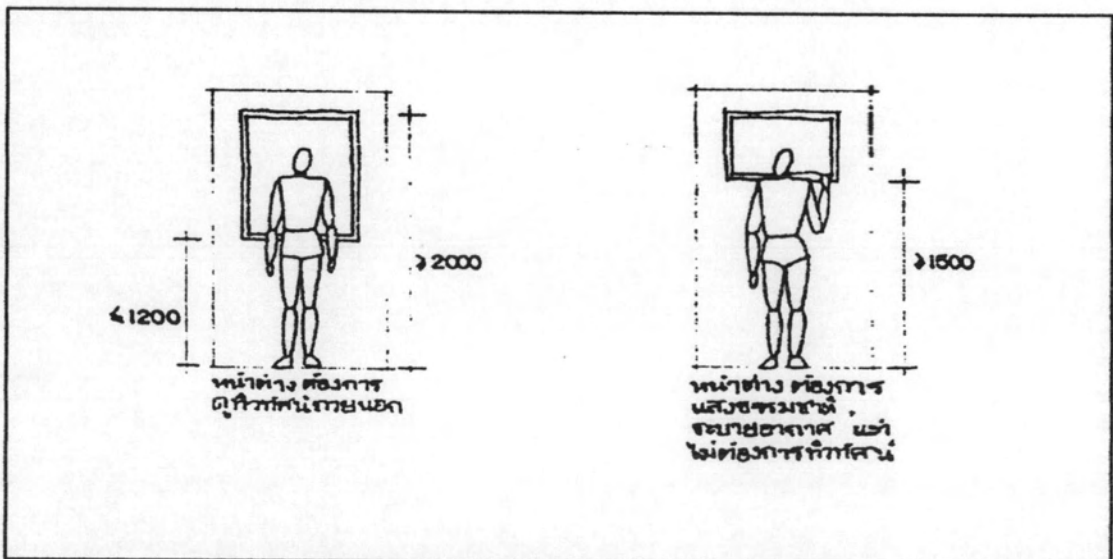


ภาพที่ 2.10 แสดงระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมการนั่งพักผ่อน / รับประทานอาหาร

