

แนวทางการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม
: กรณีศึกษาอาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกรม แขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร

นายพันธ์พัฒน์ บุญมา

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MANAGEMENT GUIDELINE ON CONVERTING SHOPHOUSE INTO
MULTIPLEHOUSING: A CASE STUDY OF SHOPHOUSE IN SOI MU BAN VIKORN

Mr.Pantapat Boonma

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2006

Copyright of Chulalongkorn University

491318

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคาร
อยู่อาศัยรวม : กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกรม
แขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร

โดย

นายพันธพัฒน์ บุญมา

สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

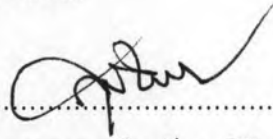
รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

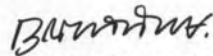


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

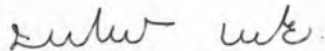
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



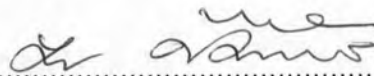
..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญไวย)



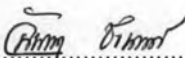
..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย)



..... กรรมการ
(อาจารย์ นุชรา ศรีพานิชย์)



..... กรรมการ
(นางฉันทนา ชานนท์)

พันธพัฒนา บุญมา : แนวทางการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัย
 รวม : กรณีศึกษาอาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกอร์ม แขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร.
 (MANAGEMENT GUIDELINE ON CONVERTING SHOPHOUSE INTO
 MULTIPLEHOUSING: A CASE STUDY OF SHOPHOUSE IN SOI MU BAN VIKORN)
 อ.ที่ปรึกษา: อ.ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รศ.ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย,
 227หน้า.

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งใช้อาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกอร์ม ที่ตั้งอยู่บริเวณ
 ด้านหน้าของมหาวิทยาลัยรามคำแหง 1 มาเป็นกรณีศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาลักษณะและรูปแบบทางกายภาพของอาคาร และลักษณะ
 ทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์เสนอ แนะนำแนวทางในการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่
 อาศัยรวม โดยมีกลุ่มตัวอย่าง 2 ประเภทคือ ประเภทอาคารและประเภทผู้อยู่อาศัย ซึ่งใช้แบบสำรวจกับกลุ่มตัวอย่างประเภทอาคาร คืออาคารที่อยู่
 อาศัยรวม ที่มีการจัดการและใช้ชื่อของอาคารพาณิชย์ร่วมกันจำนวน 1 คูหา 2 คูหาและ 3 คูหาขึ้นไป ได้แก่หมวด A B และ C ตามลำดับ และใช้
 แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างประเภทผู้อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือในการวิจัย โดยการศึกษาวิเคราะห์ลักษณะต่างๆของอาคารเปรียบเทียบกับกฎหมาย ผล
 การศึกษาสรุปได้ดังนี้

1.อาคารส่วนใหญ่ถูกดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวมอาคารจัดทำเป็นหอพักหญิงทั้งหมด ยกเว้นอาคาร C4 ซึ่งเป็นหอพักรวม โดยอาคารแต่ละ
 หมวดส่วนใหญ่ชั้นล่างจัดเป็นพื้นที่ส่วนนั่งเล่นและให้เช่าทำร้านค้า ภายในห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ขนาดเล็กจัดเตรียมให้ โดยมีห้องพักที่มีห้องน้ำใน
 ตัว คือ อาคาร B1 และ B5 พื้นที่ภายในห้องพักมีขนาดต่ำกว่า 9 ตร.ม. โดยขนาดห้องพักสูงสุดเฉลี่ย 6 ตร.ม. และขนาดห้องพักต่ำสุดเฉลี่ย 4 ตร.ม.
 วัสดุกันภายในห้องพักเป็นผนังเบา ส่วนใหญ่มีถึงดับเพลิง ติดตั้งบริเวณโถงบันได และอาคารไม่มีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ร้อยละ 50 ขึ้นไปมีการ
 ติดตั้งมีบันไดหนีไฟโดยความกว้างบันได 0.60 ม.

