



บทที่ 1

บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาของกรุงเทพมหานคร ก่อนที่จะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเมื่อปี 2535 นั้น กรุงเทพฯ ถูกพัฒนาไปแบบไม่มีขอบเขต การพัฒนาตามขดกรรมส่งผลทำให้พื้นที่ของเมืองถูกขยายออกไปทุกทีๆ รุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่รอบๆ ตัวเมืองออกไป ในขณะที่เดียวกัน ย่านที่อยู่อาศัยกลางเมืองก็ถูกแปรเปลี่ยนเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินให้เกิดประโยชน์มากขึ้น พื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัย ถูกปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจผลักดันให้ต้องย้ายออกไปอยู่เขตชานเมืองมากขึ้น เพื่อให้ธุรกิจการค้าเข้ามาแทนที่

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา ภาคเศรษฐกิจมีการขยายอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ธุรกิจทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ เกิดการขยายตัวตามมาอย่างมาก เกิดความต้องการใช้พื้นที่ใช้สอยประเภทต่างๆ ทั้งพื้นที่ประกอบกิจการสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม รวมถึงพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย ย่านสำคัญใจกลางเมือง มีการพัฒนามากกว่าย่านอื่นๆ เนื่องจากเป็นแหล่งที่รวมของธุรกิจต่างๆ ทำให้ย่านนี้มีโครงการเกิดขึ้นอย่างหนาแน่น แต่จากความต้องการของพื้นที่ที่มีมาก ในขณะที่พื้นที่ดินมีอยู่จำกัด จึงส่งผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น การพัฒนาโครงการของย่านธุรกิจส่วนใหญ่ จึงเกิดเป็นลักษณะของอาคารสูงเพิ่มขึ้นตามลำดับ

โครงการที่เกิดขึ้นในย่านธุรกิจในยุคแรกๆ ส่วนมากจะเป็นอาคารสำนักงาน เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของภาคธุรกิจที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานมากมาย แต่เนื่องจากความต้องการที่มีมากกว่าจำนวนของพื้นที่ที่สามารถตอบสนองได้ในขณะนั้น อาคารสำนักงาน หรืออาคารที่สามารถประกอบกิจการ มิใช่เพียงพอสอดคล้องความต้องการ จึงเป็นเหตุให้อาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญเหล่านั้น ถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้ จากการอยู่อาศัยไปประกอบกิจการ

จากการสำรวจเบื้องต้นของผู้วิจัยประกอบกับงานศึกษาวิจัยของนายสมพงษ์ กิตติสรุทธ (2535) พบว่ามีอาคารชุดพักอาศัยหลายอาคาร ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ ถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้ไปประกอบกิจการ บริเวณที่มีการดัดแปลงเปลี่ยนการใช้มากที่สุดได้แก่ ย่านสุขุมวิท สาทร และสีลม เป็นต้น

ด้วยเหตุที่อาคารชุดพักอาศัย มีกฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ในการก่อสร้างแตกต่างไปจากอาคารที่ใช้ประกอบกิจการ ประกอบกับการขออนุญาตและการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดมิได้อยู่ในขั้นตอนเดียวกัน ทำให้เกิดช่องว่างของการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร จากการที่ทางราชการกำหนดให้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเมื่อจะทำการก่อสร้าง ซึ่งในขั้นตอนนี้มีการระบุประเภทของการใช้ เพื่อการตรวจสอบมาตรฐาน และความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร แต่การจดทะเบียนเป็นอาคารชุดให้กระทำได้เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ และการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดก็มิได้กำหนดว่าจะต้องระบุประเภทของการใช้อาคาร ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ภายหลังจากการเปิดใช้อาคาร ซึ่งผู้ซื้อไม่สามารถตรวจสอบรายละเอียดของอาคารได้ และจากการเปลี่ยนแปลงการใช้อยู่อาศัยไปเป็นการใช้เพื่อประกอบกิจการ น่าจะทำให้จำนวนของผู้ใช้อาคารต่อหน่วยมากขึ้น มีผลทำให้เกิดความหนาแน่นมากขึ้น สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่เกิดปัญหา เช่น ที่จอดรถ ลิฟท์ น้ำประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ ไม่พอเพียงต่อการใช้งาน ปริมาณของขยะที่เพิ่มมากขึ้น ความไม่ปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยจากการที่มีบุคคลภายนอกมากมายเข้ามาใช้อาคาร รวมถึงปัญหาอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยคาดว่าปรากฏการณ์ลักษณะนี้มีแนวโน้มจะมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งจะทำให้ปัญหาต่างๆ เหล่านี้จะค่อยๆทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย น่าที่จะได้ทำการศึกษา เพื่อหาแนวทางการป้องกันเพื่อมิให้เกิดขึ้นกับโครงการต่อไป

#### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การศึกษานี้ มีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาวิเคราะห์ถึง การเปลี่ยนแปลง การใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย โดยจะทำการศึกษาในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคารชุด จากที่อยู่อาศัยเป็นที่ประกอบการ
2. ศึกษาลักษณะปัญหาที่เกิดขึ้น
3. ศึกษาที่มาของสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการใช้

4. ศึกษาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย เกี่ยวกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้

อาคาร

5. เสนอแนะแนวทางควบคุมและป้องกันปัญหาการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร

**ขอบเขตของการวิจัย**

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดให้อาคาร ไอทีเอฟ สีสม พาเลซ คอนโดมิเนียม เป็นอาคารกรณีศึกษา เนื่องจากอาคารแห่งนี้เป็นอาคารชุดพักอาศัยรุ่นแรกๆ ที่มีขนาดใหญ่และเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนถนนสีลม อันเป็นศูนย์กลางของย่านธุรกิจ (Central Business District : CBD) โดยอาคารแห่งนี้ได้เปิดใช้อาคารมาแล้ว 10 ปี จากการสำรวจเบื้องต้นในช่วงเดือนสิงหาคม ถึงเดือนพฤศจิกายน 2539 ยังพบว่ามี การเปลี่ยนแปลงการใช้ไปประกอบธุรกิจเป็นจำนวนมาก

**คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย**

อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium) หมายถึงอาคารที่ใช้พักอาศัย โดยมีจำนวนห้องพักอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่างๆ ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนบุคคล และพื้นที่ส่วนรวม (ทรัพย์สินส่วนกลาง) เป็นอาคารที่มีการใช้เอกสิทธิ์แห่งพื้นที่ร่วมกัน และใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ในการอยู่อาศัยเป็นหลัก

**ข้อจำกัดในการวิจัย**

การศึกษาวิจัยนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความร่วมมือค่อนข้างน้อย เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถาม บางส่วนเป็นชาวต่างประเทศ ประกอบด้วยหลายเชื้อชาติ ทำให้การสื่อสารเป็นไปด้วยความยากลำบาก นอกจากนั้นเจ้าของห้องบางส่วนอยู่ต่างประเทศ ในระหว่างทำการศึกษาวิจัย ทำให้จำนวนของผู้ตอบไม่ครบตามจำนวนของห้องชุดที่ใช้งานอยู่ในปัจจุบัน (ดูรายละเอียดจากการออกแบบการวิจัย)

## วิธีดำเนินการวิจัย

ในงานวิจัย แบ่งขั้นตอนของการศึกษาวิจัยออกเป็นขั้นตอนใหญ่ ดังนี้

1. การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
2. การกำหนดวัตถุประสงค์และประเด็นปัญหา
3. การออกแบบงานวิจัยและกำหนดเครื่องมือวิจัย
4. การเก็บรวบรวมข้อมูล
5. การวิเคราะห์ข้อมูล
6. สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ

จากขั้นตอนของการศึกษาวิจัย 6 ขั้นตอน มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้คือ

1. การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น แบ่งออกเป็น

- 1.1 การศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

1.1.1 เอกสารที่เกี่ยวกับโครงการ ได้แก่ แบบก่อสร้างอาคาร เอกสารประกอบ  
การขาย หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์จากกรมที่ดิน และเอกสารเกี่ยวกับเจ้าของร่วมจากนิติบุคคล  
อาคารชุดไอทีเอฟ แห่งนี้

