

ทฤษฎี แนวคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

ทฤษฎี แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาในบทนี้ผู้ศึกษาจะได้ทำการ ทบทวน ทฤษฎี แนวความคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา แนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ข้าราชการตุลาการ กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยข้าราชการตุลาการ ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. โดยจะนำเสนอในกรอบแนวคิดเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ของมนุษย์ และแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด ตามรายละเอียดดังนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ว่างทางสถาปัตยกรรมกับประโยชน์ใช้สอย

2.1.1 ประเภทของพื้นที่ว่างทางสถาปัตยกรรมซึ่งเกี่ยวเนื่องกับประโยชน์ใช้สอย¹

ที่ว่างทางสถาปัตยกรรมซึ่งเกี่ยวเนื่องกับประโยชน์ใช้สอยนี้มีความหมายครอบคลุมอาณาเขตไม่จำกัดเริ่มตั้งแต่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เล็ก ๆ มีความสำคัญเฉพาะที่ เฉพาะอย่างไรจนกระทั่งครอบคลุมบริเวณใหญ่ที่ครอบคลุมส่วนที่มีความเกี่ยวข้องกับความเคลื่อนไหวของยวดยาน และผู้คนด้วย จึงได้มีการแยกลักษณะของที่ว่างได้หลายประเภท ตามขนาด และความสำคัญ ดังนี้

(1) ที่ว่างที่มีหน้าที่แบ่งการใช้สอยเฉพาะอย่างโดยไม่ได้กันผนังเฉพาะ

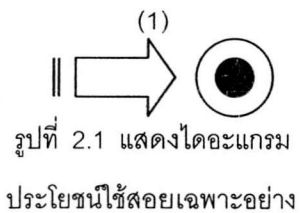
เช่น เนื้อที่บริเวณรับประทานอาหาร เนื้อที่บริเวณทำงาน เป็นต้น

ตัวอย่างของการใช้ที่ว่างใน ลักษณะนี้อาจดูได้จากการจัดเครื่องเรือน

ของเรือนชุด ประเภทที่เป็นลักษณะห้องเดี่ยว คือ มีพื้นที่ห้องโล่งจะ

มีการจัดแบ่งการใช้ประโยชน์ใช้สอยเป็นส่วนๆ ของห้องโล่งนั้น

ส่วนที่กันเฉพาะจะเป็นห้องน้ำห้องส้วม หรือครัวเท่านั้น



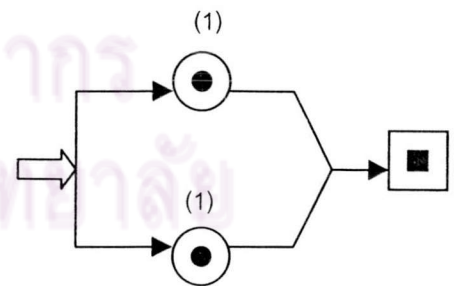
(2) ที่ว่างที่แยกเฉพาะส่วนตามประโยชน์ใช้สอย

โดยกันแยกออกจากส่วนอื่นๆ อย่างชัดเจน เช่น บ้านพักอาศัย

อาจจะแบ่งเป็น ห้องนอน, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว,

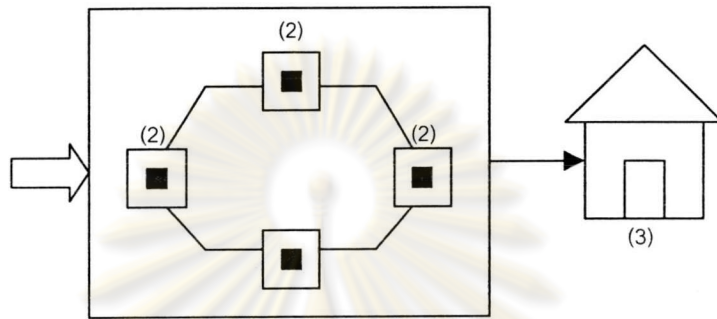
ห้องรับประทานอาหาร, ห้องเก็บของ, ห้องน้ำห้องส้วม เป็นต้น

จะเป็นว่าที่ว่างส่วนที่เป็นห้อง ก็คือ ที่ว่างย่อย ๆ ต่าง ๆ มาจับ



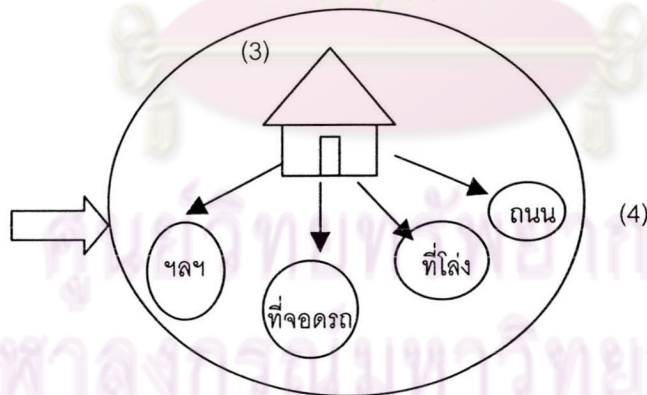
¹ อรศิริ ปาณินท์. ที่ว่างทางสถาปัตยกรรม. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร, 2523 หน้า 2-11

(3) ที่ว่างซึ่งเกิดขึ้นจากการรวมประโยชน์ใช้สอย และการจัดรวมความสัมพันธ์ต่อเนื่องของประโยชน์ใช้สอยเข้าด้วยกัน คือความเกี่ยวเนื่องของที่ว่างย่อยที่นำเอามาจัดวางเป็นแผนผังแล้วนั่นเองซึ่งส่วนนี้ถ้ามองง่ายๆ จะเป็นทางเดินเชื่อมของห้องต่างๆหรืออาจจะเป็นที่ว่างแฝงเช่น ประตู หน้าต่าง



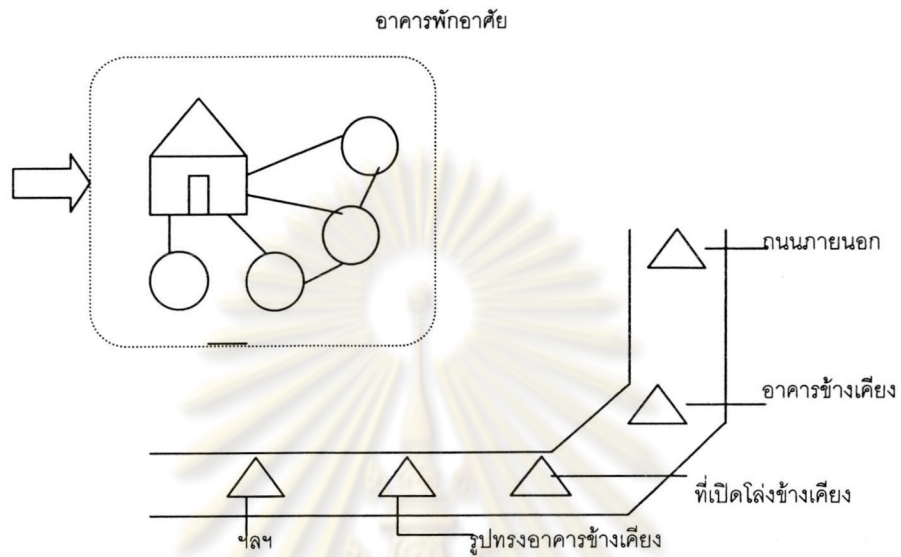
รูปที่ 2.3 แสดงไดอะแกรม (3) การจัดรวมประโยชน์ใช้สอย

(4) ที่ว่างภายนอกอาคารที่มีความสัมพันธ์กับตัวอาคาร ในผังบริเวณเดียวกัน



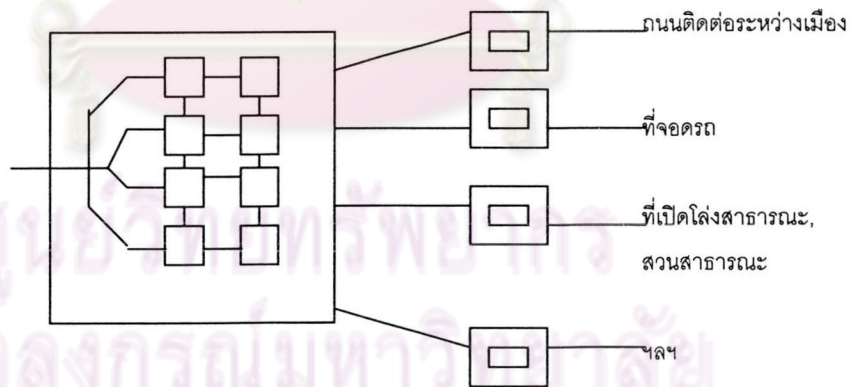
รูปที่ 2.4 แสดงไดอะแกรม (4) ความสัมพันธ์กับตัวอาคาร

(5) ที่ว่างภายนอกผังบริเวณที่มีความสัมพันธ์กับผังบริเวณ และอาคารซึ่งอยู่ในผังบริเวณ นั้น



รูปที่ 2.5 แสดงไดอะแกรม (5) ความสัมพันธ์ของประโยชน์ใช้สอยกลุ่มและส่วนบริการอื่น

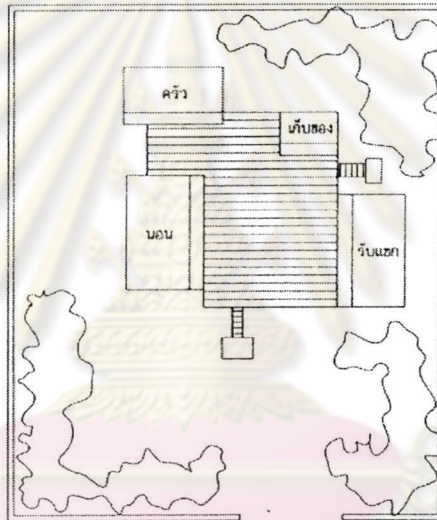
(6) ที่ว่างที่เกี่ยวข้องกับชุมชน และเมือง



รูปที่ 2.6 แสดงไดอะแกรม (6) ความสัมพันธ์ของกลุ่มประโยชน์ใช้สอยขนาดใหญ่

2.1.2 ความสัมพันธ์ของที่ว่างทางสถาปัตยกรรมกับประโยชน์ใช้สอย²

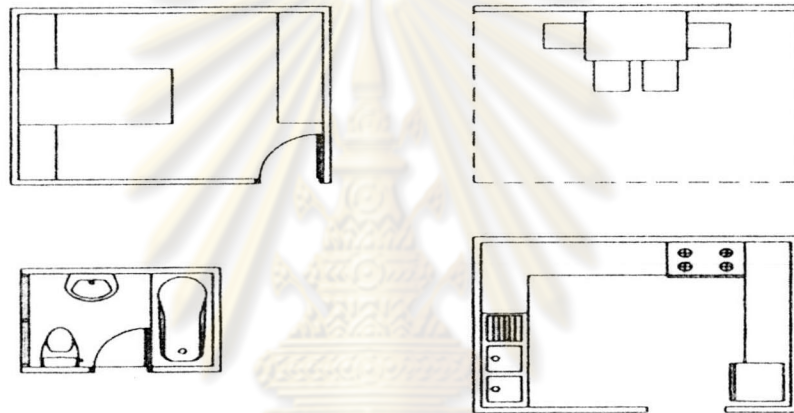
ที่ว่างทางสถาปัตยกรรม คือ ที่ว่างที่ถูกยึดครองด้วยประโยชน์ใช้สอย ฉะนั้นประโยชน์ใช้สอยต่างๆ หรือลักษณะการใช้สอยพื้นที่จะเป็นตัวกำหนดขนาดของที่ว่างแต่ละแห่งในอาคาร หรือนอกอาคาร (ที่ระบุอาคารด้วยเพราะที่ว่างดังกล่าวมิได้ระบุเฉพาะเจาะจงว่าเป็นเฉพาะภายในหรือตัวอาคารเองเท่านั้น แต่มีความหมายครอบคลุมได้ถึงส่วนที่มีขนาด และความสำคัญกว้างขวางกว่านั้น) เช่น แผนผังบ้านไทยภาคกลาง (ดูรูปภาพที่ 2.7) บ้านไทยหลังนี้ถูกยึดครองที่ว่างด้วย เรือนนอกชานเรือนรับแขก เรือนครัว และเรือนเก็บของ ที่ว่างของบ้านหลังนี้จะเป็นที่ว่างของเรือนพักอาศัยที่สมบูรณ์ไม่ได้ ถ้าไม่ได้ระบุประโยชน์ใช้สอยที่เฉพาะเจาะจงลงไปพร้อมทั้งกำหนดขนาดของการใช้งานลงไปด้วย



รูปที่ 2.7 ภาพแสดงตัวอย่างลักษณะบ้านไทยที่แสดงถึงที่ว่าง ประโยชน์ใช้สอยและการจัดกลุ่ม

² อรศิริ ปาณินท์. ที่ว่างทางสถาปัตยกรรม. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร, 2523 หน้า 14-18

ตามตัวอย่างนี้จะเห็นว่าขนาดของเรือนครัว และเก็บของ มีขนาดเล็กกว่าเรือนนอนและรับแขก ถึงแม้ว่าเรือนไทยจะเป็นการสร้างแบบสำเร็จรูป แต่ทว่าหาได้มีอาคารย่อยที่มีขนาดเท่ากันไม่ ขนาดของเรือนแต่ละหลังจะมาจากลักษณะของประโยชน์ใช้สอยของแต่ละชนิด เช่น ประโยชน์ใช้สอยของการใช้เป็นเรือนนอนของครอบครัว ซึ่งอาจมีห้องนอนใหญ่ และห้องนอนเล็ก ลักษณะการใช้งานหรือประโยชน์ใช้สอยรอง ย่อมมีขนาดในการใช้งานมากกว่าห้องเก็บของ และห้องครัว เนื่องจากจำนวนผู้ใช้ห้องมากกว่า และลักษณะการใช้งานต้องการใช้มากกว่า (ประโยชน์ใช้สอยรองหมายถึงประโยชน์ใช้สอยปลีกย่อย ซึ่งตามติดประโยชน์ใช้สอยหลักมา เช่น ประโยชน์ใช้สอยรองของห้องนอนคือส่วนแต่งตัว และเก็บเสื้อผ้า เป็นต้น)



รูปที่ 2.8 ภาพแสดงขนาดของที่ว่างที่เปลี่ยนแปลงตามลักษณะการยึดครองด้วยประโยชน์ใช้สอย

2.1.3 การใช้งานของที่ว่าง ภายในและภายนอกอาคาร³

การแบ่งประเภทการใช้งานของที่ว่างทางสถาปัตยกรรม อาจแบ่งได้เป็นที่ว่างภายใน (Inner space) และที่ว่างภายนอก (Outer space) โดยพิจารณาจากส่วนประโยชน์ใช้สอยที่มีหลังคาคลุมหรือส่วนที่มีการปิดล้อม เป็นหลักใหญ่ แต่สำหรับอาคารในประเทศไทย สภาพดินฟ้าอากาศ สภาพสังคมและชีวิตประจำวัน ทำให้ลักษณะที่ว่างที่ใช้งานกับอาคารมีบางครั้งที่ไม่สามารถแยกกันอย่างเด็ดขาด ว่าเป็นที่ว่างภายในหรือที่ว่างภายนอก ฉะนั้นเมื่อระบุลักษณะของที่ว่างทางสถาปัตยกรรมในลักษณะของไทยเรา จึงควรพิจารณาการใช้งานควบคู่ไปด้วยกัน จะทำให้การพิจารณาลักษณะของที่ว่างถูกต้องมากขึ้น

³ อรศิริ ปาณินท์. ที่ว่างทางสถาปัตยกรรม. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร, 2523 หน้า 18-23

ลักษณะการใช้งานของที่ว่างทางสถาปัตยกรรม แบ่งได้เป็นประเภทใหญ่ คือ

(1) ที่ว่างที่มีประโยชน์ใช้สอยคงที่ (Positive space) เป็นที่ว่างที่มีการระบุการใช้งานเฉพาะ เช่นนั่งเล่น รับประทานอาหาร ครุฑ ห้องน้ำ-ส้วม เป็นต้น

(2) ที่ว่างที่มีประโยชน์ใช้สอยไม่เฉพาะเจาะจง (Negative space) เช่น ห้องโถงทางเดิน ติดต่อ ชาน เจลียง ระเบียง เป็นต้น

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมมนุษย์และสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

2.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อม⁴

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมเป็นการวิเคราะห์สิ่งที่มีมนุษย์สัมพันธ์ด้วยนั้น คือ ตามคุณสมบัติเชิงพฤติกรรมของสภาพแวดล้อมกายภาพ สภาพแวดล้อมกายภาพมีคุณสมบัติต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์กับมนุษย์ในประการต่าง ๆ กัน ประเภทความสัมพันธ์ ที่สำคัญ 7 ประการ ได้แก่

(1) ความสัมพันธ์ทางสภาวะแวดล้อม สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีคุณสมบัติกายภาพ สภาวะแวดล้อม เช่น ระดับเสียง ความสว่าง ระดับอุณหภูมิ ความชื้น ความบริสุทธิ์ของอากาศ คุณสมบัติเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวกับสภาวะ มนุษย์มีความสัมพันธ์กับสภาวะแวดล้อมทางสรีระและอาจเลยไปถึงด้านจิตวิทยา โดยที่สภาพทางสรีระภาพของมนุษย์มีความจำกัดในความสัมพันธ์กับระดับหรือสภาวะต่างๆ เช่น ระดับเสียง หรือระดับอุณหภูมิที่สูงกว่าปกติ ย่อมมีผลต่อร่างกายและจิตใจมนุษย์

(2) ความสัมพันธ์ทางการรู้สึก สภาพแวดล้อมกายภาพมีคุณสมบัติที่มีความสัมพันธ์กับอวัยวะและระบบประสาทสัมผัสต่างๆ ของมนุษย์ มนุษย์รับรู้คุณสมบัติต่างๆ ของสภาพแวดล้อมผ่านทางจักษุประสาท ทางโสตประสาท ทางฆานประสาท ทางสัมผัสประสาท โดยผ่านตา หู จมูก และผิวหนังตามลำดับ สิ่งที่มีมนุษย์รับรู้นี้เป็นส่วนของสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวกับความรู้สึก (Sensation) เช่น รูปร่างและสีสันต่างๆ ของสิ่งต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในสภาพแวดล้อม เสียงที่พูดคุยกัน กลิ่นเหม็นคาวของตลาดสด ความชื้นของบ้าน เป็นต้น

(3) ความสัมพันธ์ทางมิติ มนุษย์สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพในด้านของสิ่งของต่างๆ และระยะห่างจากสิ่งของต่างๆ รวมทั้งระยะห่างจากบุคคลอื่น อันเป็นคุณสมบัติของสภาพแวดล้อมทางด้านมิติ ความสัมพันธ์ทางด้านมิติที่เกี่ยวข้องกับกายวิภาคหรือโครงสร้างสัดส่วนของมนุษย์ ทางสรีรวิทยา ทางจิตวิทยา ตลอดจนจนทางระบบนิเวศน์ของมนุษย์ เช่น ความสูงของโต๊ะเก้าอี้จะต้องมีส่วนสัมพันธ์กันเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับสัดส่วนของร่างกายมนุษย์ในการทำงาน ความสัมพันธ์

⁴ วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม. สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพมหานคร.