2.ผลการศึกษาด้านผู้พักอาศัยพบว่า เป็นหญิงมากกว่าชาย อายุอยู่ในช่วง 22-23 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี และส่วนใหญ่เป็นนัก
 ศึกษา มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,100-7,000 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย 1,000 -1,500 บาท พักอาศัยมาเป็นเวลา 1-5 ปี ส่วนใหญ่
 เดินทางโดยรถโดยสารประจำทาง เข้ามาพักอาศัยโดยการแนะนำของเพื่อน โดยเลือกราคาเป็นเหตุผลแรกในการเลือกที่พักทรงลงมาเลือกใกล้ที่
 ทำงานและสถานศึกษา พบว่าการพักอาศัยส่วนใหญ่ใช้เวลาอยู่ในห้องพักในช่วงเวลากลางวัน

3.ผลการศึกษาปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับกายภาพของตัวอาคาร พบว่าในเรื่องขนาดพื้นที่ได้แก่ขนาดห้องพัก ขนาดความกว้างของ
 ทางเดิน เรื่องความปลอดภัยในหน่วยพักอาศัย ประกอบด้วย สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ บันไดหนีไฟ การระบายอากาศ เรื่องสุขลักษณะในหน่วยพัก
 อาศัยได้แก่จำนวนสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ ที่ไม่ได้ตามมาตรฐานกฎหมาย และในส่วนที่ได้ตามมาตรฐานกฎหมายพบว่ามีเรื่องลักษณะและรูปแบบ
 ของที่อยู่อาศัยได้แก่ผนังระหว่างอาคาร การจัดส่วนต่างๆในหอพัก เรื่องขนาดพื้นที่ได้แก่ความสูงของเพดาน และความกว้างของบันได

4.อาคารหมวด C มีอัตราส่วนร้อยละของขนาดพื้นที่ภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าหมวด B และ A และในทำนองเดียวกัน พบ
 ว่าด้านปัญหาของผู้อยู่อาศัยอาคารหมวด C มีปัญหาน้อยกว่าหมวด B และ A ตามลำดับ ส่วนด้านผู้พักอาศัยพบว่ามีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่
 ภายในห้องพัก ในเรื่องขนาดพื้นที่ การใช้พื้นที่ส่วนกลางในเรื่องความสะอาด จำนวน และขนาดพื้นที่

จากข้อจำกัดเกี่ยวกับกายภาพของตัวอาคารและปัญหาผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้เสนอแนวทางการในการจัดการซึ่งประกอบด้วย การให้ความสำคัญ
 เกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง การจัดพื้นที่ภายในโดยเฉพาะอุปกรณ์ในห้องพัก การลดจำนวนห้องพักและเพิ่มพื้นที่ภายในของห้องพัก การติดตั้ง
 อุปกรณ์เกี่ยวกับความปลอดภัย การจัดผังห้องพักในอาคารเพื่อช่วยในเรื่องการระบายอากาศ ทั้งนี้การจะกำหนดในกฎหมายควรมุ่งเน้นถึงจำนวน
 อาคารที่ถูกจัดทำเป็นที่พักอาศัยรวมด้วย

ดังนั้นในการกำหนดมาตรฐานหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาถึงสภาพและปัญหาของการอยู่อาศัยจริงประกอบ
 ทั้งนี้มาตรฐานหรือข้อกำหนดดังกล่าว ควรอยู่ภายใต้ปัจจัยที่คำนึงถึง ความปลอดภัย สุขอนามัย ความสะดวกสบาย และความสามารถในการจ่าย
 ของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งผลการวิจัยดังกล่าวจะเป็นประโยชน์กับหน่วยงานราชการในการปรับปรุงข้อกฎหมายต่อไปในอนาคต และหน่วยงานของ
 ราชการ ควรมีนโยบายที่ให้ความช่วยเหลือ อย่างจริงจังสำหรับการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในลักษณะของที่อยู่อาศัยในอาคารประเภทนี้

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต *WEMLI*
 สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *Basawat*
 ปีการศึกษา.....2549..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม *subu uny*

4874261525 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: SHOPHOUSES / MULTIPLEHOUSING

PANTAPAT BOONMA : MANAGEMENT GUIDELINE ON CONVERTING SHOPHOUSE INTO MULTIPLEHOUSING : A CASE STUDY OF SHOPHOUSE IN SOI MU BAN VIKORN. THESIS ADVISOR : KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : ASSOCIATE PROFESSOR BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., 227 pp.

This study investigates shop houses in Soi Mu Ban Vikorn in front of Ramkhamhaeng University 1 which have been changed into retail houses. It aims at exploring the physical features and layouts of these houses as well as the socio-economic characteristics of the dwellers so that improvement guidelines can be suggested. The study samples included a house sample and a dweller sample. A survey was administered on the house sample, classified into one-house units (group A), two-house units (group B), and three-house units (group C). Data from the survey were analyzed in relation to the law. In addition, a survey questionnaire was administered on the dweller sample.