1.1.2 รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง หลักการ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กฎหมาย  
อาคารชุด พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.2 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้นจากภาคสนาม โดยทำการสำรวจสภาพทั่วไปของ  
โครงการ โดยใช้การสังเกตพร้อมถ่ายภาพบันทึกและเขียนแผนผังประกอบ

2. การกำหนดวัตถุประสงค์และประเด็นปัญหา เป็นการรวบรวมข้อมูลจากภาค  
เอกสารและข้อมูลที่ได้จากภาคสนาม มาประกอบในการกำหนดแนวทางการศึกษาวิจัย โดยแยก  
ออกเป็นประเด็นที่สำคัญ ดังนี้คือ

2.1 ศึกษาต้นแบบลักษณะทางกายภาพของอาคาร ได้แก่ ขนาด, รูปแบบ, การจัด  
แบ่งพื้นที่, สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภค

2.2 ลักษณะของการใช้พื้นที่ปัจจุบัน และการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อาคารในช่วงเวลา  
หลังการเข้าใช้

2.3 ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อาคาร

2.4 การควบคุมดูแลและจัดการด้านบริหารอาคารชุด

2.5 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

### 3. การออกแบบงานวิจัยและกำหนดเครื่องมือวิจัย

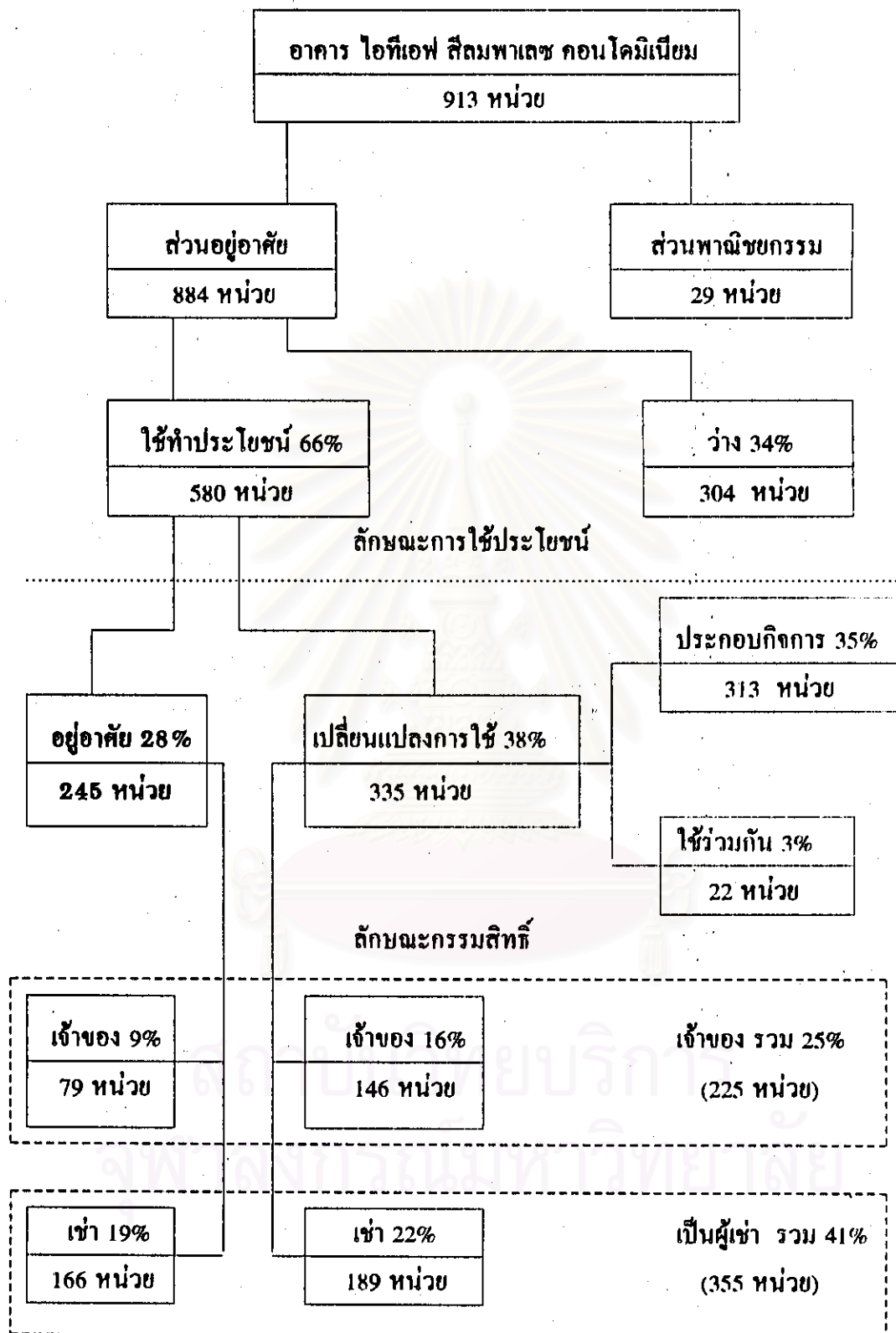
3.1 แบบสำรวจภาคสนามเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคาร รูปแบบภายนอก และภายใน ระบบอาคาร การใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และศึกษาลักษณะต่างๆ ของการใช้พื้นที่ในห้องชุดในปัจจุบัน โดยใช้การสังเกตพร้อมถ่ายภาพบันทึกและเขียนแผนผังประกอบ