ทางด้านมิติ นอกจากนี้ที่เกี่ยวข้องกับขนาดแล้วยังเกี่ยวกับระยะห่างด้วย เช่น ระยะห่างระหว่างบ้าน ระยะห่างเป็นเรื่องของการกำหนดอาณาเขตครอบครอง (Territoriality) และในเรื่องที่เว้นว่างส่วนบุคคล (Personal space)

(4) ความสัมพันธ์ทางทิศทาง นอกจากขนาดและระยะห่างแล้ว มนุษย์ยังมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพในด้านทิศทาง ทิศทางของสิ่งของต่างๆ เป็นคุณสมบัติอีกอย่างหนึ่งของสภาพแวดล้อมที่กำหนดตำแหน่งของบุคคลที่สัมพันธ์กับสิ่งต่างๆ เป็นคุณสมบัติอีกอย่างหนึ่งของสภาพแวดล้อมที่กำหนดตำแหน่งของสิ่งต่างๆ ที่สัมพันธ์กัน ทำให้ทราบว่าจะต้องเดินทางหรือเคลื่อนไหวไปทางไหน

(5) ความสัมพันธ์ทางสัญลักษณ์ เป็นคุณสมบัติที่จำเป็นต่อการคาดคะเนพฤติกรรมที่เหมาะสมที่ควรเกิดขึ้นได้ในสภาพแวดล้อมนั้นๆ เช่น เราทราบว่าสภาพแวดล้อมหนึ่งเป็นห้องนอน หรือว่าเป็นอาคารโรงแรมจากองค์ประกอบทางกายภาพที่เรารับรู้จากสิ่งที่ปรากฏ

(6) ความสัมพันธ์ทางการกระทำระหว่างกันทางสังคม สภาพแวดล้อมกายภาพยังมีคุณสมบัติในการส่งเสริมให้มนุษย์มีความสัมพันธ์หรือการกระทำระหว่างกันมากหรือน้อยซึ่งเกิดจากความจำเป็นที่มนุษย์จะต้องมีความสัมพันธ์ทางสังคม เช่น หากรั้วที่กั้นอยู่ระหว่างบ้านสูงมาก เพื่อนบ้านไม่อาจมีการกั้นระหว่างกันได้สะดวก เป็นต้นว่า ไม่อาจทักทายหรือหยิบบีมของกัน สำนักงานแบบเปิดโล่งกับสำนักงานที่กั้นเป็นห้องย่อมมีการกระทำระหว่างกันแตกต่างกัน

(7) ความสัมพันธ์ทางการผสมรวมกันทางวัฒนธรรม เป็นการก่อให้เกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันของสังคม เป็นคุณสมบัติร่วมสภาพแวดล้อมที่สะท้อนมาจากระบบคุณค่าของวัฒนธรรม โดยมีความสัมพันธ์อย่างลึกซึ้งระหว่างระบบกายภาพกับระบบวัฒนธรรม

2.2.2 การมีอาณาเขตครอบครองในการออกแบบสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

(1) สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่บุคคลรับรู้ จากทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวกับการรับรู้ เช่น การจัดระเบียบในการรับรู้ การรับรู้ความลึก การรับรู้ความคงที่ทางวัตถุของสิ่งต่างๆ ในด้านขนาด รูปร่าง ความสว่าง สี ความคงที่ทางตำแหน่ง และการรับรู้มายาทงทัศนการ เหล่านี้ชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของอิทธิพลของสภาวะแวดล้อมที่อยู่รอบๆ สิ่งเราที่เป็นจุดสนใจที่บุคคลรับรู้ ในการรับรู้สภาพแวดล้อมที่เราใช้ชีวิตประจำวันก็เช่นเดียวกัน การรับรู้สภาพแวดล้อมกายภาพขึ้นอยู่กับอิทธิพลของสภาพแวดล้อมด้วย

(2) ประสบการณ์ในอดีตของบุคคลที่รับรู้สภาพแวดล้อม มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อกระบวนการรับรู้ที่เกิดขึ้น ผลของการรับรู้ที่แตกต่างกันระหว่างบุคคลต่างๆ มีส่วนมาจากประสบการณ์ในอดีตที่แตกต่างของบุคคล

(3) ความต้องการตามความจำเป็นหรือเป้าหมายในปัจจุบันหรืออนาคต ก่อให้เกิดความใส่ใจ (Attention) และการให้คุณค่า (Value) ต่อสิ่งต่างๆ ขึ้นในขณะรับรู้

2.2.3 การจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ส่งผลต่อที่เว้นว่างส่วนบุคคล

บุคคลต่างๆ กันในสภาพแวดล้อมหรือสภาพการณ์ต่างๆ กัน และมีความสัมพันธ์ในการกระทำต่อกัน มีพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคลแตกต่างกันด้วย ความแปรปรวนในพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคลเกิดจากตัวแปรหลัก 3 ประการ

1. อิทธิพลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับมนุษย์ ทั้งของผู้บุกรุกและผู้ถูกล้ำ ได้แก่ ความสนิทสนม บุคลิกภาพส่วนบุคคล สภาพสังคม และวัฒนธรรม
2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เกี่ยวข้อง รูปร่างของสภาพแวดล้อมกายภาพ มีผลทำให้บุคคลมีโอกาสอยู่ใกล้หรือห่างกัน ทำให้เกิดความใกล้ชิดมากหรือน้อย ซึ่งย่อมมีผลต่อพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคลได้
3. ลักษณะของกิจกรรมและการกระทำต่อกัน

2.2.4 การออกแบบเพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัว

2.2.4.1 ความต้องการภาวะเป็นส่วนตัวเป็นความต้องการขั้นมูลฐานของมนุษย์ ความเป็นส่วนตัวมีความหมายที่เข้าใจกันโดยทั่วไปว่า เป็นการแยกตัวออกอยู่อย่างสันโดษ ไม่ต้องการมีการกระทำต่อกันกับบุคคลอื่น แต่อาจเข้าใจความเป็นส่วนตัวในความหมายของการควบคุมตัวเองจากบุคคลอื่นตามความเหมาะสม เพราะการก่อกำเนิดภาวะเป็นส่วนตัว ย่อมไม่ได้หมายถึงการขีดกันแต่อย่างเดียว แต่อาจหมายถึงการปิดหรือเปิดมากน้อยตามความเหมาะสม

2.2.4.2 การมีอาณาเขตครอบครองโดยการควบคุมพื้นที่หรือสภาพแวดล้อมได้ เป็นการสร้างโอกาสในการกำหนดภาวะเป็นส่วนตัวตามที่ต้องการ จึงเป็นกลไกสำคัญในการเพิ่มเสรีภาพในการควบคุมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว

2.2.4.3 ภาวะเป็นส่วนตัวมีสภาพเป็นระบบ องค์ประกอบของระบบภาวะเป็นส่วนตัวที่ต้องคำนึงถึง ได้แก่ ขอบเขต และบุคคลหรือกลุ่มที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นหน่วยทางสังคม การควบคุมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว คือ การปิดหรือเปิดขอบเขตที่กั้นอยู่ระหว่างกลางให้สอดคล้องกับความต้องการภาวะเป็นส่วนตัว ขอบเขตนี้อาจเป็นขอบเขตทางกายภาพหรือทางจิตวิทยา สิ่งที่อยู่ระหว่างขอบเขตคือ หน่วยทางสังคมที่มีความสัมพันธ์หรือการกระทำต่อกันมากน้อยต่างกัน

2.2.4.4 ในความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบในระบบภาวะเป็นส่วนตัว มีกระบวนการควบคุมขอบเขตระหว่างบุคคลเกิดขึ้น เป็นกระบวนการสองทิศทางที่มีการโต้ตอบแลกเปลี่ยนกันในลักษณะของกระบวนการวิภาษ เป็นกระบวนการที่มีการปรับเข้าสู่ระดับความเหมาะสมเสมอ เพื่อให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัวมากหรือน้อยตามที่ต้องการ ระดับภาวะเป็นส่วนตัวที่บุคคลยอมรับได้ยังมีลักษณะพิสัย ในการควบคุมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว มีกระบวนการรับและส่งข่าวสารระหว่างตัวเองกับบุคคลอื่นและสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งเร้านอกตัวเอง

2.2.4.5 หน้าที่มูลฐานของการมีความเป็นส่วนตัว คือ การสนองความต้องการการมีเอกลักษณ์ส่วนบุคคล ความรู้สึกว่าตัวเองมีตัวตน มีความสำคัญในตัวเอง เป็นความรู้สึกเกี่ยวกับตนเองที่แยกจากบุคคลอื่น จำเป็นต้องมีขอบเขตที่ตัวเองสามารถควบคุมได้ จึงเป็นหน้าที่ให้เกิดอิสรภาพส่วนบุคคล หน้าที่มูลฐานดังกล่าวทำให้เกิดหน้าที่พฤติกรรม 2 ประการ คือ ทำให้มีการควบคุมความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล และสร้างโอกาสให้มีการประเมินตัวเองและวางแผนเพื่อให้เกิดความสัมพันธ์กับบุคคลอื่นได้อย่างเหมาะสม

2.2.4.6 มนุษย์สร้างภาวะเป็นส่วนตัวด้วยกลไกต่าง ๆ ที่สำคัญได้แก่ การใช้ถ้อยคำ การใช้ภาษาร่างกาย การใช้เครื่องนุ่งห่มและเครื่องประดับ การใช้ที่เว้นว่างส่วนบุคคล และการใช้สภาพแวดล้อมกายภาพที่มนุษย์สร้างขึ้น มักใช้กลไกหลายอย่างพร้อมกันในการกำหนดภาวะเป็นส่วนตัว สำหรับการใช้ที่เว้นว่างส่วนบุคคล การกำหนดระยะห่างระหว่างบุคคลเป็นกลไกในการควบคุมขอบเขตระหว่างบุคคลให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว สำหรับการใช้ที่เว้นว่างส่วนบุคคล การกำหนดระยะห่างระหว่างบุคคลเป็นกลไกในการควบคุมขอบเขตระหว่างบุคคลให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัวตามที่ต้องการ

2.2.4.7 อาจจำแนกสภาพแวดล้อมกายภาพที่มนุษย์สร้างขึ้นเป็นสภาพแวดล้อมกายภาพที่ส่งเสริมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว และสภาพแวดล้อมที่ไม่ส่งเสริมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว สภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว ได้แก่ สภาพแวดล้อมที่เป็นของส่วนบุคคลที่สามารถทำการควบคุมการเข้าถึงของบุคคลอื่นได้ง่าย สภาพแวดล้อมที่มีความหนาแน่นน้อย มีขอบเขตที่ชัดเจน มีจุดควบคุมการเข้าออกหรือมีทางเข้าออกจำกัด สภาพแวดล้อมที่แยกออกเป็นหน่วยอิสระด้วยองค์ประกอบทางกายภาพ ฯลฯ ส่วนสภาพแวดล้อมที่ไม่ส่งเสริมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว ได้แก่ สภาพแวดล้อมที่เป็นของสาธารณะหรือมีผู้ใช้สอยร่วมกันจำนวนมาก สภาพแวดล้อมที่มีความหนาแน่นสูง สภาพแวดล้อมที่ไม่มีการกั้นให้มีขอบเขตที่ชัดเจน สภาพแวดล้อมที่ไม่มีใครเป็นเจ้าของ โดยแท้จริงซึ่งมักเป็นที่ซึ่งไม่สามารถควบคุมการเข้าถึงของบุคคลอื่น ซึ่งทำให้ต้องคงบทบาททางสังคมเดิมไว้ ฯลฯ

2.2.4.8 กลไกสำคัญที่สามารถใช้ในการปรับหรือควบคุมให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัว คือ สภาพแวดล้อมกายภาพที่ให้เสรีภาพในการเลือกควบคุมขอบเขตระหว่างบุคคลได้ กล่าวคือ เป็นสภาพแวดล้อมที่บุคคลสามารถใช้ควบคุมขอบเขตระหว่างบุคคลได้ และสามารถปรับให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัวตามที่ต้องการในสภาพการณ์ต่าง ๆ กันได้

2.2.4.9 การออกแบบสภาพแวดล้อมกายภาพที่บุคคลสามารถปรับการเข้าถึงของบุคคลได้เล็กน้อยเพื่อให้เกิดภาวะเป็นส่วนตัวตามที่ต้องการ เป็นสิ่งจำเป็นในการจัดแปลนแบบเปิด และในการจัดพื้นที่ใช้สอยแบบเอนกประสงค์ วิธีการต่าง ๆ ในการออกแบบให้สนองความต้องการภาวะเป็นส่วนตัวได้ ได้แก่ การลดความหนาแน่นของพื้นที่ใช้สอย การลดขนาดของพื้นที่ใช้สอยร่วมโดยแยก

เป็นส่วนใช้สอยย่อย ๆ การหลีกเลี่ยงการจัดพื้นที่โล่ง ๆ ที่ไม่มีใครเป็นเจ้าของการแยกระหว่างอาณาบริเวณส่วนตัวกับอาณาบริเวณสาธารณะให้ชัดเจน ฯลฯ

2.2.5 การออกแบบเพื่อให้เกิดความปลอดภัย (ทฤษฎีพื้นที่ป้องกันตนเอง)

สิ่งที่ออสการ์ นิวแมน ค้นพบจากการวิจัยได้ทำให้คำว่าพื้นที่ป้องกันตัวเอง (Defensible Space) ซึ่งเขานำเผยแพร่เป็นคนแรกในปี ค.ศ. 1972 เป็นที่รู้จักและยอมรับกว้างขวาง โดยมีหลักการคือเป็นรูปแบบนั้นพื้นที่ที่มีการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้สามารถป้องกันตนเองได้ ส่วนรูปแบบที่สำคัญคือสิ่งกีดขวาง ไม่ว่าจะกีดขวางได้จริงหรือไม่ สิ่งที่เป็นเพียงสัญลักษณ์ซึ่งแบ่งแยกอาณาเขตส่วนบุคคลส่วนสาธารณะออกจากกัน การสร้างโอกาสให้ผู้พิพากษาสามารถสอดส่องดูแลเห็นจุดต่างๆ ทั้งจากภายในและภายนอกได้อย่างทั่วถึง การออกแบบโครงการให้กลมกลืนกับสภาพชุมชนโดยรอบ ไม่โดดเด่นดูแยกตัวและตกเป็นเป้า รวมทั้งงานผังของกลุ่มอาคาร ที่ไม่ก่อให้เกิดจุดอันตราย

2.3 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

2.3.1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ⁵

การเคหะแห่งชาติได้มีการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมขึ้นมาใช้สำหรับการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำ ซึ่งจะเน้นไปในเรื่องของสาธารณูปโภค สาธารณูปการและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยของคนเป็นหลัก แต่มีบางส่วนที่กล่าวถึงตัวอาคารที่อยู่อาศัยได้แก่

- การวางผังที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องมีเนื้อที่ซึ่งจำเป็นเพื่อความเหมาะสมในการรับแขก พักผ่อน การนอน การทำความสะอาดร่างกาย การปรุงอาหาร การรับประทานอาหาร และมีที่เก็บของเพียงพอ มีการเตรียมที่ไว้หรือมีทางติดต่อได้โดยสะดวกกับบริเวณซักผ้า และอุปกรณ์สุขาภิบาล การจัดเนื้อที่จะต้องจัดได้ขนาด และมีความสะดวกในการวางครุภัณฑ์และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่จำเป็นต้องใช้สำหรับกิจกรรมต่างๆ ของบ้านดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม พื้นที่ซึ่งเป็นบันได ห้องโถงทาง หรือตู้เก็บของไม่นับรวมเข้ากับพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

- มาตรฐานเนื้อที่

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยงานจะต้องจัดให้มีสัดส่วนพักอาศัยอย่างน้อย 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน โดยจะต้องมีส่วนที่มิดชิด เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย อีกส่วนคือส่วนเอนกประสงค์ เพื่อใช้สำหรับแขก พักผ่อน และประกอบอาหาร

⁵ กองวิจัยการก่อสร้าง. ฝ่ายวิจัยการก่อสร้าง. มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ, 2529

- พื้นที่ห้องเล็กที่สุด

พื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในตารางด้านล่างนี้ โดยแบ่งออกเป็น

ก. ส่วนมิตชิดกำหนดให้มีพื้นที่ในแต่ละส่วน ดังนี้

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
1. ห้องนอนแรก	8.64
2. ห้องนอนต่อไป (ชนิด 2 เตียง)	7.20
3. ห้องนอนต่อไป (ชนิด 1 เตียง)	5.76
4. ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ+อ่างล้างหน้า+ส้วม)	2.88
5. ห้องน้ำส้วม (ที่อาบน้ำ+ส้วม+ซักผ้า)	2.16
6. ห้องส้วมแยกเดี่ยว	1.44
7. ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	1.08

ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงขนาดพื้นที่ในแต่ละส่วนดังนี้

ข. ส่วนเอนกประสงค์กำหนดให้มีพื้นที่ในแต่ละส่วน ดังนี้

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
8. พื้นที่รวมสำหรับแขก พักผ่อน ทานอาหาร เตรียมอาหาร	22.32
9. พื้นที่รวมสำหรับแขกพักผ่อน ทานอาหาร	18.00
10. พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร ครีว	12.96
11. ห้องรับแขก พักผ่อน	14.40
12. ห้องรับประทานอาหาร	8.64
13. ห้องเตรียมอาหาร	4.32
14. ห้องครัวแยก	5.67

ตารางที่ 2.2 ตารางแสดงขนาดพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนเอนกประสงค์ที่การเคหะแห่งชาติระบุ

จากตารางแสดงขนาดพื้นที่ขั้นต่ำที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้วยังมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้

- (1), (2), (3), (8), (9), (10), (11), (12) ความกว้างของห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร
- (4), (13) ความกว้างของห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร
- (5), (6), (7) ความกว้างของห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร
- (14) ความกว้างของห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร
- (ระยะห่างต่างๆ ให้วัดจากศูนย์กลางผนังถึงศูนย์กลางผนังที่มีความหนาไม่เกิน 10 ซม.)

ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยซึ่งประกอบด้วยห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับพักผ่อนรับประทานอาหาร พื้นที่ครัว และห้องน้ำส้วม พื้นที่รวมสำหรับผู้อยู่อาศัยของครอบครัวไม่น้อยกว่า 5 คน จะต้องมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 34 ตารางเมตร

ในกรณีที่มีการจัดเนื้อที่สำหรับอุปกรณ์ซักผ้า จะต้องเนื้อที่ซักผ้าไว้โดยเฉพาะ และให้มีเนื้อที่ไม่เล็กกว่า 1.08 ตารางเมตร โดยมีด้านกว้างไม่น้อยกว่า 90 ซม.

- ที่เก็บของทั่วไป

ที่เก็บของทุกประเภทของบ้านรวมกันควรมีความจุไม่น้อยกว่า 7.20 ลูกบาศก์เมตร โดยให้ความลึกไม่เกิน 1.20 เมตร ห้องหลังคาหรือที่เก็บของใต้พื้นไม่นับรวมเข้ากับพื้นที่ดังกล่าว ยกเว้นเมื่อได้มีการเตรียมโครงสร้าง และออกแบบที่ไว้เก็บของโดยเฉพาะ

- ความสูงของเพดาน

ความสูงจากพื้นถึงเพดานของพื้นที่ใช้อยู่อาศัย จะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ในที่ซึ่งมีเพดานมีความลาดเอียง ส่วนต่ำสุดของเพดานวัดจากพื้นที่ต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ที่ใดที่เพดานสูงน้อยกว่าที่กำหนดจะไม่นับพื้นที่ส่วนนั้นเป็นพื้นที่อยู่อาศัย ในกรณีที่มีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศในห้องน้ำและห้องครัว ความสูงของเพดานดังกล่าวสูงไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตรได้

- ปริมาตร

ปริมาตรของที่อยู่อาศัยต่อคนไม่น้อยกว่า 10 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัยทั้งหมดของบ้าน

- บันได

ความกว้างของบันได ภายในหน่วยที่พักอาศัยต้องมีความกว้างบันไดไม่น้อยกว่า 0.75 เมตร และความกว้างบันไดไม่ควรเกิน 2.10 เมตร โดยความกว้างบันไดดังกล่าวไม่รวมความกว้างของราวบันได

ลูกตั้ง ลูกนอน ความสูงของลูกตั้งทุกชั้นของบันไดเดียวกันจะต้องมีขนาดเท่ากันและจะต้องไม่สูงกว่า 20 ซม. และไม่ต่ำกว่า 14 ซม. ลูกนอนต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 20 ซม. (ไม่รวมจุกบันได)

ความสูงของช่วงบันไดแต่ละช่วงจะต้องไม่สูงกว่า 3.00 เมตร (วัดแนวตั้ง)

ที่ว่างเหนือบันได วัดทางแนวตั้งจากปลายสุดของลูกนอนตรงขึ้นไป จะต้องไม่น้อยกว่า 1.99 เมตร

ชานพักบันได ความกว้างของชานพักบันไดจะต้องไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

โถงบันไดที่ลูกนอนแรก และลูกนอนสูงสุดของบันไดจะต้องมีโถงบันไดซึ่งกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างบันได

ราวบันได บันไดจะต้องมีราวอย่างน้อย 1 ด้าน ถ้าบันไดนั้นมีลูกตั้ง 3 ลูกขึ้นไป บันไดที่มีความกว้างเกิน 1.50 เมตร จะต้องมีราวบันได 2 ข้าง ความสูงของราวบันไดวัดตั้งฉากกับลูกนอน บันไดตรงจุมุกบันไดจะต้องไม่น้อยกว่า 75 ซม. และไม่เกิน 90 ซม.

บันไดเวียนต้องมีรัศมีอย่างน้อย 90 ซม. ไม่รวมราวบันได ส่วนที่แคบที่สุดของลูกนอนต้องไม่น้อยกว่า 10 ซม.

นอกจากนี้มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติยังได้แยกประเภทที่อยู่อาศัยเป็นประเภท ก. (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว) และประเภท ข. (อาคารชุด) รวมถึงมีการนำข้อกำหนดขนาดของที่ดินที่เล็กที่สุดสำหรับอาคารแต่ละประเภท ได้แก่ บ้านแถว 20 ตารางวา ซึ่งเป็นขนาดเล็กที่สุดในอาคารประเภท ก. และกำหนดให้มีความกว้างน้อยที่สุดของที่ดินโดยบ้านเดี่ยวกว้าง 12.00 เมตร ส่วนบ้านแถว (มากกว่า 1 ชั้น) มีความกว้าง 3.60 เมตร และบ้านแถวชั้นเดียว มีความกว้างของที่ดิน 3.60 เมตร ได้มีการกำหนดแนวอาคารให้ห่างจากเขตที่ดิน บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ด้านข้าง 2.00 เมตร ด้านหน้า-หลัง 3.00 เมตร

เนื่องจากมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติที่ได้กำหนดขึ้นมานั้นเป็นการกำหนดมาตรฐานที่ควรจะเป็นสำหรับที่อยู่อาศัย แต่ไม่ได้เป็นการบังคับด้วยกฎหมาย ดังนั้นจึงมีการกำหนดของการเคหะแห่งชาติมาใช้้อย่างมาก ประกอบกับมาตรฐานที่กำหนดขึ้นมานั้นเป็นมาตรฐานที่กำหนดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 ซึ่งบางสิ่งอาจจะล้าสมัยไปบ้าง

ในการวิจัยนี้จะนำมาตรฐานการเคหะแห่งชาติมาประกอบการวิจัยด้วย เพื่อบ่งชี้ถึงมาตรฐานที่อยู่อาศัยของอาคารชุดว่ามีส่วนไหนที่สามารถพัฒนาได้ตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

2.3.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น⁶

ในประเทศญี่ปุ่นได้มีการกำหนดมาตรฐานออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการ และมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ ซึ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการนั้นได้เริ่มจัดทำขึ้นในปี พ.ศ. 2529 โดยในมาตรฐานนี้ยังแบ่งออกเป็น 2 ส่วนได้แก่ มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับอยู่อาศัยในเขตเมือง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยอาคารแบบอพาร์ทเมนต์ในเขตพื้นที่เมือง และมาตรฐานเป้าหมายที่อยู่อาศัยสำหรับอยู่อาศัยทั่วไป ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวในชนบท ซึ่งมาตรฐานเหล่านี้ประสบความสำเร็จเพิ่มขึ้น 40.5 % ในปี พ.ศ. 2536

ในด้านของมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำได้เริ่มจัดทำขึ้นในปี พ.ศ. 2519 เนื่องจากเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งเพื่อสุขภาพ และชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ซึ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำได้กำหนดพื้นที่ไว้ดังนี้

⁶ ฝ่ายโครงการเมืองใหม่. การเคหะแห่งชาติ. เอกสารแปล การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศญี่ปุ่น กรุงเทพฯ, 2543

ขนาดครอบครัว (คน)	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.) (พื้นที่ภายใน)	พื้นที่ต่อหน่วย (ตร.ม.) (กึ่งกลางกำแพง-กึ่งกลางกำแพง)
1	7.4	18.0
1 (วัยกลางคน/สูงอายุ)	15.0	25.0
2	17.5	29.0
3	25.0	39.0
4	32.5	50.0
5	37.5	56.0
6	45.0	66.0

ตารางที่ 2.3 ตารางแสดงมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของญี่ปุ่น

มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำนี้ยังได้รายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

1. กรณีครอบครัวหนึ่งมีสมาชิก 3 คน หรือมากกว่าขึ้นไป มาตรฐานครอบครัวที่กำหนดว่า คู่สมรสที่มีบุตร 1 คน หรือมากกว่าขึ้นไป ให้นอนแยกห้องจากพ่อแม่
2. ห้องพักควรประกอบด้วยห้องนอน และห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัวเท่านั้น
3. พื้นที่ต่อหน่วยประกอบด้วย ห้องนอน ห้องครัวที่เป็นห้องรับประทานอาหารในตัว ห้อง สุขา ห้องอาบน้ำ และห้องเล็กสำหรับประโยชน์อื่นๆ ไม่นับรวมระเบียง

การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นจะเห็นว่าเป็นการเน้นขนาดที่อยู่อาศัยเทียบกับ ผู้อยู่อาศัย ซึ่งในตัวเองจะเป็นการนำมาเทียบเคียงสภาพความเป็นอยู่และการใช้พื้นที่อยู่อาศัยได้ง่าย การวิจัยครั้งนี้จึงได้นำมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นมาเทียบเคียงพื้นฐานการใช้พื้นที่อยู่อาศัย

2.3.3 ขนาดพื้นที่ขั้นต่ำที่กฎหมายระบุ⁷

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกฎกระทรวงฉบับนี้ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับพื้นที่ต่างๆ ดังนี้

พื้นที่ภายในอาคาร

- อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20

ตารางเมตร

⁷ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. อาษา : กฎหมายออกใหม่ 2453. กรุงเทพมหานคร. โฟล์ดอิมเมจ พรินต์ติ้ง กรุ๊ป, 2543

- ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

- ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัย ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร
- ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ต้องมีแนวตั้งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร
- ห้องที่ใช้เป็นที่ห้องอาหาร ต้องมีแนวตั้งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร
- ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง ต้องมีแนวตั้งไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร
- ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีแนวตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร บันไดของ

อาคาร

- บันไดของอาคารอยู่อาศัยต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 ซม. ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3.00 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 ซม. ลูกนอนเมื่อหักส่วนขั้นบันไดเหลื่อมออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 ซม. และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

ที่ว่างภายนอกอาคาร

- อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคารแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

- การก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่ดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินสาธารณะนั้น

- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร

- อาคารที่สูงเกิน 8.00 เมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร

- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง ถ้ำแหล่งน้ำนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

- ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารที่สุด

- อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

- การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

- อาคารที่สูงไม่เกิน 9.00 เมตร ผนังของอาคารที่มีประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

2.3.4 มาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อผู้ใช้สอย

การกำหนดมาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่เป็นเป็นการกำหนดมาตรฐานสรีระของคนซึ่งในพื้นที่นี้จะเป็นการนำมาตรฐานขนาดพื้นที่ของต่างประเทศมาเป็นแนวคิดในกาศึกษา การนำมาตรฐานของต่างประเทศทั้งสรีระของคนมีความต่างกัันนั้นเนื่องจากการออกแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้นำมาตรฐานของต่างประเทศมาเป็นต้นแบบ

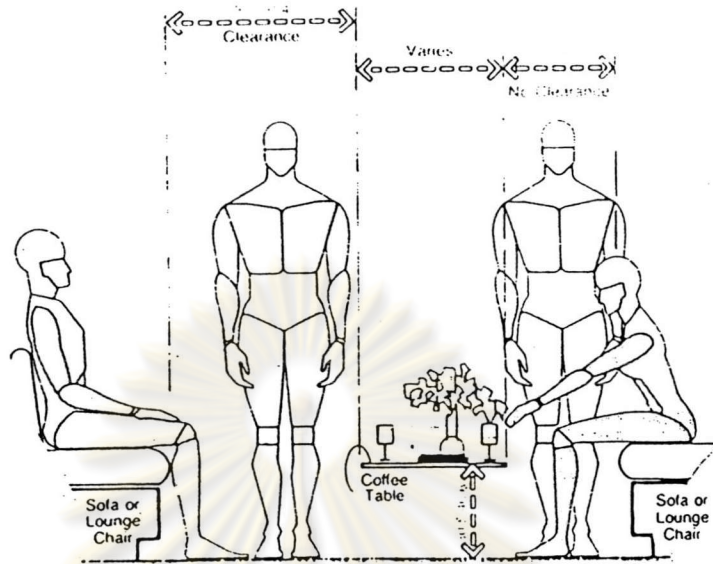
2.3.4.1 ขนาดพื้นที่ส่วนต่างๆ⁸

- LIVING SPACE
- DINING SPACE
- SLEEPING SPACE
- COOKING SPACE
- BATH ROOMS
- GENERAL OFFICE

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

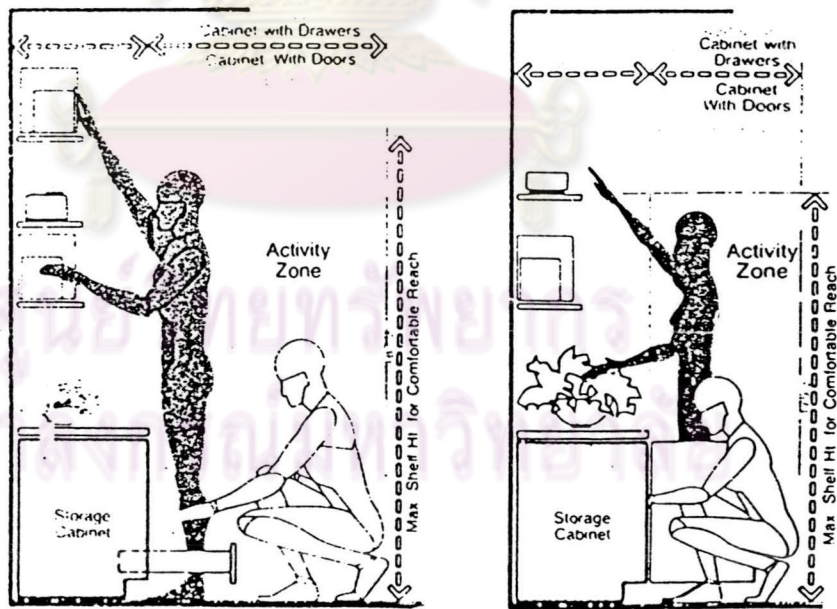
⁸ HUMAN DIMENSION & INTERIOR SPACE A SOURCE BOOK OF DESIGN REFERENCE STANDARDS. BY : JULIUS PANERO, AIA, ASID. AND MARTIN ZELNIK., AIA, ASID.