Results were as follows. In terms of their physical features and layouts, most houses were changed into multiplehousing, all as girl's dormitories, except building C4 which was a mixed dormitory; the ground areas of most houses in each group were arranged as living areas and for commercial rent; compact furniture has been provided in each room; en-suite bathrooms were available only in buildings B1 and B5; the average maximum room size was 6m², whereas the average minimum room size was 4m²; room walls were made of light materials; most houses were equipped with fire extinguishers, installed near stair ways, but not equipped with fire alarms; 50% of the houses have fire exits with an average width of 0.60m.

In terms of the dwellers, women occupied these houses more than men; they were mostly students aged approximately 22 to 23 with average incomes of 5,100 to 7,000 baht, spending around 1,000 to 1,500 baht on rent; although recommended to the present dormitories by friends, they made decisions on the basis of rental price, followed by proximity to work or school; they had lived in their dormitories for about one to five years; they commuted by bus; they stayed in their dormitories mostly during night.

Problems with and the limitations of the houses' physical features included undersized rooms and hallways; safety measures related to fire alarms, fire exits and ventilation; hygiene issues such as the substandard quality and amount of sanitary ware. The features of the houses meeting legal standards were building walls, arrangements of the dormitories' areas, ceiling heights, and stair widths.

When the three groups of houses were compared, buildings in group C had larger rooms and community areas than those in groups B and A. Similarly, dwellers in group C buildings encountered fewer problems than did those in the other two groups of buildings. Generally, dwellers had problems with room sizes and use of community areas in terms of cleanliness, number of community areas, and area size.

From the above problems and limitations, the researcher suggests that attention should be paid to arrangement of the community areas, room arrangement (especially furniture), a decrease in the number of rooms and an increase in room size, installment of safety equipment, and a change in the layout of the rooms to improve ventilation. Furthermore, legal adjustments regarding these issues should account for the number of shop houses changed into retail houses.

Therefore, it can be concluded that in establishing laws and standards related to housing, consideration should be made on the actual conditions and problems of living in a particular type of house, including safety, hygiene, convenience, and affordability of dwellers. Furthermore, government units should have serious policies to help low-income dwellers in multiplehousing.

Department :Housing..... Student's Signature :*WRAMLI*.....

Field of Study :Housing..... Advisor's Signature :*Banasopit*.....

Academic Year :2006..... Co-advisor's Signature :*Banasopit*.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้ผ่านขั้นตอนการเตรียมงานและทำงานมาหลายขั้นตอน เจอทั้งปัญหาและอุปสรรค บางทีเป็นสิ่งที่เราไม่คาดถึง แต่ก็มีบางครั้งที่เจอกับเรื่องโชคดีที่เราไม่คาดฝันเช่นกัน แต่เหนือสิ่งอื่นใดนั้น ในการทำงานผู้วิจัยไม่สามารถทำงานให้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยตัวผู้วิจัยเองในทุกขั้นตอน ทั้งทางด้านร่างกายและแรงใจ ยังมีบุคคลที่อยู่เบื้องหลังซึ่งเป็นผู้มีพระคุณที่มีส่วนสำคัญเป็นยิ่ง ที่ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ดังนี้

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อและคุณแม่ ที่ให้กำลังใจ และให้ทุกสิ่งทุกอย่างทั้งร่างกาย สติปัญญาและจิตวิญญาณที่มาเป็นตัวผมและให้ผมเป็นคนดี ในทุกวันนี้

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. บรรณโคภิชรุ์ เมฆวิชัย ที่ให้เวลาและคำปรึกษาตลอดเวลาในการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ ที่ได้ให้โอกาสผมได้เสนอหัวข้อวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นแรงสนับสนุนและผลักดันให้เกิดวิทยานิพนธ์เล่มนี้ และคอยดูแล ถามถึงปัญหาตลอดเวลาการทำงาน

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ บุษรา ศรีพานิชย์ ที่ดูแลและให้คำปรึกษาในการวิจัย โดยเฉพาะด้านเนื้อหาและการเขียนเล่ม ที่คอยดูแลติดตามและเคี่ยวเข็ญตลอดเวลา

ขอขอบพระคุณ คณะกรรมการสอบทุกท่านที่สละเวลาอันมีค่ายิ่ง เป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ ครู-อาจารย์ ทุกท่าน ที่มอบวิชาความรู้ ให้สั่งสมติดตัวมาตลอด