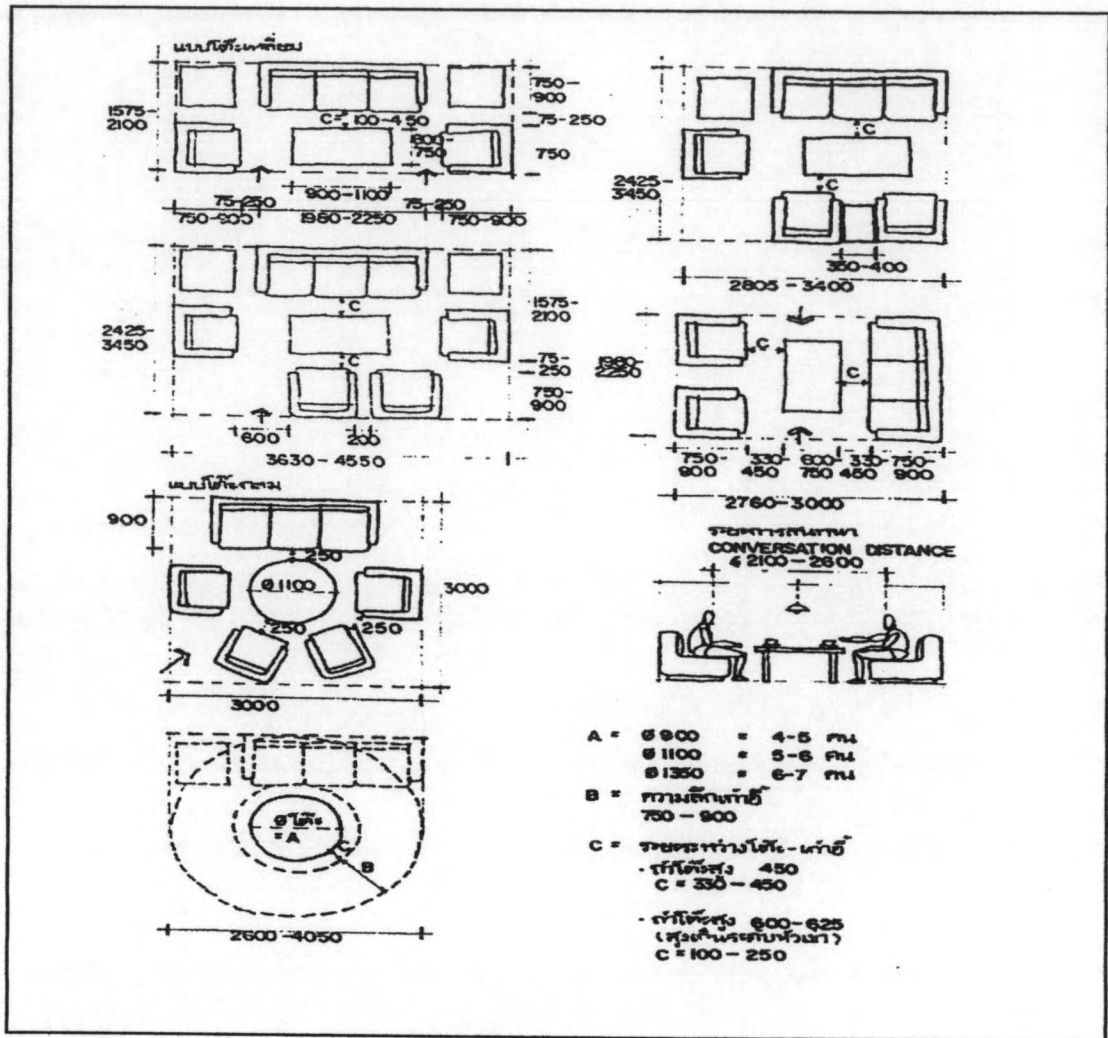




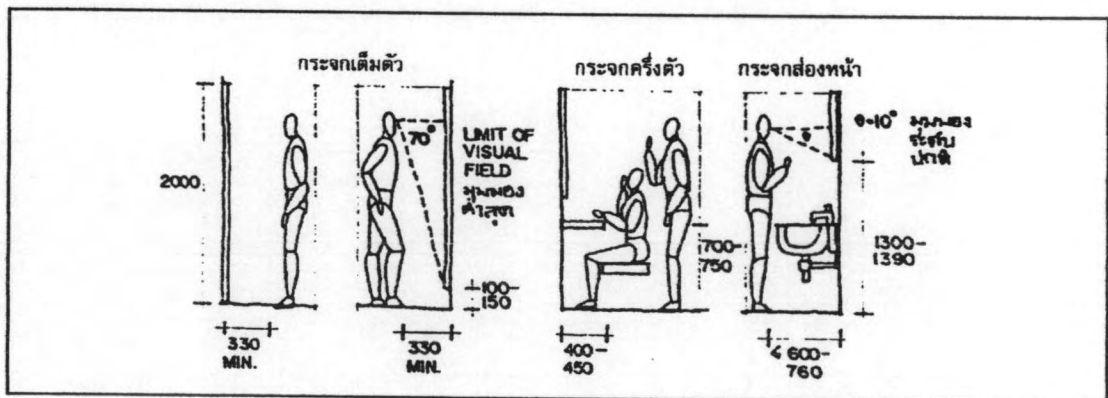
ภาพที่ 2.11 แสดงระยะพื้นที่ของเตียงนอน / ที่นอนในการทำกิจกรรมหลับนอน



ภาพที่ 2.12 แสดงระยะในการมองทิวทัศน์ภายนอกห้อง



ภาพที่ 2.13 แสดงระยะพื้นที่ในการทำกิจกรรมพักผ่อน รับแขก



ภาพที่ 2.14 แสดงระยะพื้นที่ในการแต่งตัว

ที่มา: กิติ สิ้นธุเสก, การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน: หลักการพิจารณาเบื้องต้น (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2544), หน้า 70.