LIVING SPACE



LOUNGE SEATING / CLEARANCE RELATIONSHIPS

รูปที่ 2.9

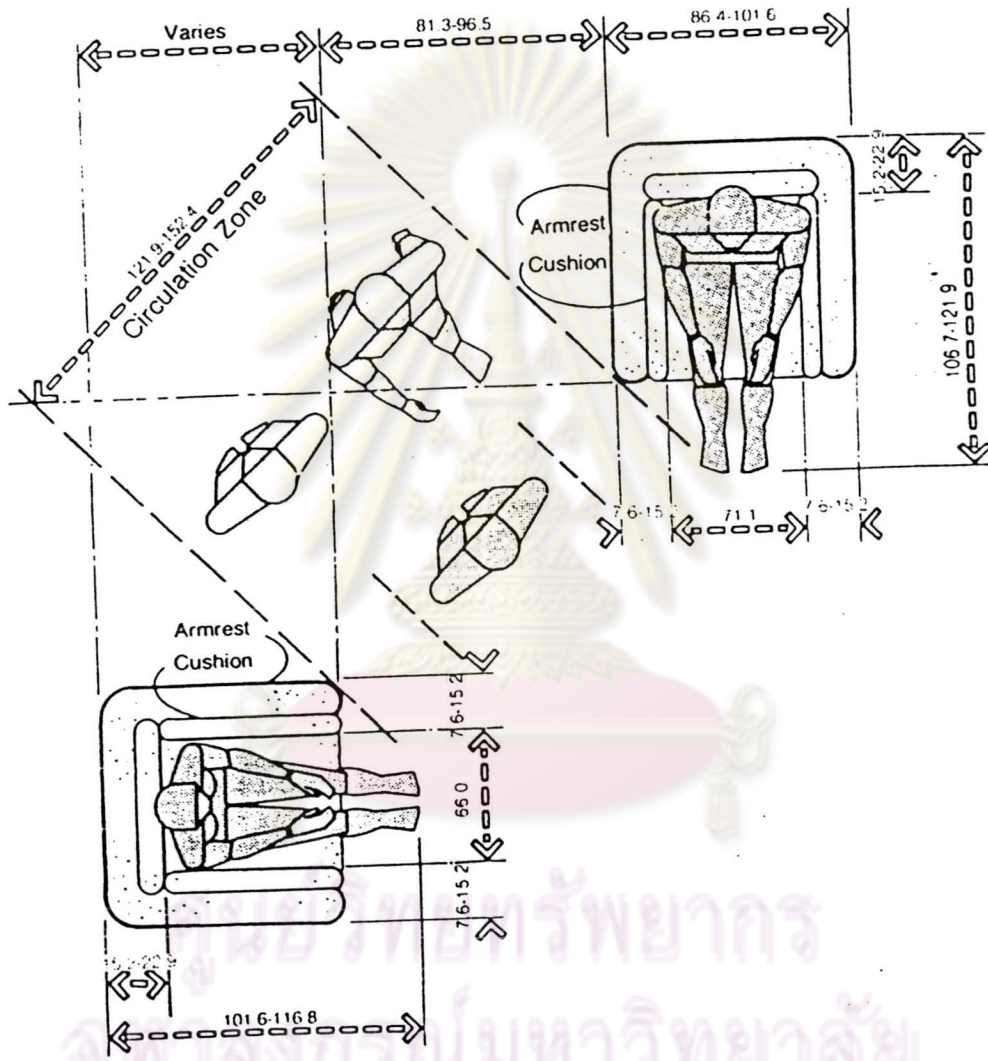


WALL UNIT: ACCESS BY MALE

WALL UNIT/
ACCESS BY FEMALE

รูปที่ 2.10

LIVING SPACE

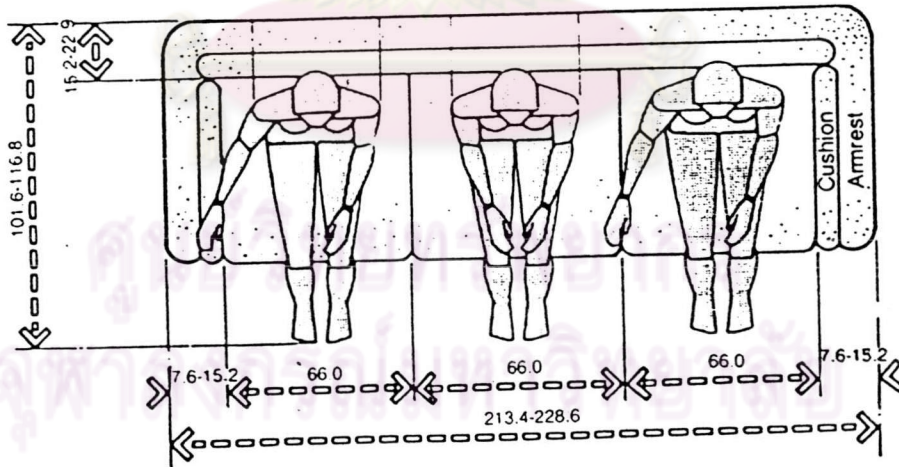
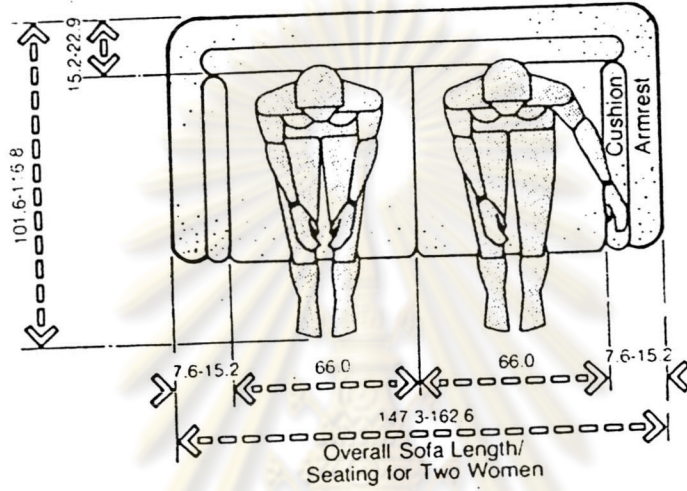


CORNER LOUNGE SEATING WITH CIRCULATION

UNIT CENTIMETRE

รูปที่ 2.11

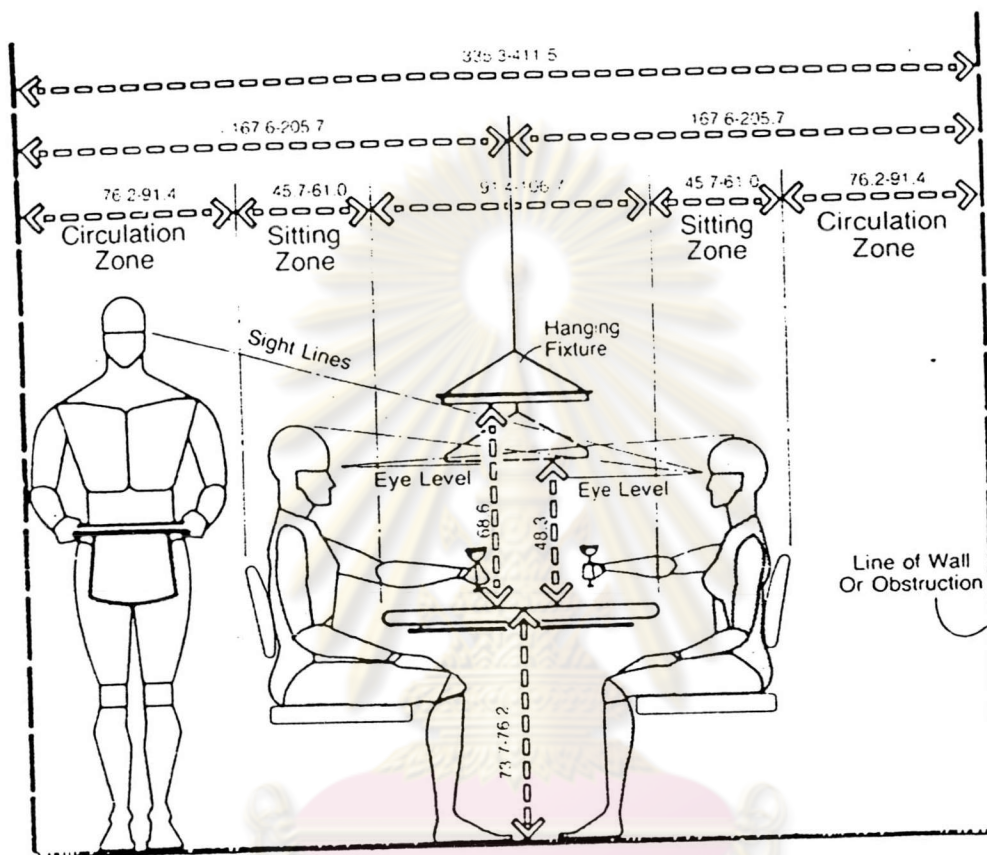
LIVING SPACE



SOFA SEATING / FEMALE

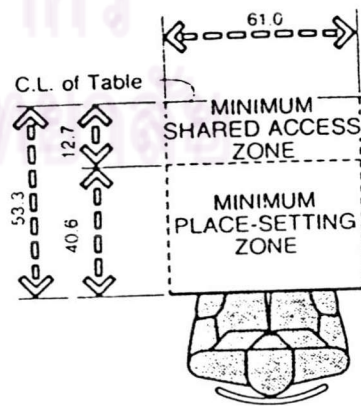
รูปที่ 2.12

DINING SPACE



MINIMUM DINING AREA WIDTH

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

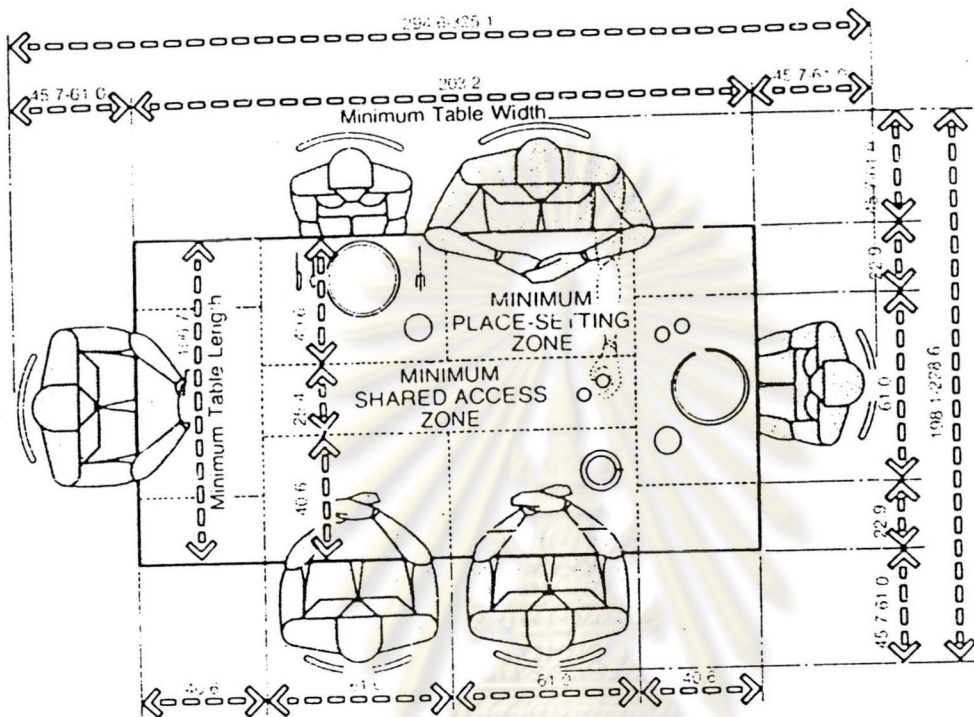


MINIMUM PLACE SETTING

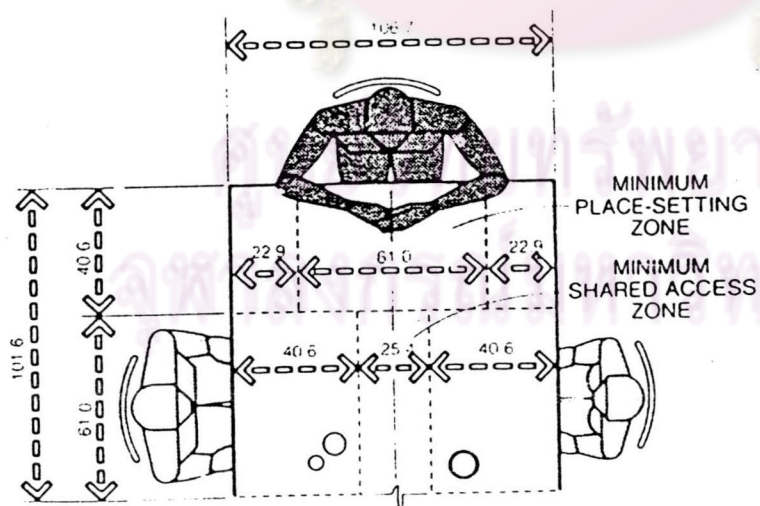
รูปที่ 2.13

UNIT: CENTIMETRE

DINING SPACE



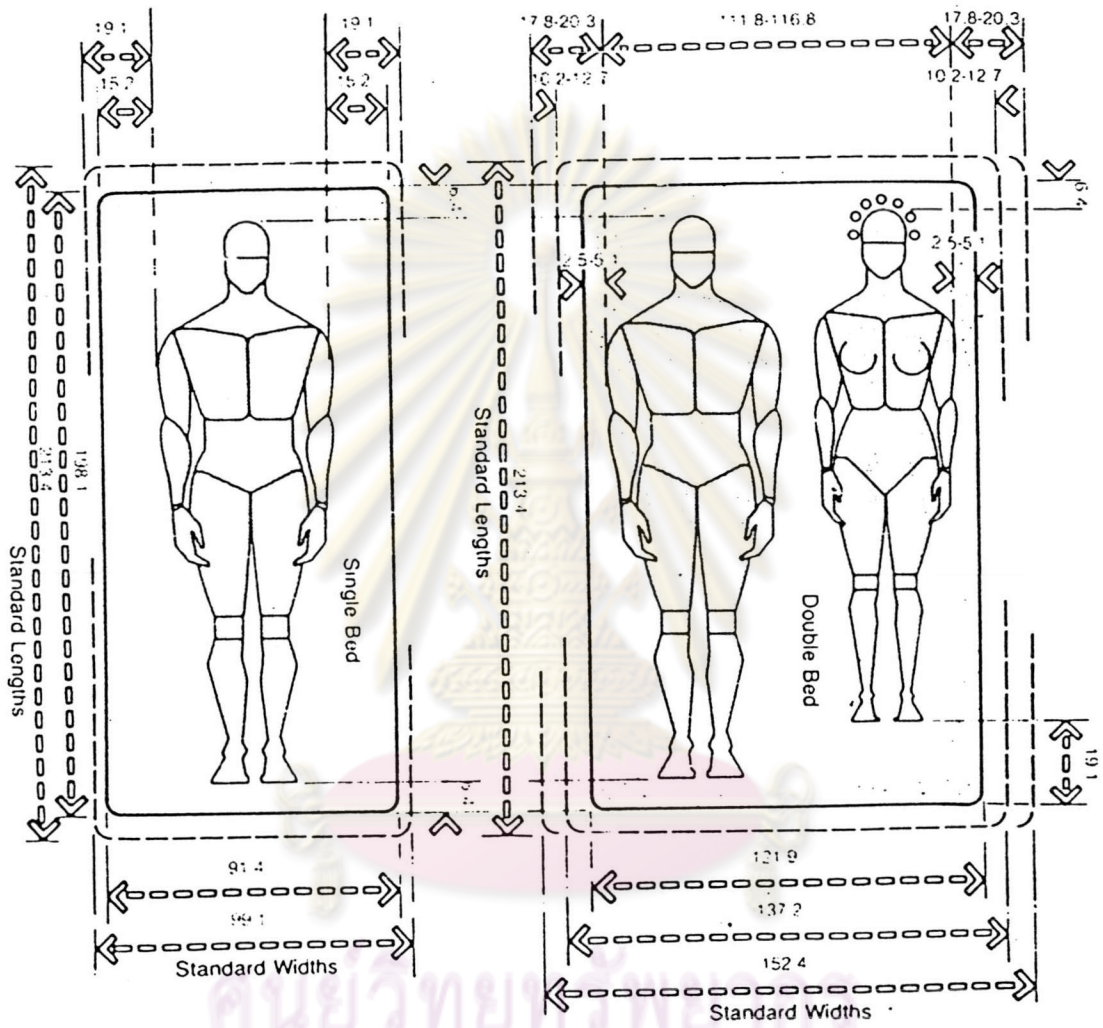
RECTANGULAR TABLE / MINIMUM LENGTH AND WIDTH / DINING FOR SIX



MINIMUM TABLE WIDTH

UNIT CENTIMETRE

SLEEPING SPACE

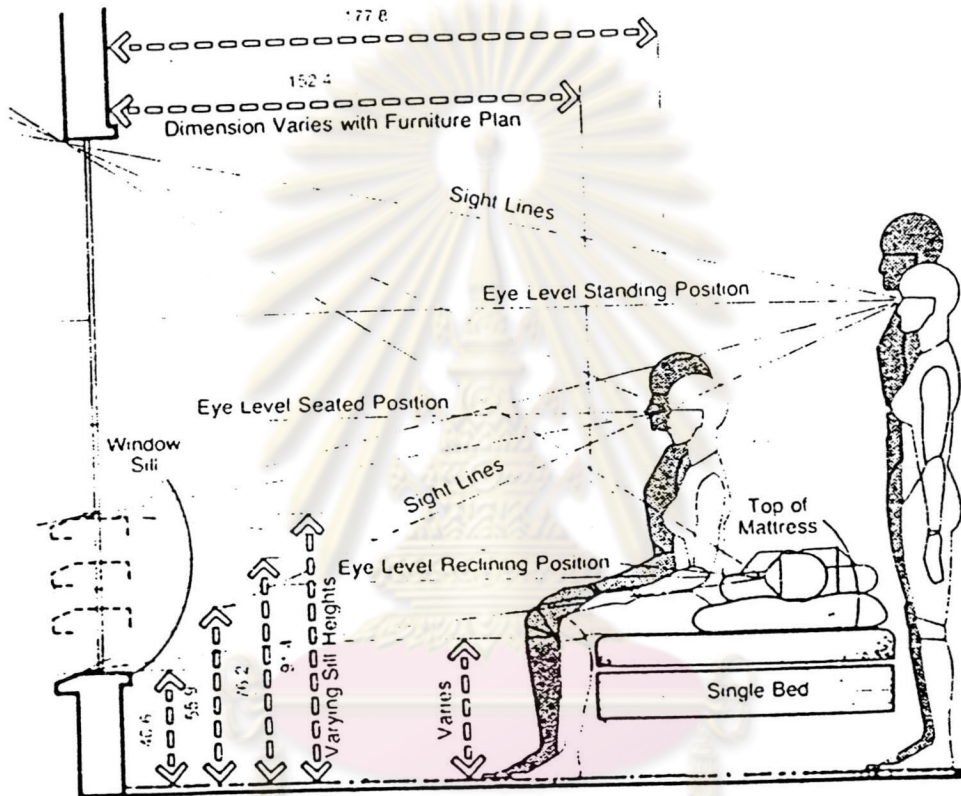


SINGLE AND DOUBLE BEDS

UNIT CENTIMETRE

รูปที่ 2.15

SLEEPING SPACE

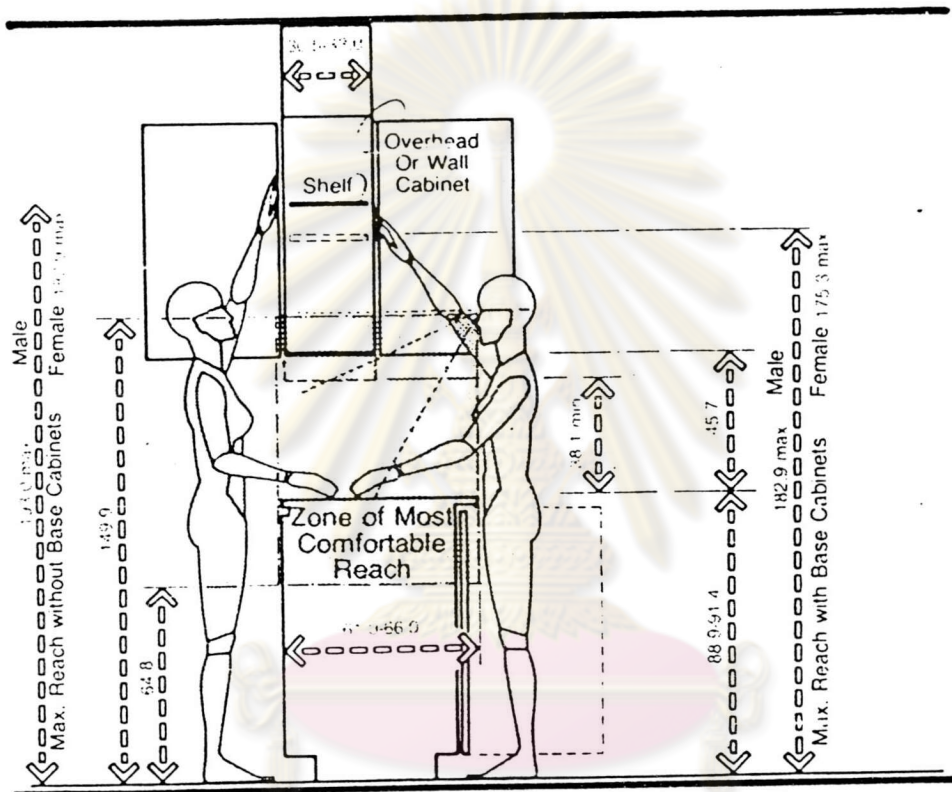


BEDROOM / VISION AND SIGHT LINES

ศูนย์วิจัยและพัฒนา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 2.16

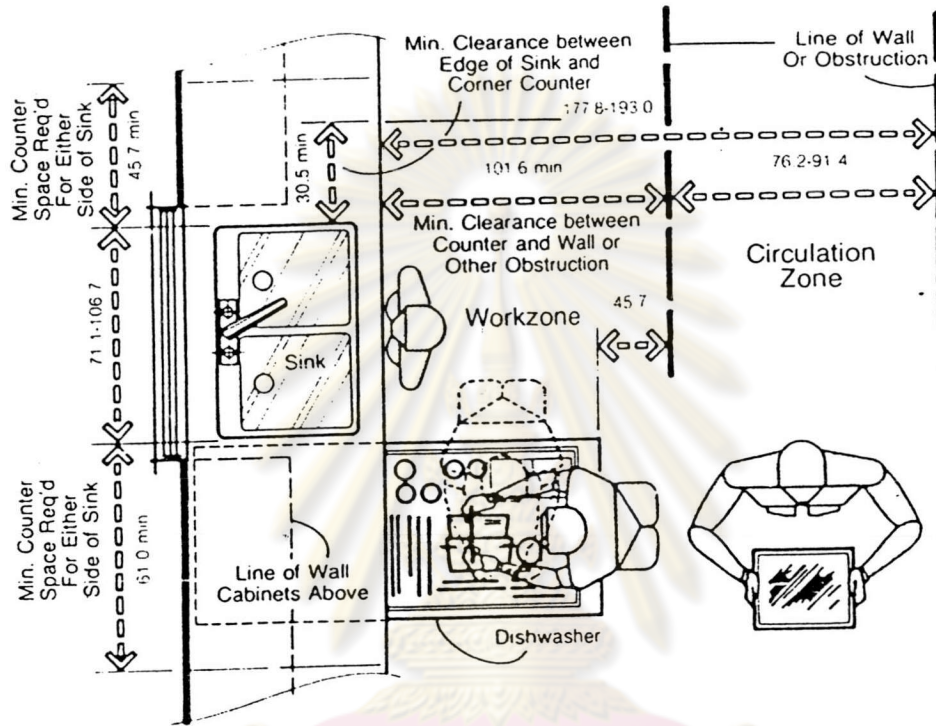
COOKING SPACE



CABINET REACH COMPARISONS

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

COOKING SPACE



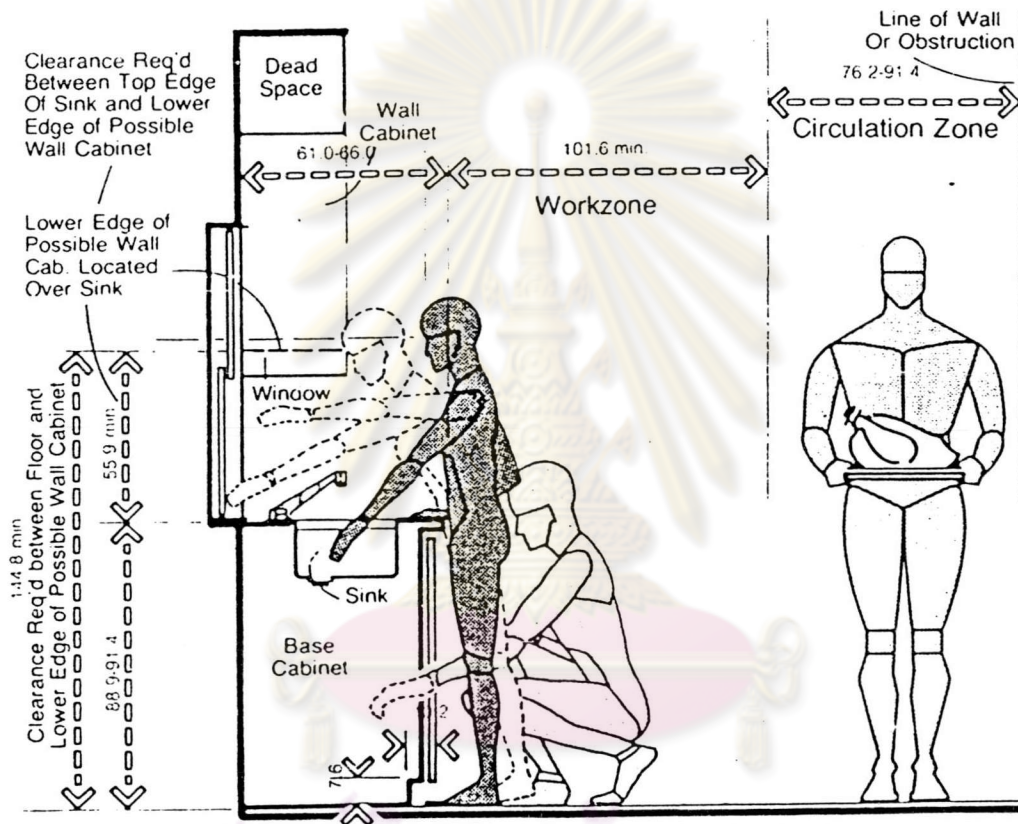
SINK CENTER

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

UNIT CENTIMETRE

รูปที่ 2.18

COOKING SPACE

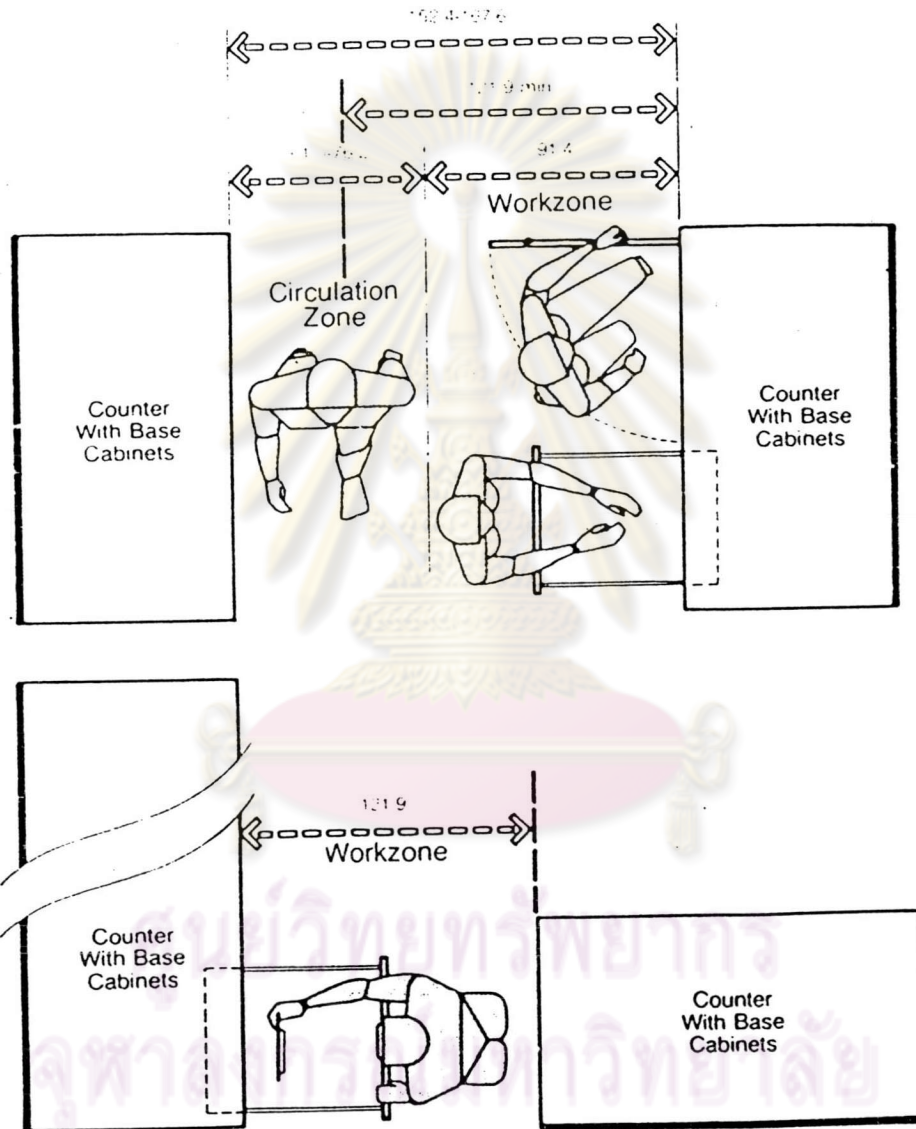


SINK CENTER

ศูนย์วิทยุโทรพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 2.19

COOKING SPACE



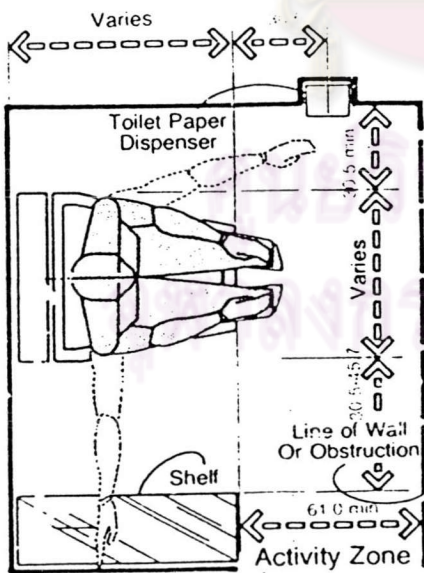
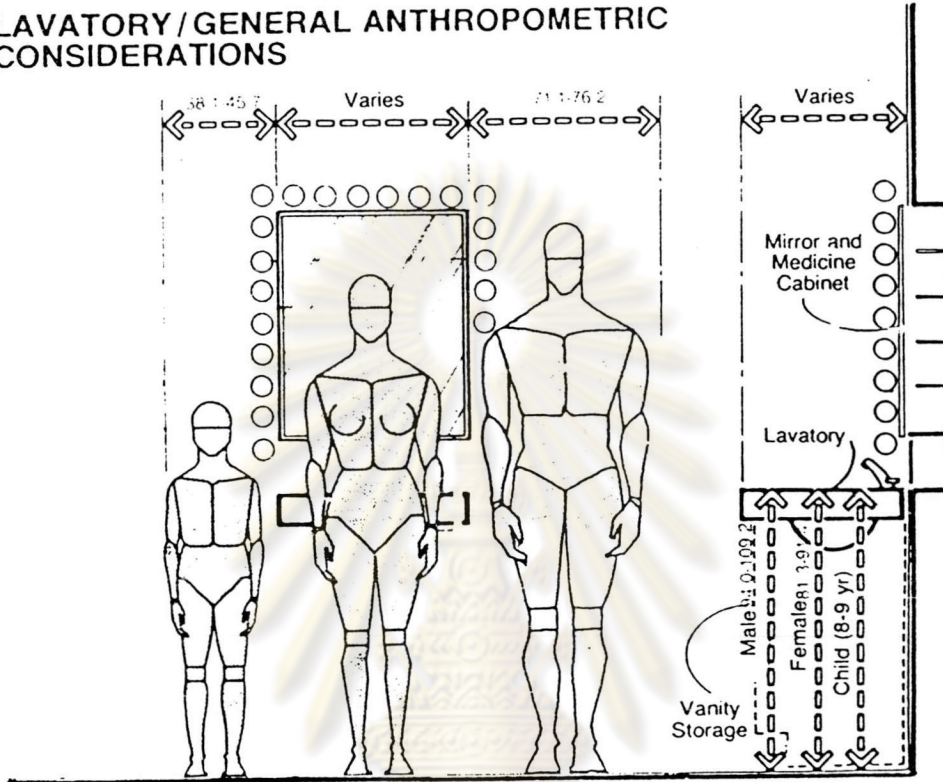
COUNTER AND BASE CABINETS/
GENERAL CLEARANCE