ขอขอบคุณ คุณกรชนก สุริยานุรักษ์ ที่มีส่วนทำให้เกิดแนวคิดและเป็นที่มาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ รวมถึงการช่วยเหลือทั้งด้านร่างกายและแรงใจ โดยเฉพาะตำแหน่งผู้ช่วยวิจัย อันเป็นที่มาของข้อมูลซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการวิจัย

ขอขอบคุณ พี่ๆ เพื่อนๆ น้องๆ C18 ทุกท่าน ที่คอยให้ความช่วยเหลือกัน ตลอดเวลาเรียน และช่วงการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณ พี่ๆ เพื่อนๆ ในที่ทำงานทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือและอนุเคราะห์ ผมในเรื่องเวลาของที่ทำงานในช่วงตลอดระยะเวลาเรียนและการทำวิทยานิพนธ์

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้เกิดประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางตรงและทางอ้อม ผู้วิจัยขอขอบคุณความดีในครั้งนี้ให้แก่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันอันทรงเกียรติ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนผัง.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ฑ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	3
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	3
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
1.7 การวิเคราะห์ผลและสรุปผล.....	4
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	5
2.1 แนวคิดที่เกี่ยวข้องในการจัดหาที่อยู่อาศัย.....	5
2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับสภาวะอาคาร.....	6
2.3 กฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยที่พักอาศัย.....	7
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	27
3.1 ประชากรและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	27
3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	34
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	34

	หน้า
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	35
3.5 การสรุปผลและข้อเสนอแนะ.....	35
บทที่ 4 ผลการศึกษาลักษณะและรูปแบบทางกายภาพของอาคาร.....	38
4.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคาร.....	38
4.2 ผลการศึกษาค้นคว้าและข้อจำกัดเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคาร.....	60
บทที่ 5 ผลการศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย.....	70
5.1 ผลการศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัย.....	70
5.2 ผลการศึกษาค้นคว้าที่เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย.....	83
บทที่ 6 แนวทางในการจัดการและข้อเสนอแนะ.....	93
6.1 สรุปปัญหาและลักษณะทางกายภาพของอาคารและผู้อยู่อาศัย.....	93
6.2 ความพึงพอใจและทัศนคติ.....	96
6.3 ข้อเสนอแนะและแนวทางในการจัดการ.....	98
บทที่ 7 สรุปผลการวิจัย.....	113
7.1 สรุปผลการวิจัย.....	113
7.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	118
รายการอ้างอิง.....	119
ภาคผนวก.....	121
ภาคผนวก ก ผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างประเภทอาคาร.....	122
ภาคผนวก ข แบบสอบถามและแบบสำรวจ.....	208
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	227

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1 แสดงมาตรฐานความกว้างช่องทางเดินในอาคาร.....	8
ตารางที่ 2.2 แสดงมาตรฐานของระยะแนวตั้งของอาคาร.....	9
ตารางที่ 2.2 แสดงมาตรฐานของระยะแนวตั้งของอาคาร.....	9
ตารางที่ 2.4 มาตรฐานเนื้อที่ห้องเล็กที่สุด และความกว้างน้ำสุดของห้องส่วนเอนกประสงค์	10
ตารางที่ 2.5 มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายนอก.....	11
ตารางที่ 2.6 มาตรฐานความกว้าง และความสูงของประตูภายใน.....	11
ตารางที่ 2.7 แสดงมาตรฐานของแสงสว่างในอาคาร.....	12
ตารางที่ 2.8 แสดงมาตรฐานของจำนวน ห้องส้วมในอาคาร.....	14
ตารางที่ 2.9 แสดงมาตรฐานที่อยู่ในเขตเมืองของประเทศญี่ปุ่น.....	17
ตารางที่ 2.10 แสดงมาตรฐานที่อยู่อาศัยทั่วไปของประเทศญี่ปุ่น.....	18
ตารางที่ 2.11 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของประเทศญี่ปุ่น.....	19
ตารางที่ 2.12 แสดงมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเทศสิงคโปร์ แบ่งออกเป็น 56 ประเภท.....	20
ตารางที่ 3.1 แสดงการแบ่งประเภทของอาคารและจำนวนในแต่ละหมวด.....	29
ตารางที่ 3.2 แสดงการแบ่งประเภทของอาคารและจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย.....	30
ตารางที่ 3.3 แสดงการประมาณการประชากรผู้อยู่อาศัยโดยแยกแต่ละหมวดอาคาร.....	32
ตารางที่ 3.4 แสดงตัวอย่างจำนวนประชากรและจำนวนกลุ่มตัวอย่าง Krejcie & Morgan..	32
ตารางที่ 3.5 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่าง แยกตามประเภทของหมวดอาคาร.....	33