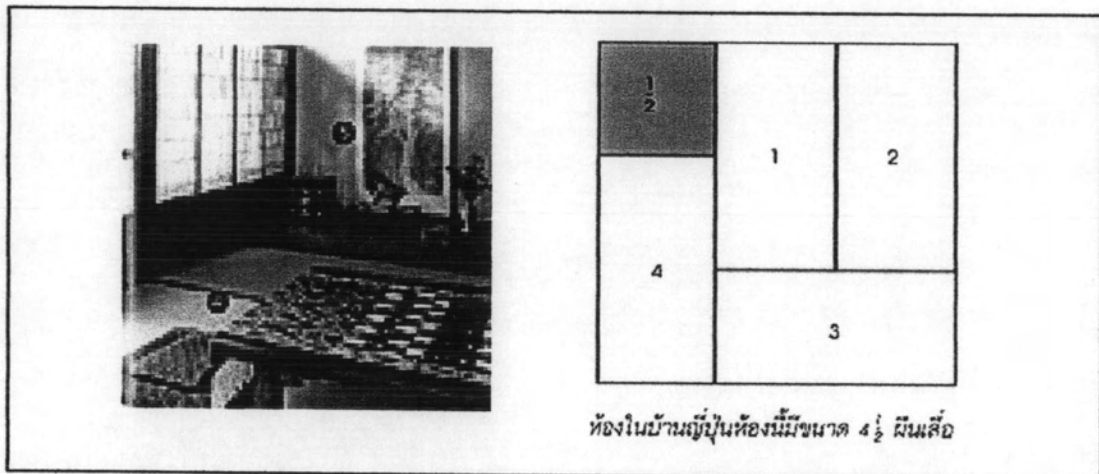
## 2.5 รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบันที่ส่งผลต่อความต้องการในการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยของคนในยุคปัจจุบัน ซึ่งจะช่วยเป็นแนวทางในการอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชน (ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, 2545)

ครอบครัวคนรุ่นใหม่ในอนาคตมีแนวโน้มขนาดครอบครัวเล็กกลางเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยว มีการแต่งงานที่ช้า มีลักษณะการทำงานที่ค่อนข้างหนัก เพื่อให้ได้เงินที่มากขึ้น จึงมีเวลาการทำงาน และเวลาพักผ่อนที่ถูกแบ่งแยกกันอย่างชัดเจน ในส่วนด้านอาหารการกินของคนยุคใหม่จะซื้ออาหารพร้อมปรุงสำเร็จรูปมารับประทาน ส่วนใหญ่มีการพึ่งพาร้านอาหารภายนอกบ้าน และพบว่าบ้านสมัยใหม่จะมีขนาดเล็กกลาง สอดคล้องกับขนาดครอบครัวที่เล็กกลาง การจัดผังภายในห้องนอนขึ้นอยู่กับจำนวนผู้พักอาศัย และวัยของครอบครัว จากขนาดที่อยู่อาศัยที่เล็กกลาง จะมีการใช้เวลาในการดูแลที่พักอาศัยน้อยลง ดังนั้นจึงมีความนิยมในการเลือกพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์ ห้องต่างๆ จะมีลักษณะรวมกันภายใน 1 ห้อง ซึ่งรวมเอาห้องนอน ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น และห้องรับประทานอาหารเป็นห้องเดียวกันเป็นห้องอเนกประสงค์ โดยส่วนใหญ่จะเน้นความสะดวกสบายมากกว่ารูปแบบความสวยงาม โดยมีการเน้นประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพ การให้แสง และการระบายอากาศจะดีขึ้นโดยมีอุปกรณ์ช่วย เช่น พัดลมระบายอากาศ เป็นต้น (ประทีป จารุวิริยะรุ่ง, 2537)