UNIT CENTIMETRE

รูปที่ 2.20

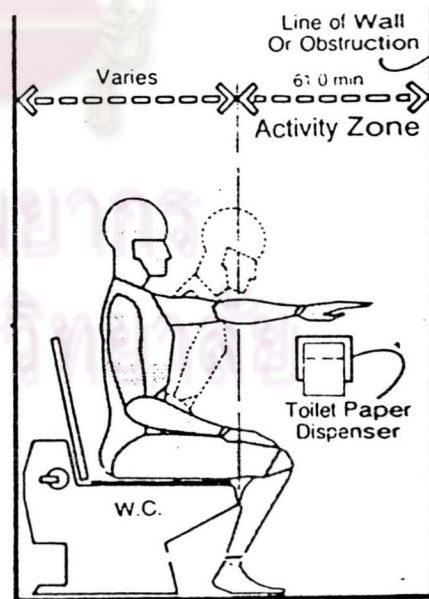
BATH ROOMS

LAVATORY/GENERAL ANTHROPOMETRIC CONSIDERATIONS



WATER CLOSET

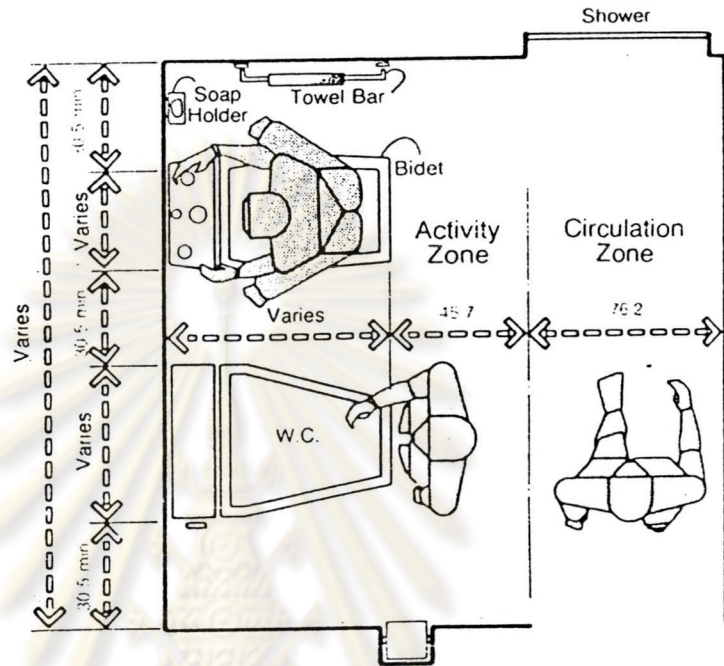
UNIT: CENTIMETRE



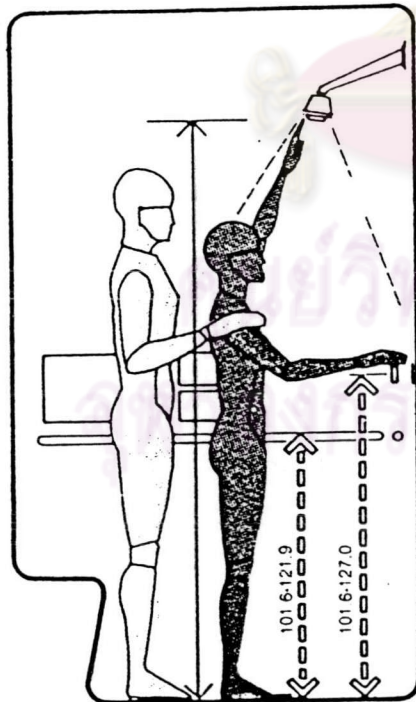
WATER CLOSET

รูปที่ 2.21

BATH ROOMS



BIDET AND WATER CLOSET

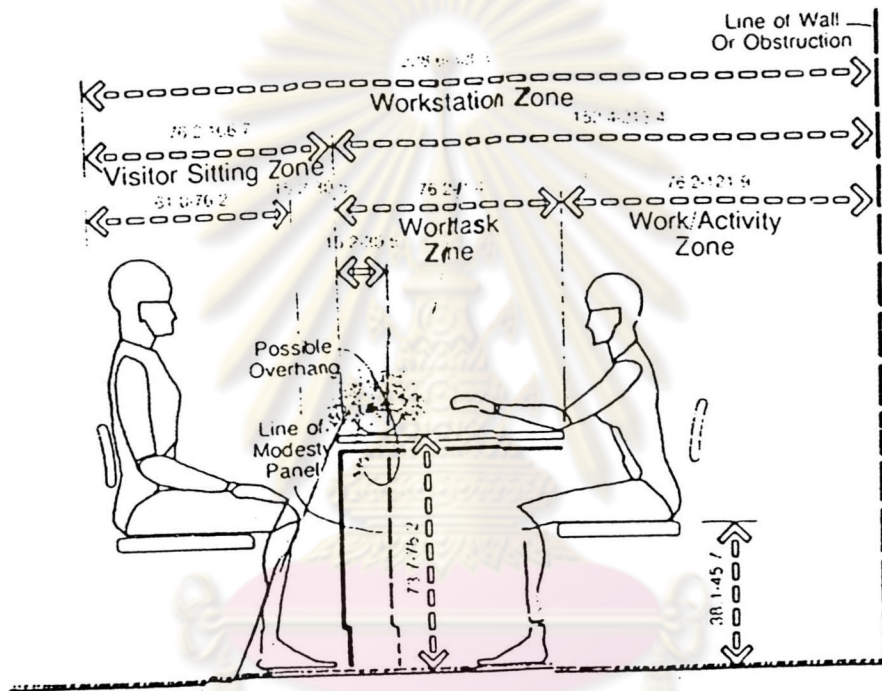


SHOWER/REACH AND CLEARANCE

UNIT CENTIMETRE

รูปที่ 2.22

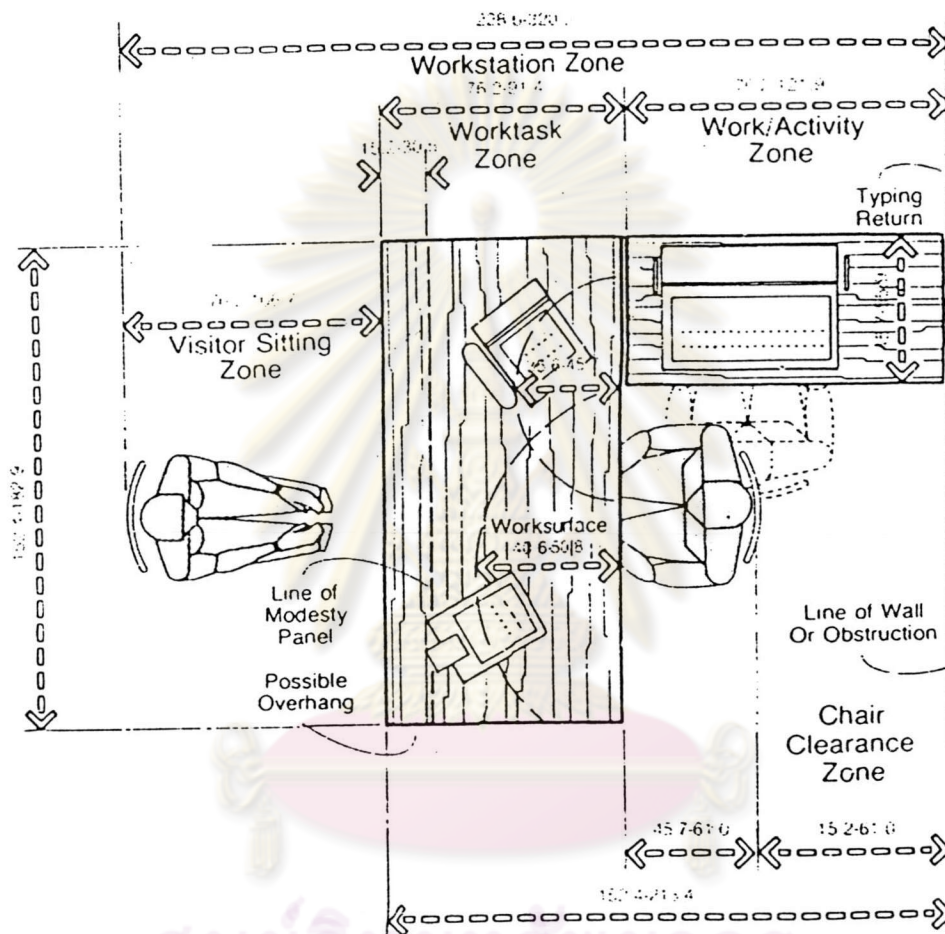
GENERAL OFFICE



BASIC WORKSTATION WITH VISITOR SEATING

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

GENERAL OFFICE



BASIC WORKSTATION WITH VISITOR SEATING

UNIT: CENTIMETRE

รูปที่ 2.24

I21014292

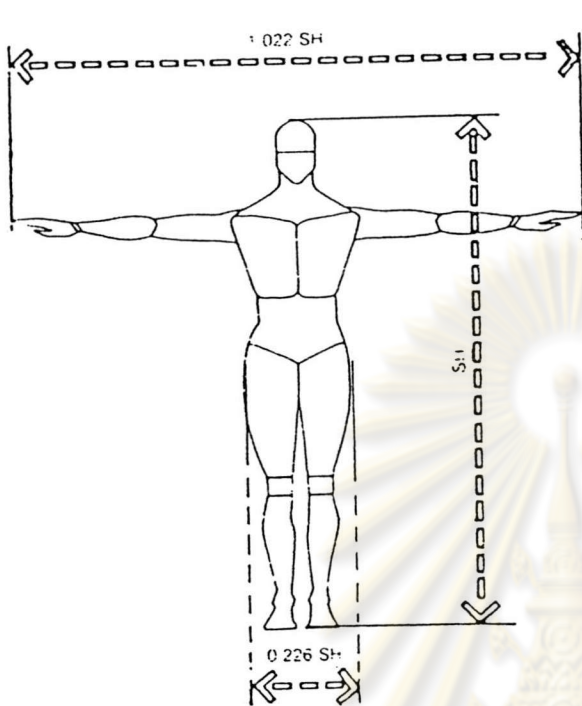
2.3.4.2 ข้อมูลสัดส่วนคนไทย (ANTHROPOMETRIC DATA FOR USE IN THAILAND)

ฝ่ายวิจัยการก่อสร้าง สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย ได้ทำการค้นคว้าสัดส่วนของคนไทย สัดส่วนต่างๆ ของร่างกายต่อความสูงยืน และมีติวิฤต (Critical Body Dimension) ตามตารางประกอบภาพ

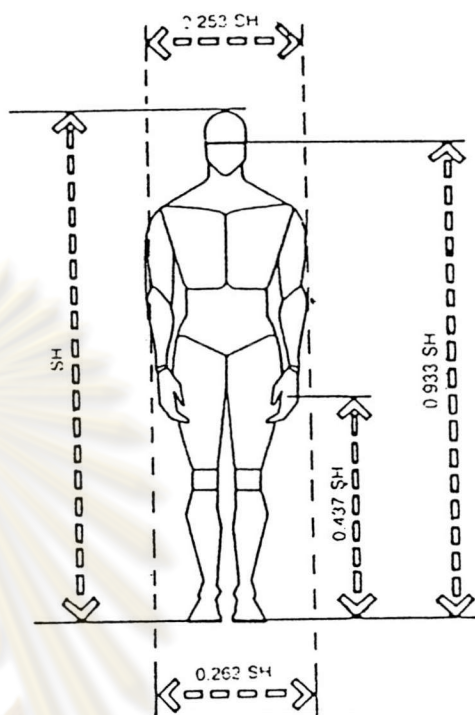
ตารางประกอบภาพ 2.3

แสดงตัวเลขอัตราส่วน (Ratio) ระหว่างมิติของส่วนต่างๆ
ของร่างกายต่อความสูงยืนและมีติวิฤต (Critical Body Dimension)

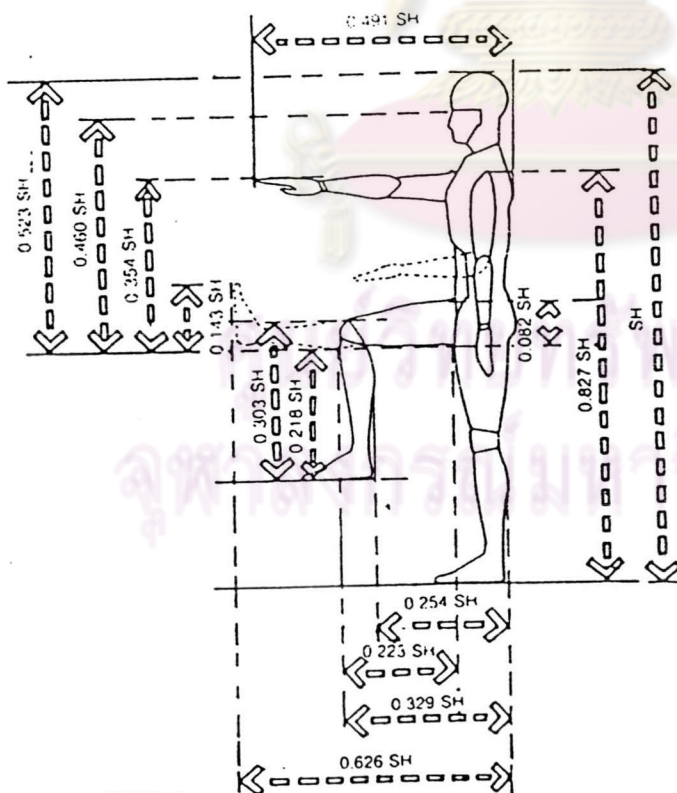
หมายเลข	มิติส่วนต่างๆ ของร่างกาย	อัตราส่วน (Dimension) SH	ความสูงยืน ต่ำสุด	ความสูง เฉลี่ย	ความสูงยืน สูงสุด
1	ความสูงยืน (SH)	1.000	148.30	160.60	173.27
2	ความสูงระดับสายตา	0.933	138.36	149.63	161.66
3	ความสูงระดับไหล่	0.827	122.64	132.81	143.29
4	ความสูงระดับมือ	0.437	64.80	70.18	75.71
5	ความสูงเอื้อมมือขึ้นบน	1.225	186.11	201.55	217.45
6	ความสูงนั่ง	0.523	77.56	83.99	90.62
7	ความสูงระดับสายตา	0.460	68.21	73.87	79.70
8	ความสูงจากระดับที่นั่งถึงระดับไหล่	0.354	52.49	56.85	61.33
9	ความสูงจากที่นั่งถึงข้อศอก	0.143	21.20	22.96	24.77
10	ความสูงจากที่นั่งถึงตอนบนของขาอ่อน	0.082	12.16	13.60	14.20
11	ความสูงจากพื้นถึงตอนบนของเข่า	0.303	44.93	48.66	52.50
12	ความสูงจากพื้นถึงขาอ่อนตอนล่าง	0.218	32.32	35.01	37.77
13	ระยะจากหน้าท้องถึงเข่า	0.223	33.7	35.81	38.63
14	ระยะจากก้นถึงระดับน่องตอนบน	0.254	37.66	40.79	44.01
15	ระยะจากก้นถึงเข่า	0.329	48.79	52.43	57.00
16	ความยาวของขาเหยียดตรง	0.626	92.83	100.53	108.46
17	ความกว้างของที่นั่ง	0.226	33.51	36.29	39.15
18	ระยะเอื้อมแขนไปข้างหน้า	0.491	72.181	78.85	85.07
19	ความกว้างกางแขน	1.022	151.56	164.13	177.08
20	ความกว้างระหว่างศอก	0.262	38.58	42.07	45.37
21	ความกว้างของไหล่	0.253	37.51	40.63	43.83



ภาพ 2

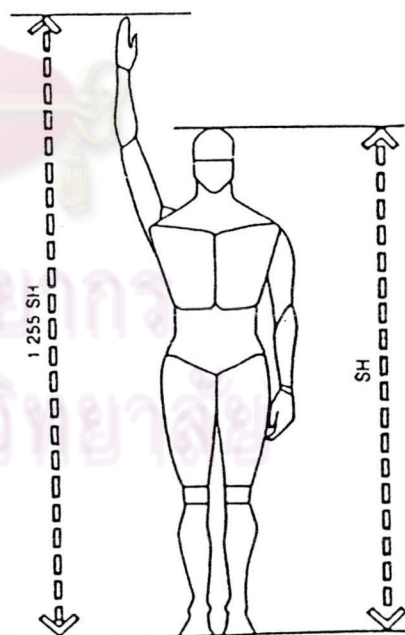


ภาพ 1



ภาพ 4

UNIT CENTIMETRE



ภาพ 3

รูปที่ 2.25 แสดงร่างกายต่อความสูงขยับและวิกฤต (Critical Body Dimension)

2.4 วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทย

โครงการอาคารชุดพักอาศัยได้เริ่มขึ้นในประเทศไทย โครงการแรกตั้งตั้งแต่ปี 2513 โดยเป็นรูปแบบการพักอาศัยที่อาศัยแนวคิดจากต่างประเทศ แต่เนื่องจากคนไทยไม่คุ้นเคยกับวิถีชีวิตในรูปแบบใหม่นี้จึงทำให้โครงการประสบความล้มเหลวไป ต่อมาในปี 2516 ก็มีกลุ่มนักลงทุนไทยที่ร่วมมือกับบริษัทพัฒนาที่ดินสิงคโปร์ และฮ่องกง ทำโครงการอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้งโดยเน้นที่ระดับราคาปานกลางประมาณยูนิตละ 500,000 บาท แต่ก็ต้องล้มเหลวอีกครั้ง เนื่องจากปัญหาราคาน้ำมันในตลาดโลกสูงขึ้น สงครามในอินโดจีนใกล้ถึงวิกฤต และสถานการณ์การเมืองภายในประเทศ (ภาวะอาคารชุดปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต, 2532 : 19)

ต่อมาโครงการอาคารชุดก็มีการพัฒนารูปแบบการขายโดยมีลักษณะในเชิงการเช่าซื้อระยะยาวหรือไม่ก็เสนอขายในรูปแบบบริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดซื้อหุ้นบริษัท 1 หุ้น ต่อ 1 ห้องชุด ซึ่งการดำเนินการในรูปแบบนี้ไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร

ในวันที่ 18 เมษายน 2522 การดำเนินการธุรกิจอาคารชุดได้ถูกกำหนดให้ดำเนินการภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และมีการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2524 (กรมที่ดิน, 2532)

คำว่า “อาคารชุด” (Condominium) มีรากศัพท์มาจากภาษาฝรั่งเศส คำว่า con หมายถึง “ร่วมกัน” คำว่า domus หมายถึง “สถานที่อยู่อาศัย” ดังนั้น คำว่า Condominium ก็คือสถานที่ที่มี ผู้อยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งเขตได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อคุณค่าหรือประโยชน์สุขร่วมกัน (พงษ์ศักดิ์ สัมภวคุปต์, 2543 ; 127)

ระยะแรกของการพัฒนาทางด้านอาคารชุด ผู้ประกอบการกลุ่มแรกๆ ที่มีประสบการณ์ และได้เป็นรูปแบบอาคารชุดในต่างประเทศ โดยเฉพาะฮ่องกงและสิงคโปร์ แล้วนำเอารูปแบบมาใช้ทำโครงการขึ้นในประเทศไทย แต่เนื่องด้วยคนไทยยังคงมีความคุ้นเคยกับการพักอาศัยในรูปแบบเดิมที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว) มากกว่า จึงทำให้ขาดความสนใจและความเข้าใจในรูปแบบนี้ ประกอบกับการออกแบบในระยะแรกๆ นี้มักจะทำการศึกษา และนำเอามาตรฐานส่วนใหญ่ของต่างประเทศทั้งฮ่องกง สิงคโปร์ และอเมริกา มาเป็นมาตรฐานในการออกแบบ และกำหนดโครงการ ทำให้หลายโครงการยังขาดรายละเอียดหรือมาตรฐานที่สอดคล้องกับวิถีชีวิต (Life style) ของคนไทยที่เดิมคุ้นเคยกับการอาศัยในที่ราบมีอิสระมีความเป็นส่วนตัว แต่รูปแบบของอาคารชุดกลับต้องมีการอยู่ร่วมกันของกลุ่มคนจำนวนมากขาดความอิสระ และความเป็นส่วนตัว (Privacy) แต่ก็มีกลุ่มผู้ที่มีความคุ้นเคยอยู่บ้างบางส่วน ที่เคยใช้ชีวิต ในต่างประเทศซึ่งมีอาคารชุด และเคยพักอาศัยในอาคารชุดมาแล้ว หรือไม่ก็เป็นกลุ่มที่เคยพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ หรือแฟลตมาก่อนซึ่งจะทำให้กลุ่มนี้พอที่จะมีความคุ้นเคยกับการอยู่อาศัยในอาคาร

ชุดดีขึ้น โดยหากจะแบ่งช่วงของความเจริญเติบโตของอาคารชุดแล้วจะสามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ได้ดังนี้คือ

ยุคแรกของธุรกิจอาคารชุด (2525-2526)

ธุรกิจอาคารชุดเพิ่มเริ่มได้รับความสนใจอย่างจริงจังในระหว่างปี 2525-2526 ซึ่งการลงทุนในอาคารชุดยุคแรกนี้จะมีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยสำหรับคนที่มีรายได้ปานกลาง (Middle class) และรายได้ระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ (Low-middle class) เป็นหลักโดยราคาขายจะอยู่ระหว่าง 200,000-300,000 บาทต่อหน่วย ในระยะดังกล่าวโครงการส่วนใหญ่ไม่ประสบความสำเร็จ มีหลายโครงการต้องแปลงสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ทั้งนี้เนื่องจากค่าเช่าแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ในขณะนั้นไม่สูงนัก ประชาชนจึงนิยมเช่าอาศัยมากกว่าอีกทั้งฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่าย ผู้ซื้อยังขาดความรู้ความเข้าใจที่เพียงพอเกี่ยวกับอาคารชุด ส่วนการจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ กอปรกับในช่วงปี 2526-2527 รัฐบาลได้ดำเนินนโยบายการเงินค่อนข้างเข้มงวด เช่น มีการจำกัดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจก่อสร้างด้วย

แม้ว่าในระยะต่อมาสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงกลางปี 2529 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยและการสนับสนุนของรัฐที่ให้นำดอกเบียเงินกู้จากการสร้างหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ตาม ประชาชนก็ยังไม่สนใจลงทุนในอาคารชุดมากไปกว่าการลงทุนในบ้านจัดสรร

ยุคที่สองของธุรกิจอาคารชุด (2531-2532)