ตารางที่ 4.1	แสดงผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างอาคารหมวด A	48
ตารางที่ 4.2	แสดงผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างอาคารหมวด B.....	51
ตารางที่ 4.3	แสดงผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างอาคารหมวด C	54
ตารางที่ 4.4	แสดงผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างอาคาร แบ่งเป็นค่ามากที่สุด..... ค่าน้อยที่สุดและค่าเฉลี่ยของแต่ละหมวดอาคาร.....	57
ตารางที่ 4.5	แสดงลักษณะต่างๆของอาคารโดยเทียบกับกฎหมายและ..... มาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหน่วยของที่พักอาศัยในเรื่อง..... ลักษณะและรูปแบบของที่อยู่อาศัย.....	62
ตารางที่ 4.6	แสดงลักษณะต่างๆของอาคารโดยเทียบกับกฎหมายและ..... มาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหน่วยของที่พักอาศัยในเรื่อง..... ที่ว่างและพื้นที่อาคารหน่วยพักอาศัย.....	63
ตารางที่ 4.7	แสดงลักษณะต่างๆของอาคารโดยเทียบกับกฎหมายและ..... มาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหน่วยของที่พักอาศัยในเรื่อง..... ความปลอดภัยในหน่วยพักอาศัย.....	66
ตารางที่ 4.8	แสดงลักษณะต่างๆของอาคารโดยเทียบกับกฎหมายและ..... มาตรฐานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหน่วยของที่พักอาศัยในเรื่อง..... สุขลักษณะในหน่วยพักอาศัย	68
ตารางที่ 5.1	จำนวนร้อยละของผู้พักอาศัยในอาคารกลุ่มตัวอย่าง..... จำแนกตามเพศ	70
ตารางที่ 5.2	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตามอายุ.....	71
ตารางที่ 5.3	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตามระดับการศึกษา.....	71
ตารางที่ 5.4	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตามอาชีพ.....	72
ตารางที่ 5.5	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกรายได้เฉลี่ยต่อเดือน.....	73
ตารางที่ 5.6	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนก..... ระยะเวลาที่เข้าพักของผู้พักอาศัยในอาคารของกลุ่มตัวอย่าง.....	74
ตารางที่ 5.7	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตามการ..... แนะนำในการเข้ามาพักอาศัย.....	75
ตารางที่ 5.8	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตามเหตุผล..... ในการเลือกพักอาศัย.....	75
ตารางที่ 5.9	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตามราคาค่าเช่า.....	76

ตารางที่ 5.10	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตามราคาค่าน้ำ ค่าไฟ....	77
ตารางที่ 5.11	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตามการเดินทาง.....	77
ตารางที่ 5.12	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตาม..... ช่วงเวลาที่อยู่ในห้องพักในวันจันทร์-ศุกร์.....	78
ตารางที่ 5.13	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตาม..... ช่วงเวลาที่อยู่ในห้องพักวันเสาร์-อาทิตย์.....	79
ตารางที่ 5.14	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตาม..... ช่วงเวลาที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางวันในจันทร์-ศุกร์.....	79
ตารางที่ 5.15	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกตาม..... ช่วงเวลาที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางวันวันเสาร์-อาทิตย์.....	80
ตารางที่ 5.16	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกการใช้พื้นที่ส่วนกลาง.....	81
ตารางที่ 5.17	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยจำแนกความช่วยเหลือ..... จากเพื่อนร่วมที่พัก.....	82
ตารางที่ 5.18	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับปัญหาการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก.....	84
ตารางที่ 5.19	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงเกี่ยวกับห้องพัก.....	84
ตารางที่ 5.20	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับปัญหาห้องน้ำห้องส้วม.....	85
ตารางที่ 5.21	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงห้องน้ำห้องส้วม.....	85
ตารางที่ 5.22	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับปัญหาสถานที่ซักเสื้อผ้า.....	86
ตารางที่ 5.23	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงสถานที่ซักผ้า.....	86
ตารางที่ 5.24	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับปัญหาสถานที่ตากเสื้อผ้า.....	87
ตารางที่ 5.25	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงสถานที่ตากผ้า.....	87