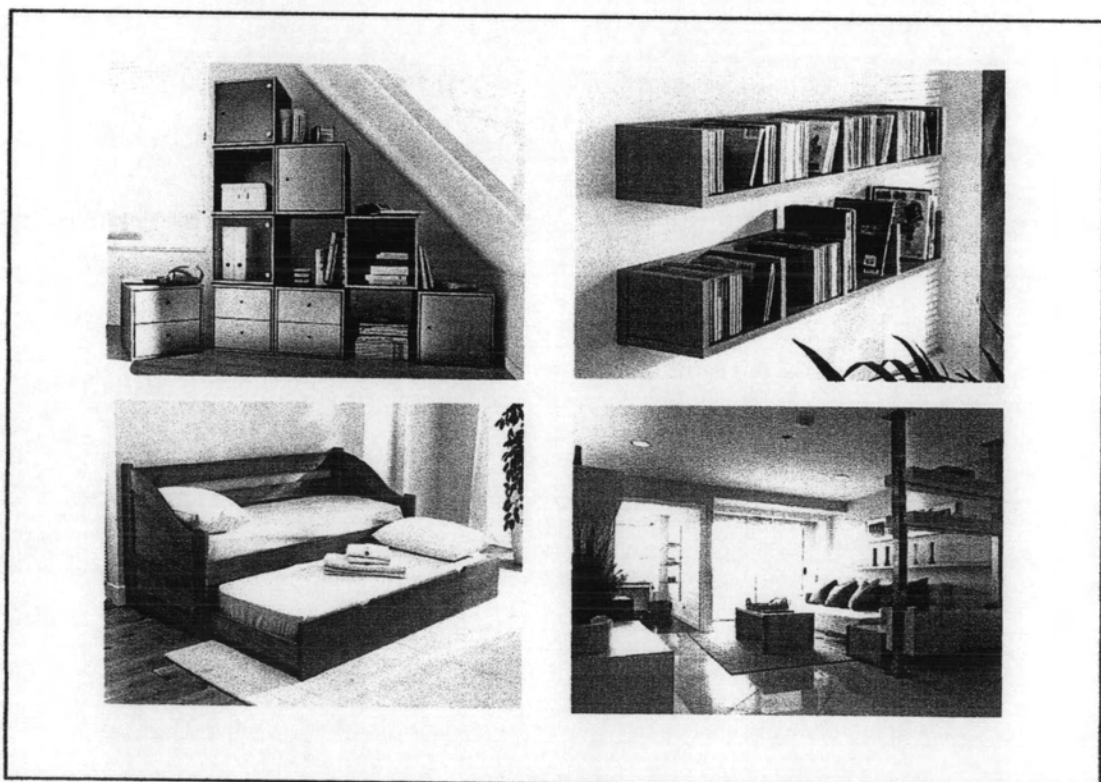
### ก. การใช้พื้นที่ขนาดเล็กของชาวตะวันออก-ตะวันตก

เนื่องจากขนาดครอบครัวและขนาดที่อยู่อาศัยที่เล็กกลาง การใช้พื้นที่ขนาดเล็กให้เกิดประโยชน์สูงสุดจึงเป็นสิ่งที่น่าสนใจ และนำไปสู่การศึกษาในรูปแบบการใช้พื้นที่ขนาดเล็กของต่างประเทศ พบว่า วัฒนธรรมของชาวตะวันออก อย่างเช่นประเทศญี่ปุ่นที่ได้รับการยกย่องเรื่องความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ขนาดเล็ก ซึ่งปัจจุบันการแต่งบ้านของคนญี่ปุ่นมีการพัฒนาและมีรูปแบบหลากหลายมากขึ้นแต่ยังคงมีมีกลิ่นอายแบบเดิมอยู่บ้างไม่มากนักน้อย เช่น การใช้ "โคตะจี" หรือโต๊ะทำความร้อนเตี้ยๆ และการนั่งบนเบาะที่เรียกว่า "ตะนุตง" และนอกจากนี้ชาวญี่ปุ่นนิยมออกแบบบ้านให้มีตู้เล็กๆที่เรียกว่า "โอะชิอิระะ" ไว้มุมหนึ่งในห้อง สำหรับเก็บของทั้งพูกนอน หมอน และผ้าห่มเวลาไม่ใช้งาน และการเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์น้อยชิ้นและสามารถเคลื่อนย้ายได้ ดังนั้นห้องของญี่ปุ่นจึงสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานของพื้นที่ได้อย่างเต็มที่ที่เป็นได้ทั้งห้องนอน ห้องนั่งเล่น และห้องอาหาร ในพื้นที่เดียวกัน