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี 2529-2530 ปัจจัยพื้นฐานต่างๆ ทั้งด้านจำนวนพื้นที่ ราคาที่ดินที่ยังไม่สูงมากนัก ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ปรับตัวสูงขึ้น ค่านิยมของผู้บริโภคภาวะการท่องเที่ยวที่คึกคักขึ้น ประกอบกับสภาพคล่องการเงิน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่ในระดับต่ำ ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ ให้การสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเอื้ออำนวยต่อการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง แต่เป็นไปในรูปแบบของบ้านจัดสรร และทาวน์เฮาส์เป็นสำคัญจนกระทั่งถึงปี 2531-2532 เมื่อเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูงการลงทุนในที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่สภาพพื้นที่เขตเมืองมีจำกัด ราคาที่ดินขยับตัวสูงมากและอัตราการผ่อนชำระในบางท้องที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าแฟลตและอพาร์ทเมนต์ ดังนั้นอาคารชุดจึงเริ่มกลับมาเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวางอีกครั้งจนเรียกว่าเป็น “ยุคทองของอาคารชุด”

การตื่นตัวของธุรกิจอาคารชุดในช่วงปี 2531 ถึงต้นปี 2532 เริ่มต้นจากโครงการขนาดใหญ่ สำหรับผู้มีรายได้สูงและปานกลางค่อนข้างสูง (High & higher middle class) ราคาขายตั้งแต่ 500,000 ถึง 800,000 บาทต่อหน่วย

ช่วงกลางปี 2532 จากความสำเร็จของโครงการอาคารชุดราคาแพง ส่งผลให้ประชาชนทั่วไปเริ่มยอมรับสภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น กอปรกับภาวะต้นทุนการก่อสร้างทั้งราคาที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก อำนาจซื้อในบ้านจัดสรรและทาวน์เฮาส์ลดลง ผู้ลงทุนจึงหันไปลงทุนในลักษณะอาคารชุดขนาดเล็กแทน เนื่องจากสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้นโครงการอาคารชุดราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ (Lower-middle class) ที่เคยอยู่แฟลต หอพัก หรือบ้านเช่า เช่นคนงานในโรงงานอุตสาหกรรม และนักศึกษา จึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นและแนวโน้มจะยังคงขยายตัวได้ดีต่อไป จากสถิติที่รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่าที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี 2532 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดจำนวน 7,062 หน่วย เทียบกับปี 2531 ที่มีการจดทะเบียนรวม 3,680 หน่วย ซึ่งจะเห็นได้ว่าปี 2532 นี้ ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 91.9 โดยเฉพาะอาคารชุดราคาถูกซึ่งมีราคาถูกซึ่งมีราคาขายของโครงการอยู่ระหว่าง 120,000 ถึง 400,000 บาทต่อหน่วย พื้นที่ใช้สอย 24-36 ตารางเมตรต่อหน่วย ลักษณะอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น ส่วนใหญ่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมย่านชานเมือง เช่น รังสิต ลำโพง สมุทรปราการ รามอินทรา มีนบุรี ลาดกระบัง พุทธมณฑล เป็นต้น

ประเภทของอาคารชุด

อาคารชุดแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ตามลักษณะการใช้งานคือ

- อาคารชุดเพื่อการพักผ่อน (Residential condominium)

เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยวัตถุประสงค์หลัก คือ เพื่อเป็นที่พักอาศัย ซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากสามารถบรรจุนิติที่พักรายจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็ก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งมีราคาที่ดินแพง อาคารชุดเพื่อการพักอาศัยในระยะแรกเป็นตลาดของคนรวย และชาวต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเองก็ยังไม่มีความมั่นใจว่าเป็นที่ยอมรับของคนไทยเพียงใด แต่จนถึงขณะนี้การยอมรับมีแนวโน้มสูงขึ้นมากซึ่งเห็นได้จาก การที่นักลงทุนได้พากันสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำกันมากขึ้นอาคารชุดประเภทนี้มักตั้งอยู่ในย่านการค้าสำคัญและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ สโมสรกีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีอาคารชุดที่มีลักษณะเพื่อการพักอาศัยเช่นเดียวกัน แต่ทำเลที่ตั้งนั้นจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนมากขึ้น เช่น อุปรณิกกีฬาทางน้ำ โดมชมวิว เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้อมิได้วัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวร เพียงแต่ต้องการสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ของครอบครัวหรือบริษัท ซึ่งพร้อมจะใช้งานได้ตลอดเวลา นิยมเรียกอาคารชุดลักษณะนี้ว่า อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort condominium)

- อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้า (Commercial condominium)

เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ร้านสรรพสินค้าหรือเพื่อธุรกิจการค้าอื่นๆ มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานทั่วไป แต่อาคารชุดสำนักงานนี้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของได้ และถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้นอาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้าจึงมีแนวโน้มจะขายตัวออกไปได้อีกมาก เนื่องจากธุรกิจขยายตัวทำให้ผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากจำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจ ซึ่งการเช่าไม่ได้เป็นการเพิ่มทรัพย์สินของบริษัท ไม่สามารถนำไปค้าประกันเพื่อขยายธุรกิจของตนได้ ประกอบกับปัญหาค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ก็เป็นปัญหาของผู้ประกอบการอยู่มาก ดังนั้นอาคารชุดสำนักงานจึงเป็นโอกาสใหม่สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานของตน ซึ่งในอนาคตโอกาสที่อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นจะแปรรูปจากอาคารให้เช่า เป็นอาคารชุดสำนักงานจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นมาก

- อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial condominium)

เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลายๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกัน เกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ฮอลแลนด์ สิงคโปร์ เป็นต้น ซึ่งโดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อมที่จะตั้งอยู่ในเมือง และไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น โรงงานทำของเล่นด้วยไม้ โรงงานทำตุ๊กตา ต่อโรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้จะซ้อนกันเป็นชั้นๆ ในทางสูงได้ สำหรับประเทศไทยยังไม่มีอาคารชุดประเภทนี้ที่เริ่มประกอบการแล้ว แต่เริ่มมีการเสนอความคิด และมีนักลงทุนเปิดขายโครงการในลักษณะนี้บ้างแล้ว ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดไว้คือ จะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีปัญหามลพิษหรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรง และต้องไม่มีกากอุตสาหกรรมด้วย

- อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

จากข้อมูลตั้งแต่เริ่มมีการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นครั้งแรกในประเทศไทยคือ เมื่อปี 2524 จนกระทั่งสิ้นปี 2532 ปรากฏว่ามีอาคารชุดสร้างเสร็จทั้งสิ้น 175 อาคารชุด คิดเป็นจำนวนห้องชุด 24,188 ห้องชุด ในจำนวนอาคารชุดที่สร้างเสร็จทั้งสิ้นนี้ ถ้ามาพิจารณาแยกออกเป็นประเภทจะพบว่าส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดพักอาศัย คือ มีถึง 132 อาคารชุด (ร้อยละ 75.4 ของจำนวนอาคารชุดทั้งสิ้น) คิดเป็นจำนวนห้องชุด 19,929 ห้องชุด (ร้อยละ 82.4 ของจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น) รองลงมา เป็นอาคารชุดพักตากอากาศมี 33 อาคารชุด (ร้อยละ 18.9) คิดเป็นจำนวนห้องชุด 3,164 ห้องชุด (ร้อยละ 13.1) ที่เหลือเป็นอาคารชุดสำนักงานจำนวน 10 อาคารชุด (ร้อยละ 5.7) คิดเป็นจำนวนห้องชุด 1,095 ห้องชุด (ร้อยละ 4.5)

ตารางที่ 2.4 อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

อาคาร	จำนวน	ร้อยละ
อาคารชุดพักอาศัย	132 อาคาร	75.4
ห้องชุด	19,929 ห้อง	82.4
อาคารชุดพักตากอากาศ	33 อาคาร	18.9
ห้องชุด	3,164 ห้อง	13.10
อาคารชุดสำนักงาน	10 อาคาร	5.7
ห้องชุด	1,095 ห้อง	4.5
รวม อาคารชุด	175 อาคาร	100
ห้องชุด	24,188 ห้อง	100

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาเฉพาะอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยราคาสูงเท่านั้น จึงขอสรุปอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร พอจะแบ่งออกตามระดับราคาได้เป็น 4 กลุ่มด้วยกันคือ

- 1) ระดับชั้นพิเศษ ซึ่งมีจำนวนห้องชุดน้อย ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ราคาขายตารางเมตรละ 20,000-27,000 บาท หรือหน่วยละตั้งแต่ 4 ล้านถึง 10 กว่าล้านบาท
- 2) ระดับราคาสูง มีห้องชุดจำนวนประมาณ 100 กว่าหน่วย ขนาดห้อง 80-120 ตารางเมตร ขายห้องชุดละตั้งแต่ 1 ล้านถึง 2.5 ล้านบาท
- 3) ระดับราคาปานกลาง จะมีจำนวนห้องชุดประมาณ 200-400 หน่วย ขนาด 30-80 ตารางเมตร ราคาห้องชุดละ 500,000 ถึงเกือบล้านบาทและ
- 4) ระดับราคาต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยในย่านชานเมือง ราคาประมาณห้องชุดละ 200,000-500,000 บาท

ด้านราคาห้องชุดจะพบว่าห้องชุดส่วนใหญ่มีราคาตั้งแต่ 1,000,000 บาท ขึ้นไปแทบทั้งหมด ซึ่งก็หมายถึงเป็นห้องชุดที่มีราคาค่อนข้างแพงและมุ่งไปที่กลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้นั้นเอง โดยกลุ่มลูกค้าจะได้แก่

- 1) ผู้มีรายได้ขั้นต่ำ อย่างน้อย 25,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- 2) ชาวต่างประเทศ ซึ่งก็คือคนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจซึ่งอาจจะอยู่ในลักษณะ

เข้ามาศึกษาสู่ทางการลงทุน และเข้ามาเป็นกรรมการบริษัทหรือเข้ามาทำงานในตำแหน่งหน้าที่ต่างๆ ซึ่งเป็นตลาดเป้าหมาย สำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตใจกลางเมือง ปัจจุบันเข้ามาพักอาศัยได้ด้วยวิธีการเช่า เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎหมายเรื่องการถือครอง แต่ในอนาคตมีแนวโน้มว่าทางราชการจะผ่อนผันให้สามารถเข้ามาถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของได้

โดยการศึกษาคั้งนี้จะมุ่งไปที่อาคารชุดพักอาศัยในระดับชั้นพิเศษเท่านั้นด้วย

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

อาคารสูงเป็นรูปแบบใหม่ของบ้านเมืองเรา ทำให้มีการศึกษารวบรวมถึงงานวิจัยเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและผลกระทบทางด้านต่างๆ ของผู้อยู่อาศัยน้อยมาก ในที่นี้จึงขอนำผลการวิจัยที่เกี่ยวข้อง มากกล่าว โดยพบว่ามีการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารสูงที่เป็นอาคารพักอาศัยจะมี ผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยต่างๆ กันดังนี้คือ

1. Reynolds & Nicholson (1969) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่า ภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูงคือไม่ค่อยมีเสียงรบกวน ทัดนียบภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบ พบว่า การอยู่อาศัยในอาคารสูง ครอบครัวที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้น โดยเฉพาะในครอบครัวที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟท์ ความคล่องตัวในการใช้งานระยะเวลารอลิฟท์ เป็นต้น (อ้างใน สมพงษ์ หิรัญศักดิ์, 2537)

2. Abernthy, James J. (1970) ศึกษาถึงพื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมมนุษย์ แล้วนำเอาแนวความคิดและทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้ในงานออกแบบ สรุปเป็นหัวข้อได้ดังนี้ คือ (อ้างใน สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ , 2537)

2.1 ความเป็นสังคม (Community) ควรออกแบบให้มีสถานที่สำหรับการพบปะกันบ้างของกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างความสัมพันธ์และสังคมที่ดี

2.2 ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงความสงบและเงียบ เป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการอย่างยิ่ง ห้องพักอาศัยควรออกแบบให้มีมุมมองที่ดี และมีความเป็นส่วนตัวด้วย

2.3 ความปลอดภัย (Security) การอยู่อาศัยต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น การแยกการสัญจรของคนและรถออกจากกัน การมีอุปกรณ์รักษาความปลอดภัย เช่น ทีวีวงจรปิด ยามรักษาการณ์ 24 ชม. เป็นต้น

2.5 การควบคุมเสียง (Noise Control) ควรควบคุมเสียงเพื่อให้สัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัว ทั้งเสียงรบกวนภายในและภายนอกโครงการ เช่น เสียงจากห้องเครื่องลิฟต์ เสียงขยะหล่นในช่องทิ้งขยะ เสียงรบกวนจากการจราจร เป็นต้น

3. Chan , Ping-Chiu (1975) ได้ทำการศึกษาถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเกาะฮ่องกง สรุปได้ว่า

3.1 ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ (Difficulty in Social Adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่มีความคล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิมที่เหมือนหรือคล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่มิมีพื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรม และความคิดอ่านต่างกันมากอยู่รวมกัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกัน และไม่สามารถเข้ากันได้

3.2 ความลำบากการเลี้ยงดูเด็ก (Difficulty in Social Adjustment) การอยู่อาศัยในอาคารสูง (อาคารชุดพักอาศัย เด็กไม่สามารถวิ่งเล่น หรือส่งเสียงดังตามธรรมชาติของเด็กได้ และการใช้อุปกรณ์อาคาร เช่น ลิฟท์ เด็กเล็กอายุต่ำกว่า 5 ขวบไม่สามารถใช้ลิฟท์โดยลำพัง ปุ่มกดตำแหน่งชั้นที่ลิฟท์จะจอดอยู่สูง เด็กที่ชนอาจหลงติดในลิฟท์ได้รวมทั้งการที่จะให้เด็กๆ ออกไปเล่นข้างนอกห้องพักก็ต้องมีคนไปคอยดูแล เนื่องจากสนามเด็กเล่นมักอยู่คนละส่วนกับพื้นที่ห้องพัก และเมื่อเด็กโตขึ้นถ้าไม่มีพื้นที่ที่เป็นส่วนหย่อมและสนามเด็กเล่นให้เด็กเล่นให้เด็กได้ใช้ เด็กวัยรุ่นเหล่านี้ก็จะออกไปสร้างปัญหานอกบ้านได้ (Goodstadt, 1945-1963)

3.3 การขาดความเป็นส่วนตัว (Lack of Privacy) คนฮ่องกงส่วนใหญ่จะทำงานนอกบ้าน รับประทานอาหารนอกบ้าน ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตก พวกเขาไม่ชอบการสอดรู้สอดเห็นของเพื่อนบ้าน อันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขาลงไปอีก ความคิดเห็นของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกล่าวได้ว่า "ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิตเพราะว่าเมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับมาบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด" จากความเห็นที่จะเห็นได้ว่า ตามความคิดของเขาอาคารพักอาศัยก็ควรไม่พลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องาน ซึ่งจะทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

3.4 Cappon, Daniel (1972) ได้ศึกษาถึงสภาพของผู้อาศัยในอาคารสูงสรุปได้ว่า เด็กๆ จะไม่สามารถวิ่งเล่นหรือใช้เสียงได้เต็มที่ และไม่ค่อยมีการสังคมกับเพื่อนบ้าน ส่วนเด็กวัยรุ่น ก็จะมีความเบื่อหน่ายอยากออกไปข้างนอกอาคาร โดยมากจะมีความรุนแรงและแข็งกระด้าง แม่บ้านส่วนใหญ่มักจะกังวลใจเมื่อลูกๆ ของเขาไปเล่นที่สนาม โดยที่เขาไม่สามารถดูแลหรือมองเห็นได้จากช่องทางต่างห้องครัวหรือระเบียง รวมถึงผู้ที่อาศัยในชั้นสูงๆ ขึ้นไปจะมีเพื่อนบ้านน้อยกว่าพวกที่อยู่ในชั้นที่ต่ำกว่า

4. จากการศึกษาของ วนิดา อุดมศรีรุ่งเรือง เรื่องปัจจัยทางเศรษฐกิจกับผลกระทบต่อการลงทุนในธุรกิจอาคารที่อยู่อาศัย พบว่าที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญและเป็นต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้นมา การดำเนินโครงการจึงไม่ควรใหญ่มากเกินไปเพราะทำให้เกิดภาระดอกเบี้ยมาก และจุดคุ้มทุนจะนานมากขึ้น

5. จากการศึกษาของ สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ เรื่องการประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการ ปทุมวันเพลส, สยามคอนโดมิเนียม พบว่า การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกมีปัญหาในเรื่องการออกแบบ เช่น ที่จอดรถไม่เพียงพอ ความเร็วลิฟท์ต่ำกว่ามาตรฐาน ที่ทิ้งขยะออกแบบไม่เหมาะสม สัญญาณทีวีไม่ชัดเจน และปัญหาที่สำคัญอีกประการคือการจัดการด้านความสะดวก ความสะดวกในการใช้ และเสนอแนะว่าการอำนวยความสะดวกจะต้องเริ่มต้นจากการออกแบบที่ถูกต้อง และมีการจัดการที่ดีด้วย

6. จากการศึกษาของกลุ่ม ดี.เอส.ดีเวลลอปเม้นต์ (2523 : 227) ได้ทำการสำรวจข้อมูล ในช่วงปี 2535 โดยทำการสำรวจโครงการ 75 โครงการและสำรวจผู้ซื้อในระดับราคาต่างๆ รวมกัน 390 คน โดยใช้วิธีการสำรวจแบบคำถามปิด และคำถามเปิด ได้ข้อสรุปถึงข้อพิจารณาของผู้ที่จะซื้ออาคารชุดพักอาศัย 34.04% พิจารณาจากความสะดวกของทำเลที่ตั้ง 28.72% คำนึงถึงลักษณะเด่นของห้องพักอาศัย 9.57% พิจารณาจากสิ่งอำนวยความสะดวก 8.51% พิจารณาถึงเรื่องราคา 16.10% พิจารณาจากด้านอื่นๆ ประกอบการตัดสินใจ ซึ่งผลการวิจัยดังกล่าวจะทำให้สามารถใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการคอนโดมิเนียมต่อไปได้

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์

มนุษย์มีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่มากมายซับซ้อน และแตกต่างกันไปตามความเคยชิน ค่านิยม ประเพณี วัฒนธรรมของมนุษย์ในกลุ่มชนนั้น ๆ แพลตเป็นสภาพแวดล้อมหนึ่งที่รวมเอาหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกันต่อหนึ่งหน่วยพื้นที่ดิน เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการบ้านพักอาศัยที่มีมาก งบประมาณ และนโยบายที่พักอาศัยสำหรับในเมือง แพลตจึงเกิดขึ้น ทั้งชนิดอาคารต่ำและอาคารสูง

เพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานในการอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือแพลตให้ครบถ้วน การออกแบบควรพิจารณาถึงความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ดังต่อไปนี้

2.6.1 ความต้องการด้านกายภาพ (Physiological needs)

ด้านตัวมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของตัวมนุษย์ คือ ไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่ดังหรืออึกทึกเกินไป เป็นต้น

กายภาพมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย อ้วนหรือผอม ขนาดในอริยาบทต่าง ๆ และต้องการ SPACE แบบใด เป็นต้น

กิจกรรมประจำวันในหน่วยพักอาศัย คือ หน่วยพักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมเหล่านั้น และกิจกรรมนั้น ๆ ต้องการองค์ประกอบ หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างไร กิจกรรมเหล่านี้ต้องการ SPACE แบบใด เป็นต้น

จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม คือ กิจกรรมต่าง ๆ นั้นมีสมาชิกหรือผู้ใช้
 มากน้อยก็คน เป็นต้น

ความต้องการเหล่านี้ จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร (ความกว้าง
 ยาว สูง) ลักษณะอาคาร (โปร่ง โถง หรือทึบตัน) และอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับอาคาร (เฟอร์นิเจอร์
 ไฟฟ้า ประปา) เป็นต้น

2.6.2 ความต้องการด้านจิตวิทยา (Psychological needs)

เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่า นอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์
 แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความ
 ต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมต่อเขาอย่างไร

ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้าน
 ความปลอดภัย (Safety needs) ทั้งทางกายภาพและจิตใจ ความต้องการความมิดชิดเป็นส่วน
 หรือส่วนตัว (Privacy needs) ตลอดจนความต้องการมีระเบียบ งดงาม (Aesthetic needs)
 เป็นต้น

ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการ
 ด้านความปลอดภัยทางกายภาพ ความโอเอียง ความงดงาม สามารถแสดงออกได้ เป็นที่จดจำ
 และประทับใจ เป็นต้น

ความต้องการเหล่านี้ถ้าหน่วยพักอาศัยตอบสนองไม่เพียงพอ่อมทำให้ไม่สอดคล้องต่อการใช้สอยและพฤติกรรม ความต้องการเหล่านี้ยังนำไปใช้กำหนดคุณสมบัติของหน่วยพัก
 อาศัยได้ รวมทั้งการจัดเตรียมอุปกรณ์ทางพฤติกรรม (Behavioral Mechanism) ไว้ให้เพียงพอ
 เช่น ห้องอเนกประสงค์ ก็ควรจัดเตรียมบริเวณให้พอเหมาะเพื่อผู้ใช้ อาจสามารถนำตุ้มกันเป็นผนัง
 ห้องเพื่อตอบสนองความต้องการทางความมิดชิด และเป็นสัดส่วน หรือการเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวก
 ความสะดวก เช่น ปลั๊ก สวิตช์ ให้อยู่ในตำแหน่งที่จะต้องตอบสนองกิจกรรมได้อย่างเหมาะสม
 หรือการเปิดช่องว่างเพื่อให้เกิดการติดต่อทางท่าทาง (Non-Verbal) โดยไม่ต้องใช้เสียงในการติดต่อ
 ต่อ เพราะสภาพแวดล้อมต้องการความสงบ หรือจัดกายภาพให้เอื้ออำนวยต่อการเกิดการติดต่อ
 ทางวาจา (Verbal) เพื่อก่อให้เกิดความใกล้ชิด เป็นต้น

2.6.3 ความต้องการทางด้านสังคม (Social needs)

เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน
 จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้างและตอบสนองความต้องการทางด้านสังคมในระดับการติดต่อ
 พื้นฐาน (Primary Group Contact)

ระดับบุคคลต่อบุคคลหรือกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยทั้งภายในและภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ทั้งในระดับชั้นพักอาศัยเดียวกัน จนถึงต่างชั้นกัน

ระดับกลุ่มต่อกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่ที่เหมาะสมต่อกิจกรรมของกลุ่มนั้น ๆ

ความต้องการเหล่านี้สามารถเสริมสร้างให้การออกแบบอาคารชุดประสบความสำเร็จได้ เช่น การออกแบบตำแหน่งของบริเวณพักผ่อน หรือสันทนาการให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้สวนสาธารณะ (Public Space) หรือที่มีผู้คนผ่านไปมา มาก เช่น โถง ลิฟท์ ทางเดินร่วมหน้าหน่วยพักอาศัย หรือการกำหนดตำแหน่งของบริเวณบริการ เช่น ครั้ว ชักล้าง ให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้สวนสาธารณะ หรือการเพิ่มมาตรฐานพื้นที่ของทางเดินหน้าหน่วยพักอาศัย หรือเฉลียงให้กว้างขึ้นให้เพียงพอต่อการเกิดกิจกรรมต่าง ๆ ได้ เป็นต้น

สรุปได้ว่า ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่มีพื้นฐานด้วยกัน 3 ระดับ คือ

- ความต้องการด้านกายภาพ
- ความต้องการทางด้านจิตวิทยา
- ความต้องการทางด้านสังคม

ทั้งสามระดับนี้มีความสอดคล้องและต่อเนื่องกันอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นการออกแบบแฟลตหรืออาคารชุดให้เหมาะสมกับความต้องการพื้นฐานของผู้ใช้ จึงเป็นข้อกำหนดขั้นต้นในการออกแบบที่ดี

2.7 แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจ

จากการศึกษาแนวความคิดที่เกี่ยวกับความพอใจที่กล่าวไว้ในการวิจัยในอดีต รวบรวมได้ดังนี้

ทฤษฎีความพอใจของเชลลีย์ (Shelley and Honikman, 1975) สรุปได้ว่า ความรู้สึกสองแบบของมนุษย์คือความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ ความรู้สึกทุกชนิดของมนุษย์จะตกอยู่ในกลุ่มความรู้สึกสองแบบนี้ ความรู้สึกทางบวกคือความรู้สึกที่เกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข ความสุขแบบนี้เป็นความรู้สึกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่นๆ กล่าวคือ เป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับสามารถทำให้เกิดความรู้สึกทางบวกเพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้นจะเห็นได้ว่าความสุขเป็นความรู้สึกที่สลับซับซ้อน และก็มีผลต่อบุคคลมากกว่าความรู้สึกทางบวกอื่นๆ

ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวก และความสุข มีความสัมพันธ์กันอย่างสลับซับซ้อน และระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่าระบบความพอใจ โดยความพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อมีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ และความสุขยังเป็นตัวช่วยให้เกิดความพอใจเพิ่มขึ้นได้อีก

สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึก ความคิดเห็น หรือความพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือ สิ่งเร้า (Stimuli) ดังนั้น การวิเคราะห์ระบบความพอใจ คือการศึกษาว่าทรัพยากรหรือสิ่งเร้าแบบใดเป็นที่ต้องการในการที่จะทำให้เกิดความพอใจและความสุขแก่มนุษย์ ความพอใจจะเกิดได้มากที่สุดเมื่อมีการจัดทรัพยากรที่มีอยู่จำกัดได้อย่างเหมาะสมถูกต้อง สภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทรัพยากรอย่างหนึ่ง ที่สามารถจัดให้เกิดความพึงพอใจได้

นอกจากความพอใจจะมีความสัมพันธ์กับความรู้สึกสามแบบตามที่กล่าวมาแล้ว เมื่อพิจารณาในระบบที่กว้างขึ้นเพื่อให้เข้าใจว่า ความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นเกิดขึ้นได้อย่างไร จะศึกษาได้จากแนวความคิดของนิวแมน (Newman and Conway, 1977) ดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สามารถศึกษาได้ชัดเจน เมื่อแยกออกเป็น การตอบรับ (Response) และปฏิกิริยา (Reaction) ของมนุษย์ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยที่ปฏิกิริยาต่อสภาพแวดล้อม หมายถึง การเปลี่ยนแปลงทางชีวภาคหรือสรีระ ซึ่งสามารถวัดได้ง่าย เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเต้นของหัวใจ อุณหภูมิของร่างกาย ฯลฯ ในขณะที่การตอบรับหมายถึง การรับรู้ทัศนคติ และพฤติกรรมที่แสดงออกซึ่งรวมเรียกว่า การตอบรับทางสังคม จิตวิทยาและพฤติกรรม (Social-psychology and behavioral Response) ปัจจัยต่างๆ ที่ทำให้เกิดการตอบรับในสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้แก่

1. ลักษณะของบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อม
2. ลักษณะของสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ทำให้เกิดการตอบรับ
3. การรับรู้ของบุคคล
7. การประเมินสภาพแวดล้อมของบุคคลนั้น
8. ความพอใจในสภาพแวดล้อม
9. พฤติกรรมของบุคคล เนื่องมาจากสภาพแวดล้อม

โดยที่ปัจจัย (1) และ (2) เป็นสิ่งที่ป้อนเข้าระบบโดยลักษณะของบุคคล ด้านประชากรศาสตร์พื้นฐานทางสังคม เศรษฐกิจและรูปแบบวงจรกิจชีวิต

ส่วนปัจจัย (3), (4), (5) และ (6) เป็นผลที่ส่งออกมาจากระบบ การที่บุคคลจะรับรู้สภาพแวดล้อมใดๆ ขึ้นอยู่กับลักษณะและมาตรฐานของบุคคลนั้น เมื่อรับรู้แล้วก็เกิดการประเมินผล และมีความพอใจ หรือไม่จึงแสดงพฤติกรรมที่สะท้อนออกมา

ในการที่มนุษย์แต่ละคนจะปรับตัวหรือแสดงพฤติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งออกมานั้น ส่วนหนึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงและสิ่งเร้าภายในร่างกายมนุษย์ คือ หมายถึงเป็นไปตามความต้องการของมนุษย์แต่ละคน เช่น ความต้องการที่จะรับประทานอาหาร หรือความต้องการที่จะพักผ่อน อย่างไรก็ตามพฤติกรรมอีกส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับสังคม รวมทั้งสิ่งแวดล้อมต่างๆ ซึ่งเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมของมนุษย์

นอกจากความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ จะมีความสัมพันธ์กับการรับรู้ของบุคคลแล้ว เบคเคอร์ (Becker and other, 1977) กล่าวว่า สิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ประสบการณ์ในการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยในอดีต และความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากแผนภูมิเบคเคอร์อธิบายว่าผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายในปัจจัย 3 ประการคือ

- (1) ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ
- (2) เงื่อนไขตามสภาพการณ์
- (3) กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล

โดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่นสภาพสังคมเศรษฐกิจของครอบครัว ราคาของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้งและกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

ความเข้าใจโดยทั่วไปจะคิดว่า ถ้าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติแล้ว จะทำให้เกิดความไม่พอใจ แต่ผลจากการศึกษาของเบคเคอร์ชี้ว่ามนุษย์มีเหตุผลหลายอย่างเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตนจะคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่นๆ เช่น ราคากับรายได้ ครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้นบ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นบันไดที่ก้าวสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้นในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไก แก้ปัญหาในตัวบุคคลในขณะหนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติและเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่นๆ แปรเปลี่ยนไป ก็อาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงจากความพอใจ เป็นไม่พอใจที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมาได้

กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล ได้แก่ การเป็นส่วนบุคคล ซึ่งหมายรวมถึง การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และปรับความรู้สึกตนให้เข้ากับความต้องการส่วนตัวของตนการปรับความรู้สึกนี้เกิดขึ้นได้โดยใช้การมุ่งสนใจและการทดแทน ผู้อยู่อาศัยจะมุ่งสนใจในข้อดีของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เช่น เรื่องที่ตั้งและราคาถูก ทดแทนข้อเสียของที่อยู่อาศัย เมื่อเป็นเช่นนั้นก็จะทำให้เกิดความรู้สึกที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะชักนำไปสู่ความพอใจในที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นผู้อยู่อาศัยจึงมีความพอใจในที่อยู่อาศัยที่ไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติได้

การศึกษาของเบคค์ (Beck and others, 1974) ก็สนับสนุนทฤษฎีของนิวแมน และเบคเคอร์ โดยเบคค์กล่าวว่าช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว (Stage of family life cycle) มีอิทธิพลต่อความพอใจที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็ก ย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยชรา จากการศึกษาของเบคค์ เรื่องความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว ยังสนับสนุนว่าบ้านตามอุดมคติ ประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอ มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยทั้งนี้วงจรชีวิตของครอบครัวตามแนวคิดของคอตเลอร์ (Kotler, 1984 : p132) ดังนี้

ตารางที่ 2.5 แสดงวงจรชีวิตของครอบครัวตามแนวคิดของคอตเลอร์

BACHELOR STAGE	ชั้นความเป็นโสด ยังไม่แต่งงาน
NEWLY MARRIED COUPLE	ชั้นแต่งงานใหม่ๆ ยังอายุน้อยและไม่มีลูก
FULL NEST 1	ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 1 ลูกคนเล็กที่สุดอายุต่ำกว่า 6 ขวบ
FULL NEST 2	ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 2 ลูกคนเล็กที่สุดอายุ 6 ขวบ หรือมากกว่า
FULL NEST 3	ชั้นปักหลักฐานชีวิตขั้นที่ 3 ลูกๆ เติบโตมีการงานทำมั่นคง
EMPTY NEST 1	ชั้นที่ลูกๆ ย้ายออกไปอยู่ที่อื่น และหัวหน้าครอบครัวกำลังทำงานหนัก
EMPTY NEST 2	ชั้นหัวหน้าครอบครัวเกษียณ
SOLITARY	ชั้นอยู่โดดเดี่ยวหลังเกษียณ

จากการทบทวนวรรณกรรมที่ผ่านมาปรากฏว่าได้มีการศึกษาเรื่องเกี่ยวกับความพึงพอใจและทัศนคติที่ต้องการเข้าอยู่ในแฟลต มีดังนี้

จากการศึกษาของ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร ในรายงานวิจัยเรื่องพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต เกี่ยวกับข้อดีและข้อเสียของการอยู่แฟลต¹ ดังนี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับข้อดีของการอยู่แฟลตนั้น ผู้อยู่อาศัยออกความคิดเห็นร้อยละ 80 ว่า แฟลตมีไฟฟ้าใช้สะดวก มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ใกล้ตลาด ตลอดจนการทิ้งขยะได้สะดวก ส่วนข้อดีที่มีผู้เห็นด้วยรองลงมาตามลำดับ ได้แก่ การเสียค่าเช่าถูก การมีน้ำประปาใช้อย่างสะดวก การดูแลรักษาได้ง่าย และการปลอดภัยจากถูกไฟไหม้ การที่พึ่งพาอาศัยเพื่อบ้านได้ การมีร้านอาหารในแฟลตที่ทำให้สะดวกในการซื้อหา ตลอดจนการที่ไม่ถูกไล่ที่ หรือถูกเจ้าของที่เรียกอยู่คืน และเป็นที่สังเกตว่าประเด็นข้อดีที่สำคัญแต่มีผู้ออกความเห็นน้อยกว่าร้อยละ 40 ได้แก่ การที่ปลอดภัย

¹ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร . พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523), หน้า 75-78

จาก โจรผู้ร้าย ทั้งนี้เพราะการดำเนินชีวิตบนแฟลตแบบต่างคนต่างอยู่ และนอกจากนั้นผู้อยู่อาศัยยังออกความเห็นน้อยมากในเรื่องที่เมื่อเข้าอยู่แฟลตใกล้ที่ทำงาน และการที่มีการดูแลชุมชนที่มีประสิทธิภาพ ในส่วนที่เกี่ยวกับข้อเสียการอยู่แฟลต ผู้อยู่อาศัยออกความคิดเห็นร้อยละ 61.9 ว่า การที่ไม่มีที่ตากผ้าเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง มีอันตรายวัยรุ่นนั่วสู่มกัน มีควันไฟ หรือกลิ่นอาหารจากส่วนครัวคั่งอยู่ในห้องพักและห้องคับแคบ

สติเฟเฟน เอช เค เยท และทาน ซู ลี (Stephen H.K. Yeh and Tan Soo Lee)² ได้ทำการศึกษาเรื่องความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในแฟลตในประเทศสิงคโปร์ โดยได้ใช้ดัชนีที่วัดความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ดังนี้คือ

1. ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทั่วไปของห้องพัก
(Satisfaction with Physical Environment)
2. ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางด้านสังคม
(Satisfaction with Social Environment)
3. ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับการค้าและบริการ
(Satisfaction with Marketing and Service Environment)
4. ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมในด้านทำเลที่ตั้ง
(Satisfaction with Location Environment)

นอกจากการศึกษาเรื่องความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการจัดสภาพแวดล้อมดังกล่าวพบว่า ผู้อยู่อาศัยไม่พึงพอใจในสภาพแวดล้อมทางด้านสังคมมากที่สุด ซึ่งได้แก่ การควบคุมการลักเล็กขโมยน้อย ความสะอาดของห้องพักและระดับเสียงในบริเวณห้องพัก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² Stephen H.K. Yeh and Tan Soo Lee, Public Housing in Singapore. (Singapore University Press : 1975),pp.1-31