ตารางที่ 5.26	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับปัญหาสถานที่นั่งเล่นดูทีวี.....	88
ตารางที่ 5.27	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงสถานที่นั่งเล่นดูทีวี.....	88
ตารางที่ 5.28	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเกี่ยวกับ..... ปัญหามลภาวะทางเสียง.....	89
ตารางที่ 5.29	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับแหล่งที่มาของมลภาวะทางเสียง.....	89
ตารางที่ 5.30	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเกี่ยวกับ..... ปัญหามลภาวะทางกลิ่น.....	90
ตารางที่ 5.31	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับแหล่งที่มาของมลภาวะทางกลิ่น.....	90
ตารางที่ 5.32	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยเกี่ยวกับ..... ปัญหาด้านความปลอดภัย.....	91
ตารางที่ 6.1	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับความพึงพอใจและทัศนคติสภาพภายในอาคารที่พัก.....	96
ตารางที่ 6.2	จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย..... เกี่ยวกับความพึงพอใจและทัศนคติสภาพโดยรอบที่พัก.....	97
ตารางที่ 6.3	แสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่พักอาศัยต่อเดือนเปรียบเทียบกับ.... ความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย โดยเทียบจากอัตราการ..... ผ่อนชำระของโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	104
ตารางที่ 6.4	แสดงค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเกี่ยวกับที่พักอาศัยต่อเดือนเปรียบเทียบกับ.... ความสามารถในการจ่ายเรื่องที่อยู่อาศัยคิดค่าร้อยละ 30 ของรายได้.....	105

สารบัญแผนผัง

๕

หน้า

แผนผังที่ 4.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการวิจัย.....	37
แผนผังที่ 7.1 แสดงแนวคิดในการจัดการที่พักอาศัย.....	117

ภาพที่ 1.1	แผนที่แสดงตำแหน่งของชอยหมูบ้านวิกรม.....	2
ภาพที่ 3.1	รูปแสดงภาพถ่ายทางอากาศ ชอยหมูบ้านวิกรม.....	27
ภาพที่ 3.2	รูปถ่ายแสดงสภาพภายในชอยหมูบ้านชอย หมูบ้านวิกรม.....	27
ภาพที่ 3.3	แผนผังแสดงอาคารในชอยหมูบ้านวิกรม.....	28
ภาพที่ 3.4	ตัวอย่างอาคาร หมวด A.....	29
ภาพที่ 3.5	ตัวอย่างอาคาร หมวด B.....	29
ภาพที่ 3.6	ตัวอย่างอาคาร หมวด C.....	29
ภาพที่ 3.7	แผนผังแสดงการแยกประเภทประชากรตามหมวดอาคารที่ใช้ในการวิจัย.....	31
ภาพที่ 3.8	ผังแสดงกลุ่มตัวอย่างอาคารที่ใช้ในการวิจัย.....	3
ภาพที่ 4.1	แสดงผังบริเวณโดยรอบของอาคารภายในชอยหมูบ้านวิกรม.....	39
ภาพที่ 4.2	แสดงตัวอย่างแปลนพื้นของอาคารหมวด A.....	40
ภาพที่ 4.3	แสดงตัวอย่างแปลนพื้นของอาคารหมวด B.....	41
ภาพที่ 4.4	แสดงตัวอย่างแปลนพื้นของอาคารหมวด C.....	42
ภาพที่ 4.5	แสดงตัวอย่างพื้นที่ซักเสื้อผ้าและตากเสื้อผ้าบริเวณชั้นดาดฟ้า.....	43
ภาพที่ 4.6	ตัวอย่างวัสดุแบ่งกันห้องพักภายใน และมุ้งลวดเหนือผนังที่ระดับ 2 เมตร.....	43
ภาพที่ 4.7	ตัวอย่างอุปกรณ์ภายในห้องพัก.....	43
ภาพที่ 6.1	แสดงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักของอาคารหมวด A.....	100
ภาพที่ 6.2	แสดงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักของอาคารหมวด B.....	101
ภาพที่ 6.3	แสดงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักของอาคารหมวด C.....	102
ภาพที่ 6.4	แสดงการจัดผังห้องพักแบบเดิมและการจัดผังห้องพักแบบใหม่.....	105
	แบบลดจำนวนของห้องพัก.....	
ภาพที่ 6.5	แสดงการจัดวางผังห้องพักให้ลมสามารถเข้าสู่ตัวอาคาร.....	110