3.2 การสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับสิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และการจัดการบริหารอาคารชุด โดยใช้แบบสอบถาม

### 4. การเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

4.1 การรวบรวมข้อมูลภาคสนาม เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโครงการ จากการสังเกตพร้อมถ่ายภาพบันทึกและเขียนแผนผังประกอบ

4.2 การรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ โดยใช้แบบสอบถาม ประชากรที่ศึกษา คือ กลุ่มที่ใช้อู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดหรือผู้อาศัยร่วม ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบโดยตรง จากการสำรวจอาคารเบื้องต้นพบว่ามียู่เพียง 28% (245 หน่วย) จากจำนวนห้องชุดสำหรับอยู่อาศัย 884 หน่วย ผู้วิจัยจึงกำหนดทำการศึกษาทั้งประชากรที่มีอยู่ (ดูแผนภูมิที่ 1 ประกอบ) ในการสำรวจพบอุปสรรคสำคัญคือ ไม่ค่อยได้รับความร่วมมือจากผู้อาศัยเท่าที่ควร เนื่องจากไม่ไว้ใจผู้สัมภาษณ์ ประกอบกับมีห้องชุดบางส่วนที่ผู้ใช้อาคารเป็นชาวต่างประเทศ มีอยู่หลายเชื้อชาติ มีเพียงบางส่วนเท่านั้นที่เข้าใจภาษาอังกฤษ จึงเลือกเฉพาะกลุ่มนี้ นอกจากนั้นเจ้าของห้องชุดบางส่วนอยู่ต่างประเทศ จึงไม่สามารถสัมภาษณ์ได้ และเนื่องจากเวลาในการศึกษามีจำกัดจึงทำให้เหลือผู้ตอบ 116 รายหรือคิดเป็นร้อยละ 47 ของจำนวนที่มีอยู่ทั้งหมดในส่วนที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย



แผนภูมิที่ 1 แสดงภาพรวมของการใช้พื้นที่ของอาคาร



5. การวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย การวิเคราะห์โดยวิธีบรรยาย และการใช้วิธีทางสถิติประกอบ แยกตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ดังนี้คือ

5.1 ข้อมูลเกี่ยวกับต้นแบบโครงการและการใช้อาคารในปัจจุบัน ใช้การวิเคราะห์โดยวิธีบรรยาย ซึ่งสรุปผลจากการสังเกต จดบันทึก พร้อมถ่ายภาพ และจัดทำแผนผังประกอบ รวมถึง บันทึกคำสัมภาษณ์ และการใช้เอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มาประกอบ ตามหัวข้อดังนี้