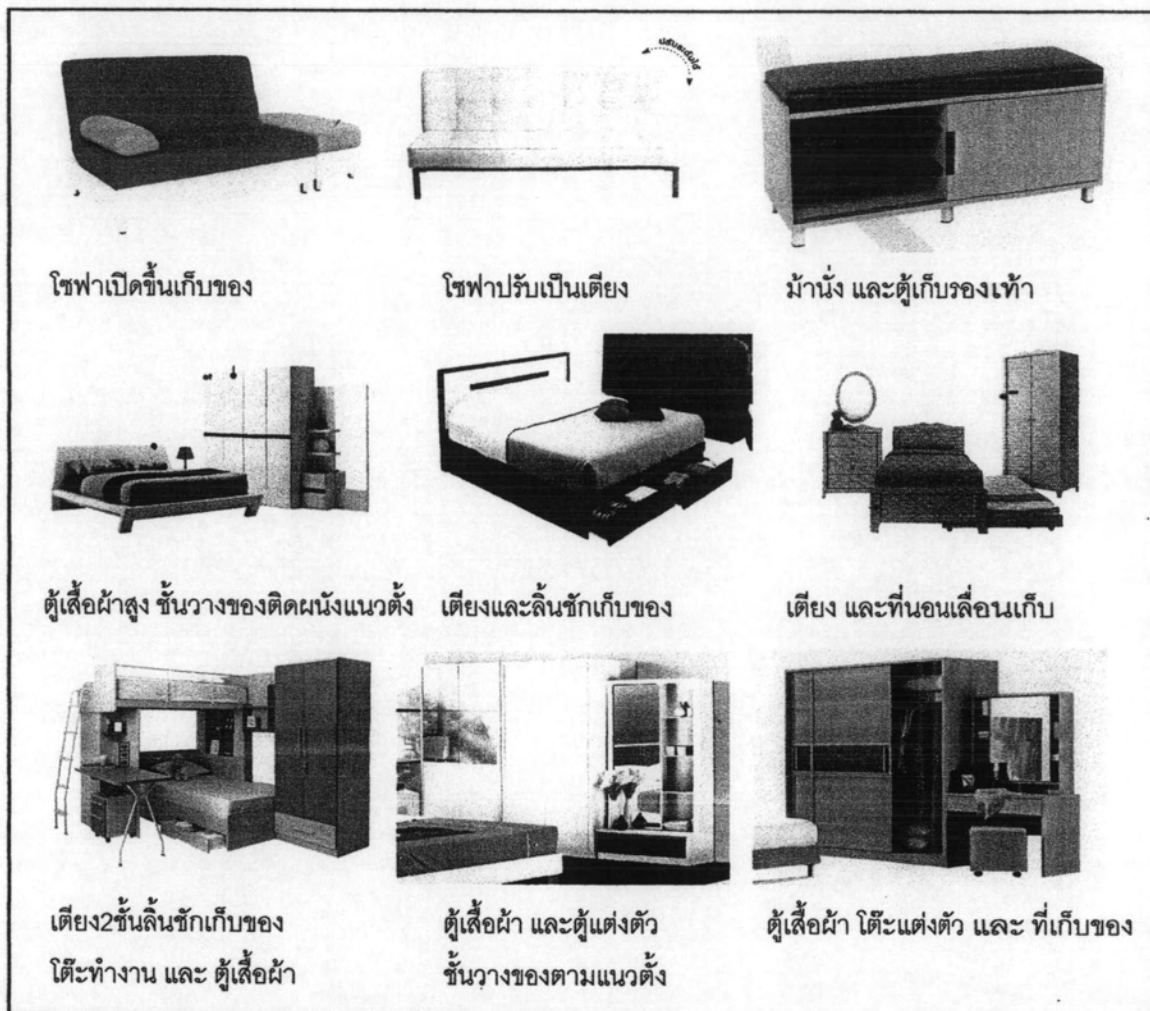
ภาพที่ 2.15 แสดงการใช้พื้นที่ของวัฒนธรรมตะวันออก (ที่มา: [www.baanlaesuan.com](http://www.baanlaesuan.com))

ทางด้านวัฒนธรรมของชาวตะวันตก เช่น การตกแต่งสไตล์Lofts ที่ให้ความสำคัญกับการใช้พื้นที่ตามแนวตั้งให้เกิดประโยชน์สูงสุด และการเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่เป็นMulti-function รวมถึงการใช้เฟอร์นิเจอร์ที่มีลักษณะโปร่งโล่งเป็นตัวแบ่งพื้นที่ใช้งาน เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย และพื้นที่ทำกิจกรรมต่างๆ ในห้องขนาดเล็กได้มากขึ้น



ภาพที่ 2.16 แสดงการใช้พื้นที่ของวัฒนธรรมตะวันตก

### ข. ลักษณะเฟอร์นิเจอร์ที่มีขายอยู่ในปัจจุบัน



ภาพที่ 2.17 แสดงรูปแบบเฟอร์นิเจอร์สำหรับพื้นที่ใช้สอยที่มีขนาดจำกัด

## 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นางสาวณัฐชา พชรชลกร, 2547 เรื่อง ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็ก ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรณีศึกษา : โครงการออกคิดอพาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กทม.

ศึกษาลักษณะการใช้สอยพื้นที่ และการจัดผังภายในห้องพักขนาดเล็กของกลุ่มผู้พักอาศัย ในโครงการเพื่อทราบถึงรูปแบบการอยู่อาศัย ประกอบกิจกรรม การเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก เพื่อทำการเสนอแนวทางปรับปรุงและรูปแบบห้องพักอาศัยขนาดเล็ก โดยใช้วิธีสำรวจ สัมภาษณ์ และสังเกต อพาร์ทเมนท์เกรตซี ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 15 ตารางเมตร ค่าเช่าไม่เกิน 4800 บาท จากการศึกษาพบว่าการจัดผังในห้องพักขึ้นอยู่กับความแตกต่างกันของผู้พักอาศัย ได้แก่

เพศ สภาพสังคม จำนวนผู้พักอาศัย ความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย และเสนอแนะการจัดผังภายในห้องพื้นที่ขนาดเล็ก การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ในแนวตั้ง จะสามารถช่วยลด และประหยัดพื้นที่ในแนวราบ และสามารถใช้พื้นที่ในแนวราบประกอบกิจกรรมได้อย่างเต็มที่

**ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, 2545** เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในห้องพักประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา : โครงการสินธรนาแมนชั้น กทม.

ศึกษาสภาพเสนอแนะรูปแบบห้องชุด โดยใช้วิธีสัมภาษณ์และสังเกตการณ์ จากห้องพักพื้นที่ 32 ตารางเมตร วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับกิจกรรมภายในห้องพัก, ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายในห้องพักกับจำนวนผู้อยู่อาศัย และศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายในห้องพักกับความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า อุปกรณ์เครื่องเรือนสามารถใช้เป็นตัวแบ่งพื้นที่และเป็นตัวกำหนดการใช้งานของพื้นที่ในแต่ละส่วนได้อย่างชัดเจน ตามจำนวนผู้อยู่อาศัย และลักษณะการครอบครองแบบเจ้าของมีการจัดผังที่เป็นระเบียบเรียบร้อย อุปกรณ์จะเลือกใช้แบบที่ไม่เคลื่อนย้ายค่อนข้างคงทน ส่วนการครอบครองแบบเช่าช่วงจะมีการจัดผังห้องแบบไม่เป็นระเบียบ เลือกใช้อุปกรณ์ที่ไม่คงทนและสามารถเคลื่อนย้ายได้ง่าย จากการศึกษาการจัดผังภายในห้องพักจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานตามสภาพสังคม และเศรษฐกิจของแต่ละครัวเรือน และสามารถจัดพื้นที่ให้ตอบสนองการใช้งานและเกิดประโยชน์มากที่สุด

**พันตรีหญิง ลาววัลย์ จุลพัลลภ, 2545** เรื่อง การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุดในพื้นที่กรมสื่อสารทหาร (ทุ่งสีกัน) ดอนเมือง

ศึกษาความสอดคล้องของการทำงานจริงกับพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัยที่ได้ออกแบบไว้ เพื่อหาข้อเสนอแนะในการปรับปรุงต้นแบบหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุดในอนาคต การศึกษาใช้วิธีสำรวจ สังเกต บันทึก สัมภาษณ์ ตลอดจนแบบสอบถามจากตัวอย่างจำนวน 92 หน่วย ในหน่วยพักอาศัยทั้ง 3 รูปแบบอาคาร จากการศึกษาพบว่าควรมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ในส่วนที่ไม่ถูกใช้งานให้เป็นประโยชน์ การออกแบบหน่วยพักอาศัยควรเป็นห้องโล่งมากกว่าแบบแบ่งซอยเป็นห้องย่อย และหน่วยพักอาศัยชั้นนายพันควรมีการเปลี่ยนตำแหน่งพื้นที่ทางเข้าออกให้อยู่ทางห้องโถง ควรจัดขนาดพื้นที่ครัว ห้องน้ำชั้นล่าง และห้องอเนกประสงค์ให้มีขนาดที่พอเหมาะ ในหน่วยพักอาศัยชั้นนายร้อยควรมีการออกแบบขนาดและตำแหน่งพื้นที่ห้องครัว ห้องน้ำและห้องเก็บของใหม่ เพื่อลดการสูญเสียพื้นที่ใช้สอย ควรเพิ่มช่องหน้าต่างให้มากขึ้น และลดจำนวนประตูลง ส่วนในหน่วยพักอาศัยชั้นประทวนควรมีการเพิ่มขนาดพื้นที่ห้องครัวห้องน้ำเพื่อให้สะดวกในการใช้งานมากขึ้น ห้องน้ำควรมีการแยกส่วนอาบน้ำและห้องส้วมออกจากกัน