5.1.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ ทั้งในส่วนของกายภาพอันได้แก่ ตัวอาคาร และลักษณะการใช้พื้นที่ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยนำเสนอในลักษณะเปรียบเทียบจากสภาพเดิมและในปัจจุบัน ประกอบการจัดทำแผนผัง แผนภูมิและภาพถ่าย ประกอบการบรรยาย

5.1.2 สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับอาคารและผู้ใช้อาศัย ใช้การบรรยาย ประกอบด้วย ภาพถ่ายประกอบ และแผนผัง

5.1.3 ที่มาของสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง เป็นการบรรยายประกอบ เอกสารอ้างอิง บันทึกคำสัมภาษณ์ รวมถึงแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมาประกอบ

5.2 การวิเคราะห์โดยวิธีทางสถิติ ในส่วนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความคิดเห็นของผู้ใช้อาศัย ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ โดยใช้โปรแกรม SPSS - PC มาช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งแบ่งออกเป็น

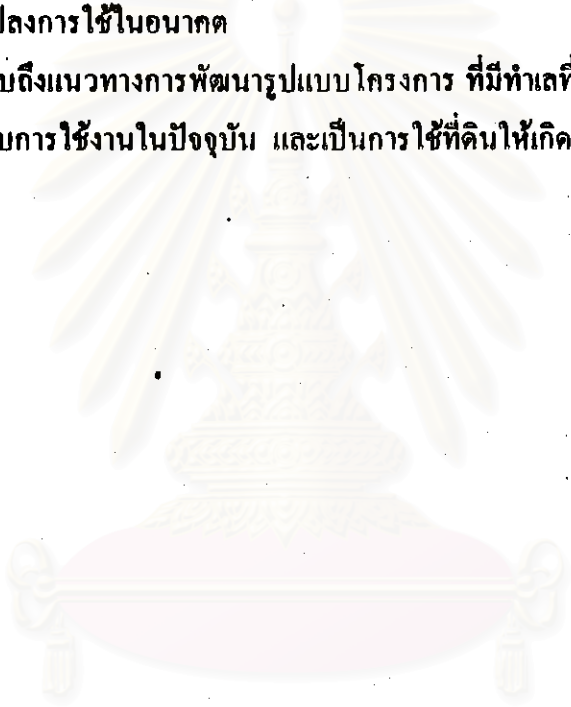
5.2.1 ข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวกับเพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ โดยการหาค่าร้อยละและใช้ตารางแจกแจงความถี่เกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

5.2.2 ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ใช้อาศัย ที่มีต่อสภาพแวดล้อมของอาคาร โดยการใช้ค่ามัธยฐานเลขคณิต ( $\bar{X}$ ) และวัดการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) พร้อมด้วยตารางแจกแจงและจัดทำแผนภูมิเปรียบเทียบ เกี่ยวกับความคิดเห็นที่มีต่อสภาพแวดล้อม จำแนกตามกลุ่มของผู้ใช้อาศัย

6. สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ เป็นการนำผลจากการศึกษาทางกายภาพมาบรรยาย เกี่ยวกับลักษณะที่เป็นอยู่ของอาคารในปัจจุบัน ลักษณะการใช้พื้นที่ การใช้ประโยชน์ การครอบครอง ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ที่มาของสาเหตุ ความคิดเห็นของผู้ใช้อาศัยที่ได้รับผล กระทบและเสนอแนะแนวทางควบคุมและป้องกันปัญหาการเปลี่ยนแปลงการใช้

**ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย**

1. ทราบถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนการแก้ปัญหาเพื่อตอบสนองการใช้ประโยชน์อาคารตามที่ต้องการ
2. ทราบถึงสาเหตุที่มาของการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่
3. ทราบถึงสภาพปัญหาที่มีผลมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่
4. เสนอแนะภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับแนวทางการควบคุมและป้องกันปัญหาการเปลี่ยนแปลงการใช้ในอนาคต
5. ทราบถึงแนวทางการพัฒนารูปแบบโครงการ ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจให้เหมาะสมและสอดคล้องกับการใช้งานในปัจจุบัน และเป็นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามหลักผังเมือง



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย