

วิเคราะห์ สรุปผล และข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษา จะพบว่า อาคารพาณิชย์ที่ดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวมให้เช่า ในกลุ่มตัวอย่างนั้น มีการดัดแปลงอาคาร ซึ่งมีทั้งที่มีมาตรฐานตามกฎหมายและมีบางอาคารที่มีการดัดแปลงทำให้ขนาดหรือรูปแบบในการดัดแปลงนั้นไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนด ในบทนี้จะกล่าวถึงรูปแบบการดัดแปลงอาคารของอาคารพาณิชย์ในกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งสามารถนำไปจำแนก เปรียบเทียบได้กับข้อกำหนดในกฎหมายเพื่อหาแนวทางแก้ไขที่ถูกต้อง เพื่อแก้ไขปัญหาต่ออาคารประเภทนี้

6.1 รูปแบบของการดัดแปลงอาคาร

ผลการศึกษาอาคารพาณิชย์ในกลุ่มตัวอย่างที่มีการดัดแปลงนั้น สามารถจำแนกอาคารที่มีการดัดแปลงเปรียบเทียบกับข้อกำหนด ซึ่งเริ่มมีลักษณะการดัดแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับข้อกำหนดแล้ว อยู่หมวดหมู่เดียวกันแต่รูปแบบในการดัดแปลงกลับมีหลากหลายรูปแบบ ซึ่งรูปแบบการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นห้องพักอาศัยให้เช่า มีดังนี้

6.1.1 ทางเข้าอาคาร

1. ดัดแปลงทางเข้า โดยจากเดิมมีทางเข้าอาคารโดยใช้ประตูม้วน หรือ ประตูเหล็ก ดัดแปลงเป็นทางเข้าด้านหน้าให้สามารถเข้าได้ 2 ทาง คือประตูม้วนหรือประตูเหล็ก เป็นทางเข้าสำหรับส่วนพักอาศัยของเจ้าของอาคารหรือ ร้านค้าที่เปิดให้เช่า และมีทางเข้าของผู้พักอาศัยในอาคาร เป็นประตูบานเปิดขนาด 0.90 x 2.00 เมตร

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : ทุกอาคารยกเว้น อาคารที่ 17 อาคารที่ 18 อาคารที่ 19

2. ด้านหน้าของอาคาร ไม่มีการดัดแปลงประตูทางเข้าใช้เป็นส่วนให้เช่าของร้านค้า ด้านข้างของอาคารดัดแปลงทางเข้า ไว้ส่วนหลังของอาคาร โดยทางเข้าเป็นประตูขนาด 0.90 x 2.00 เมตร เมื่อเข้าประตูจะพบบันไดทางขึ้นไปยังชั้นบน

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 17

3. ด้านหน้าของอาคาร แบ่งทางเข้าในรูปแบบแยกทางเข้าอาคาร ออกจากกันให้สามารถเข้าอาคารได้ โดยทางเข้าด้านหน้า แต่ละชั้น ด้วยบันไดภายนอก และประตูทางเข้าด้านหน้าขนาด 0.90 x 2.00 เมตร

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 18

4. อาคารเป็นอาคารที่มี 2 คูหา มีการทำทางเข้าด้านหน้า ด้วยประตู ขนาด 0.90 x 2.00 เมตร เป็นทางเข้าด้านหน้ากึ่งกลางอาคาร และห้องพักอาศัยที่อยู่ด้านหน้าอาคารก็มีประตูทางเข้าโดยตรงเช่นกัน

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 19

6.1.2 การกั้นแบ่งห้องพักอาศัย

1. มีการรื้อผนังเดิมของอาคารออก และใช้วัสดุในการกั้นแบ่งห้องประเภทวัสดุเบา ชนิด ไม้ อัด กั้นแบ่งห้องพัก

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 1, อาคารที่ 2, อาคารที่ 3, อาคารที่ 5, อาคารที่ 6, อาคารที่ 11, อาคารที่ 14, อาคารที่ 16, อาคารที่ 20, อาคารที่ 21, อาคารที่ 22

2. มีการก่ออิฐฉาบปูน แบ่งห้องพักภายในอาคาร โดยมีโครงสร้างรองรับผนังของอาคาร

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 4, อาคารที่ 7, อาคารที่ 8, อาคารที่ 9, อาคารที่ 10, อาคารที่ 12, อาคารที่ 13, อาคารที่ 15, อาคารที่ 17, อาคารที่ 18, อาคารที่ 19

6.1.3 บันได

1. ใช้บันไดภายในอาคารของอาคารพาณิชย์เดิม

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 1, อาคารที่ 2, อาคารที่ 3, อาคารที่ 4, อาคารที่ 5, อาคารที่ 6, อาคารที่ 10, อาคารที่ 12, อาคารที่ 13, อาคารที่ 14, อาคารที่ 15, อาคารที่ 16, อาคารที่ 19, อาคารที่ 20, อาคารที่ 21, อาคารที่ 22

2. มีการทำบันไดทางขึ้นชั้นบน ขึ้นมาใหม่ และมีขนาดเล็กเพียง 0.70 เมตร เพื่อที่จะเพิ่มขนาดทางเดินและขนาดห้อง ทำให้ไม่สามารถสัญจรสวนกันได้

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 7, อาคารที่ 8, อาคารที่ 9

3. ใช้บันไดภายในอาคารของอาคารพักอาศัยเดิม แต่มีการกั้นผนังห้องมาครอบบันไดพักอาศัย เพื่อเพิ่มขนาดของห้อง

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 11

4. ทำบันไดทางขึ้นอาคารสู่ชั้นบนใหม่ที่ด้านหลังของอาคาร เพื่อแบ่งทางเข้าอาคารแยกออกจากด้านหน้าของอาคาร

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 17

5. รื้อบันไดของอาคารพาณิชย์เดิมออก เพื่อเพิ่มพื้นที่ กั้นแบ่งเป็นห้องพักและทำบันไดทางเข้าอาคารด้วยบันไดเหล็กขนาด 0.60 เมตรด้านหน้าอาคาร ให้สามารถเข้าสู่อาคารได้ทางด้านหน้าของแต่ละชั้นของอาคาร

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 18

6.1.4 ห้องน้ำ ห้องส้วม

1. ใช้ห้องน้ำ ห้องส้วม ของอาคารพาณิชย์พักอาศัยเดิม

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 1, อาคารที่ 2, อาคารที่ 3, อาคารที่ 5, อาคารที่ 6, อาคารที่ 7, อาคารที่ 12, อาคารที่ 13, อาคารที่ 14, อาคารที่ 16

2. มีการกั้นแบ่งห้องน้ำ ห้องส้วม เพิ่ม

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 8, อาคารที่ 9, อาคารที่ 11, อาคารที่ 15, อาคารที่ 18, อาคารที่ 20, อาคารที่ 21, อาคารที่ 22

3. มีการกั้นแบ่งห้องน้ำ ห้องส้วม ภายในห้องพักอาศัย

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 4, อาคารที่ 10, อาคารที่ 17, อาคารที่ 19

6.1.5 ทางเดินในอาคาร

1. ทางเดินในอาคารพาณิชย์เป็นที่ว่างซึ่งเกิดจากการกั้นแบ่งห้องพักอาศัยออกจากพื้นที่ของอาคาร ลักษณะจะเป็นพื้นที่ว่างยาวตามความยาวของอาคาร มีขนาดตั้งแต่ 0.60 เมตร ถึง 1.00 เมตร

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : ทุกอาคาร

6.1.6 การเชื่อมต่ออาคาร

1. เป็นการเชื่อมต่อของอาคารจำนวน 3 คูหา โดยค้ำหน้าทางเข้าเป็นอาคารจำนวน 1 คูหา ด้านหลังของอาคารเชื่อมต่อกับอาคารจำนวนอีก 2 คูหา และแบ่งเป็นห้องพักอาศัย

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 4

2. เป็นการเชื่อมต่อของอาคารจำนวน 2 คูหา โดยที่คูหาชั้นล่างนั้น แยกจากกัน ด้านหนึ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า อีกด้านเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของอาคาร และเชื่อมต่อกันที่ชั้นลอยและชั้นสอง เพื่อเป็นห้องพักให้เช่า

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 11

3. เป็นการเชื่อมต่อของอาคารจำนวน 2 คูหา โดยที่คูหาชั้นล่างแบ่งให้เช่าเป็นร้านซักอบรีด เสื้อผ้าและห้องพักอาศัย ชั้นบนแบ่งเป็นห้องอาศัยให้เช่า

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 15

4. เป็นการเชื่อมต่อของอาคารจำนวน 2 คูหา โดยที่ระหว่างอาคาร 2 คูหา นั้น ทางเข้าอาคาร และทางเดินอยู่ระหว่างกลาง 2 คูหา

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 19

6.1.7 ระบบระบายน้ำ

1. ใช้ท่อระบายน้ำของอาคารพาณิชย์เดิม

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : ทุกอาคารยกเว้นอาคารที่ 4, อาคารที่ 15, อาคารที่ 22

2. มีการเปลี่ยนขนาดของท่อ ระบายน้ำทิ้งให้ใหญ่ขึ้นเพื่อรองรับกับจำนวนคนที่เพิ่มขึ้น

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 4, อาคารที่ 15, อาคารที่ 22

6.1.8 บันไดหนีไฟ

1. ไม่มีบันไดหนีไฟ ติดตั้ง ทั้งภายนอกและภายในอาคาร

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : ทุกอาคารยกเว้น อาคารที่ 18

2. มีการใช้บันไดเหล็กขนาด 0.60 เป็นบันไดหลักภายนอก ด้านหน้าของอาคาร สถาปัตทั่วไป เป็นบันไดหนีไฟด้วย

กลุ่มตัวอย่างที่พบ : อาคารที่ 18

6.2 ข้อขัดข้องในการตัดแปลงอาคาร

จากลักษณะการตัดแปลงอาคารพาณิชย์ในกลุ่มตัวอย่าง ทำให้เราทราบว่า แม้รูปแบบอาคารพาณิชย์จะมีหลากหลายรูปแบบ และขนาดของอาคาร ได้แก่ 1. ทางเข้าอาคาร 2. การกั้นแบ่งห้องพักอาศัย 3. บันได 4. ห้องน้ำ, ห้องส้วม 5. ทางเดินในอาคาร 6. การเชื่อมต่ออาคาร 7. ระบบ ระบายน้ำ 8. บันไดหนีไฟ

การตัดแปลงอาคารในลักษณะต่างๆ มีข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมายซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ในการวิจัย ส่วนข้อขัดข้องในการดำเนินการตัดแปลงนั้น มีทั้งที่เป็นข้อจำกัดทางด้านกายภาพของตัวอาคาร ที่ทำให้ไม่สามารถ ตัดแปลงแก้ไข ให้เหมาะสมกับ รูปแบบการใช้อาคารที่เปลี่ยนไป และจำนวนผู้ใช้อาคารที่เพิ่มได้ และ ข้อกำหนดที่บังคับใช้ ให้ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้

6.2.1 ทางเข้าอาคาร ทางเข้าอาคารของอาคารพาณิชย์ที่ตัดแปลง เป็นอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า นั้น มักจะมีลักษณะ เป็นทางเดินขนาดเล็กซึ่งมีขนาด 1.00 ในทุกอาคาร ทำให้ไม่มีปัญหาในการตัดแปลง เนื่องจากขนาดดังกล่าวเป็นขนาดที่ถูกต้องตามข้อกำหนด

6.2.2 การกั้นแบ่งห้องพักอาศัย การกั้นแบ่งที่พักอาศัยมีด้วยกัน 2 ลักษณะ คือ การใช้วัสดุเบา และการก่ออิฐฉาบปูน ซึ่ง ข้อขัดข้องในการดำเนินการตัดแปลง จะมาจากขนาดในการตัดแปลง ซึ่งไม่ได้ขนาดตามที่ข้อกำหนดกำหนดไว้

6.2.3 บันได การตัดแปลงบันไดนั้น มีข้อจำกัดทางด้านกายภาพเนื่องจาก โครงสร้างบันไดเดิมมีอยู่แล้ว ซึ่งขนาดดังกล่าวเป็นขนาดที่เหมาะสมสำหรับอาคารพาณิชย์แต่ขนาดไม่ได้กำหนดตามข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารพักอาศัยรวม และมีอยู่ 3 อาคาร จากกลุ่มตัวอย่าง ที่มีการทำบันไดขึ้นมาใหม่

6.2.4 ห้องน้ำ ห้องส้วม เป็นปัญหาจากการสัมภาษณ์ผู้ใช้อาคาร พบว่า มีปัญหา จำนวนห้องน้ำไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

6.2.5 ทางเดินในอาคาร ทางเดินในอาคารนั้น เดิมที อาคารพาณิชย์ไม่ได้มีช่องทางเดินเป็นขนาดที่แน่นอน แต่ใช้พื้นที่โถงขนาดใหญ่เป็นทางสัญจรแทน เมื่อมีการตัดแปลง ขนาดของพื้นที่ทางเดิน จึงมาจากขนาดของ พื้นที่ ที่เหลือจากพื้นที่ ที่ถูกกั้นแบ่งไปเป็นพื้นที่พักอาศัย ซึ่งมากน้อยไม่เท่ากัน ในแต่ละอาคาร ซึ่งขนาดที่กฎหมายกำหนดไว้ ที่ความกว้าง 1.00 เมตร

6.2.6 การเชื่อมต่ออาคาร ลักษณะการเชื่อมต่ออาคาร ทุกอาคารในกลุ่มตัวอย่างที่มีการเชื่อมต่ออาคาร เป็นการทาบผนังระหว่างอาคารเพื่อขยายพื้นที่ในการกั้นแบ่งห้อง และสามารถทำได้ เมื่อมีการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร

6.2.7 ระบบระบายน้ำ จำนวนของผู้ใช้อาคารเพิ่มขึ้น ทำให้ขนาดของท่อระบายน้ำ ไม่เพียงพอต่อการระบายน้ำทิ้ง เกิดปัญหาที่อุดตันตามมา ในจำนวนอาคารกลุ่มตัวอย่าง มี 3 อาคาร ที่สามารถแก้ปัญหาเรื่องนี้ด้วยการ เปลี่ยนขนาดท่อระบายน้ำทิ้งให้ใหญ่ขึ้น

6.2.8 บันไดหนีไฟ จากการสำรวจพบว่า มีเพียงอาคารเดียวเท่านั้น ที่มีบันไดหนีไฟ ซึ่งหากจะทำให้ถูกต้องตามข้อกำหนดควรมีบันไดหนีไฟ ด้านหน้าหรือหลังอาคารด้วย

6.3 ข้อจำกัดทางกาย – กฎหมาย และแนวทางในการดำเนินการตัดแปลง

จากผลการศึกษารูปแบบการตัดแปลงของอาคารทำให้ทราบว่า อาคารมีการตัดแปลงซึ่งทำให้ขนาดหรือมาตรฐานในบางส่วนของอาคาร ไม่ตรงตามที่ข้อกำหนดกำหนดไว้ รูปแบบการตัดแปลงอาคารดังกล่าวสามารถจำแนกเปรียบเทียบกับข้อกำหนด เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขได้

6.3.1 หมวดลักษณะของอาคาร

มีการกระทำไม่ตรงตามข้อกำหนด ใน 2 เรื่อง ของหมวดนี้อื่น ได้แก่

1. ตึกแถวต้องมี ประตูทางเข้าออก ด้านหน้าและหลังของอาคาร จำนวน 17 อาคาร
2. ตึกแถวก่อสร้างติดต่อกันได้ไม่เกิน 10 คูหา จำนวน 8 อาคาร

อย่างไรก็ตาม ลักษณะของอาคารพาณิชย์ ดังกล่าวไม่ถือเป็นการผิดกฎหมาย เพราะอาคารได้มีการก่อสร้างอาคารก่อนที่ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 จะประกาศใช้ กฎหมายจึงไม่บังคับใช้ย้อนหลัง ตามความเห็นของ นายภัทรธรม์ ทรพรานนท์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายออกแบบ สำนักงาน โยธา กรุงเทพมหานคร

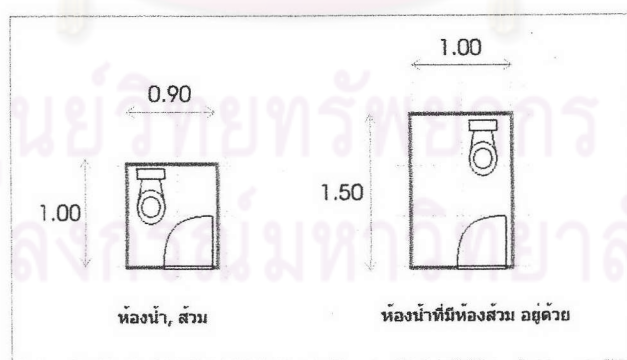
6.3.2 หมวดส่วนต่างๆของอาคาร

1. สภาพทางด้านกายภาพที่ถูกต้องตามข้อกำหนด มีดังนี้

- 1.)ผนัง อาคารพาณิชย์ต้องใช้วัสดุทนไฟ
- 2.)ตึกแถวต้องมีความสูงของเพดานชั้นล่าง 3.50 เมตร และชั้นสองขึ้นไป 3.00 เมตร

ซึ่งลักษณะทั้งสองเป็นลักษณะเดิมของอาคารพาณิชย์ที่มีการยื่นขออนุญาต ดังนั้น จึงไม่มีการกระทำผิดตามข้อกำหนด

3.)ห้องน้ำ โดยทั่วไปกฎหมายระบุ ขนาดของห้องน้ำไว้สองประเภท คือ ห้องน้ำ หรือส้วม ต้องมีขนาดต่ำสุด 0.90 ตารางเมตร และ ห้องน้ำที่มีห้องส้วมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 1.50 ตารางเมตร



ภาพที่ 6.1 แสดงขนาดของห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องตามกฎหมาย

ขนาดห้องน้ำหรือห้องส้วม และห้องน้ำที่ห้องส้วมอยู่ด้วย มีขนาดตามมาตรฐานอยู่แล้ว เพียงแต่อาคารมีห้องพักอาศัยจำนวนมากกว่า ห้องน้ำห้องส้วมที่มีอยู่เดิม ซึ่ง อาคารที่มีการใช้ห้องน้ำห้องส้วม ที่มีในอาคารตั้งแต่เดิม แม้ขนาดจะไม่ผิดต่อข้อกำหนด แต่จำนวนห้องน้ำและส้วมจะไม่เพียงพอต่อจำนวนผู้อาศัย

2. สภาพทางด้านกายภาพที่ไม่ตรงตามข้อกำหนด มีดังนี้

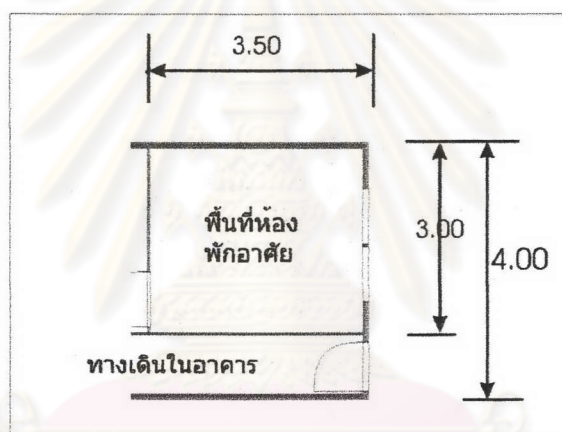
1.) ตึกแถวต้องมีผนังกันไฟ สูงเหนือหลังคา 30 ซม. ทุกๆ 5 คูหา เมตร พบว่า อาคารกลุ่มตัวอย่าง ทุกอาคารไม่มีผนังกันไฟ สูง 30 เหนือหลังคา

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ไม่สามารถแก้ไขได้ แต่ไม่ได้ผิดต่อข้อกำหนดเนื่องจากมีการก่อสร้างก่อน กฎกระทรวงฉบับที่ 55 จะประกาศใช้ ซึ่งกฎหมายข้อนี้ อยู่ในลักษณะเดียวกับหมวดลักษณะอาคาร

2.) อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีขนาดพื้นที่ต่อหน่วย ไม่ต่ำกว่า 20.00 ตารางเมตร เมตร พบว่า อาคารกลุ่มตัวอย่างทุกอาคาร ไม่มีขนาดพื้นที่ต่อหน่วยถึง 20.00 เมตร

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ไม่สามารถกระทำตามได้ อันเนื่องมาจากสภาพเดิมของอาคาร ไม่สามารถแบ่งห้องพักได้ถึงขนาด 20.00 ตารางเมตรได้

3.) ห้องนอนในอาคารมีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8.00 ตารางเมตร พบว่ามีอยู่ 9 อาคาร ที่มีขนาดห้องนอนไม่ได้ตามมาตรฐาน อันเนื่องมาจากการกั้นห้องพัก



ภาพที่ 6.2 แสดงขนาดของห้องพักอาศัยที่ถูกต้องตามกฎหมาย

จากภาพจะพบว่าขนาดด้านกว้างของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวในกลุ่มตัวอย่างซึ่งทั่วไปจะมีขนาดตามที่กฎหมายกำหนดคือ 4.00 เมตร หากจะเผื่อทางเดินภายในอาคาร ซึ่งตามกฎหมายเดิมกำหนดไว้ 1.00 เมตร ดังนั้นขนาดด้านกว้างสูงสุดของห้องพักอาศัยที่มีการแบ่งในด้านกว้างของอาคารเดิม จึงมีขนาด 3.00 เมตร หากอาคารมีด้านกว้างต่ำกว่า 4.00 เมตร จะทำให้ห้องพักอาศัยมีขนาดไม่เพียงตามมาตรฐานที่กฎหมายระบุไว้

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข การกั้นแบ่งห้องพักอาศัย จากกลุ่มตัวอย่าง ที่กระทำถูกต้องตามกฎหมาย พบว่า มีการใช้วัสดุเบาในการกั้นแบ่ง ห้องพักอาศัย ดังนั้นการใช้วัสดุเบาประเภทไม้อัด กระเบื้อง ในการกั้นแบ่งห้องจึงเป็นแนวทางแก้ไขที่เหมาะสมตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 11 ข้อ 1 และ 2 ว่าสามารถทำการแก้ไขอาคารได้ด้วยวัสดุซึ่งไม่ใช่ คอนกรีตเสริมเหล็ก หรือเหล็ก โครงสร้างรูปพรรณ

4.) ทางเดินในอาคาร ทางเดินในอาคารมีการแบ่งออกจากขนาดด้านกว้างของอาคารเดิมซึ่งได้อธิบายไปแล้วในหมวดของขนาดห้องนอน ส่วนผลการศึกษาพบว่าทางเดินอาคารมีขนาด 1.00 เมตร เป็นส่วนมากตามข้อบัญญัติ กทม. ข้อที่ 77 แต่กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ซึ่งเป็นกฎหมายฉบับใหม่ระบุว่า อาคารพัก

อาศัยรวมต้องมีขนาดทางเดินในอาคารอย่างน้อย 1.50 เมตร เมื่อเปรียบเทียบกับข้อจำกัดด้านกายภาพแล้ว หากอาคารเว้นระยะทางเดิน 1.50 เมตร ทำให้ด้านกว้างของห้องนอนลดลง

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข หากอาคารไม่สามารถกันแบ่งห้องพักได้ตามความกว้าง 1.50 เมตร ให้ใช้ ระยะ 1.00 เมตร ตามความเห็นของ นายภัทรธรรพ์ ทรพรานนท์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายออกแบบ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ความเห็น ว่า ขนาดทางกายภาพเดิมทำให้ไม่สามารถทำทางเดินให้มีขนาดตามมาตรฐานได้ เนื่องจากต้องกันห้องพักเพื่อให้ได้ขนาดตามมาตรฐาน ซึ่งขนาดทางเดินสมควรใช้ขนาดตามกฎหมายเดิม คือ ความกว้าง 1.00 เมตร

5.) บันได ขนาดของบันไดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 ระบุไว้คือ 1.20 สำหรับอาคารพักอาศัยทั่วไป ส่วนอาคารพักอาศัยที่มี พื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร ต้องมีขนาด 1.50 เมตร แต่จากการผลการศึกษา ไม่พบอาคารใดเลยที่มีขนาดตามที่กำหนด เหตุเพราะอาคารสร้างก่อนกฎหมายประกาศใช้ โดยทั่วไปอาคารจะมีขนาดของบันไดอยู่ที่ 0.80 - 0.90 เมตร แต่ตามข้อจำกัดด้านกายภาพ บางอาคาร ที่มีการ ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยโดยเฉพาะ เช่นอาคารที่ 8 และ 9 มีขนาดบันได เพียง 0.60 เมตร ซึ่งมีความกว้างน้อยมาก ในการสัญจรภายในอาคาร ไม่สามารถ จะเดินสวนกันได้

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ไม่สามารถปรับปรุงแก้ไขได้

6.) บันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟของอาคารเป็นกลุ่มตัวอย่างการศึกษา ไม่มีอาคารใดเลยที่มี บันไดหนีไฟ แต่ในอาคารที่ 18 มีการใช้บันไดเหล็ก ซึ่งมีขนาดตรงตามขนาดของบันไดหนีไฟ และอยู่ภายนอกอาคารใช้เป็นอาคารหลัก

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ควรติดตั้งบันไดหนีไฟในทุกอาคาร ในกรณีพื้นที่อาคารมีจำกัด ให้ติดตั้ง บันไดเหล็ก ขนาดเล็ก ตามกฎหมายกำหนดไว้ ที่ 60 เซนติเมตร

6.3.3 หมวดที่ว่างภายนอกของอาคาร

1. สภาพทางด้านกายภาพที่ถูกต้องตามกฎหมาย มีดังนี้

1.) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งซึ่งมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้า อาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1) พบว่า อาคารกลุ่มตัวอย่างทุกอาคาร มีขนาดพื้นที่ว่างถึงร้อยละ 10

2. สภาพทางด้านกายภาพที่ไม่ตรงตามกฎหมาย มีดังนี้

1.) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งซึ่งมากที่สุดของอาคาร พบว่า อาคารกลุ่มตัวอย่างทุกอาคาร ไม่มีขนาดพื้นที่ว่างถึงร้อยละ 30

อาคารพักอาศัยตามกฎหมายต้องมีขนาดพื้นที่ว่างอย่างน้อยร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดิน แต่อาคารเดิมมีพื้นที่ก่อสร้างแล้ว และเว้นพื้นที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎหมายแล้วร้อยละ 10 ดังนั้น หมวดของกฎหมายข้อนี้ อาคารจึงไม่สามารถทำได้ตามข้อกำหนด

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ไม่สามารถ ปรับปรุงแก้ไขได้ เนื่องจากสภาพเดิมของอาคารพาณิชย์ได้ถูกสร้างเต็มพื้นที่ของที่ดิน เว้นระยะเฉพาะ ด้านหน้าและด้านหลังของอาคาร ดังนั้น พื้นที่เดิมที่ระบุไว้ตามกฎหมายในการก่อสร้างอาคารพาณิชย์คือ ร้อยละ 10 จึงไม่สามารถขยายพื้นที่ให้เป็น ร้อยละ 30 ได้

6.3.4 หมวดแนວร่นและระยะต่างๆ

1. สภาพทางด้ำนกายภาพที่ถูกต้องตามข้อกฎหมาย มีดังนี้

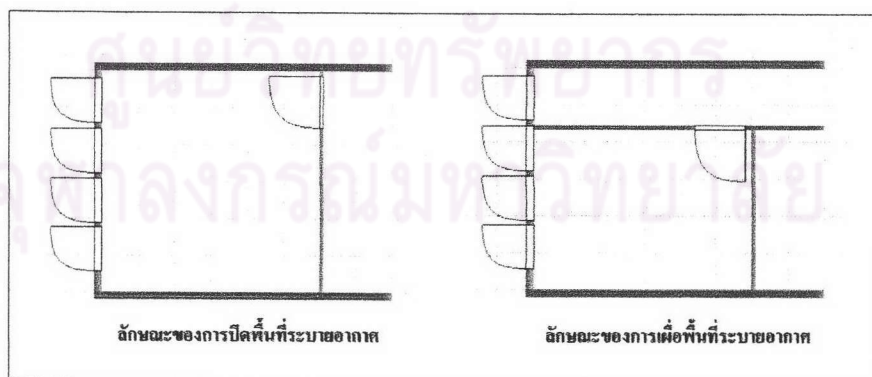
- 1.) ห้ามยื่นอาคารล้าที่สาธารณะ
- 2.) ตึกแถวต้องห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าหรือเท่ากับ 2 เมตร และกันสาดต้องสูงจากทางเท้า 3.25 เมตร
- 3.) อาคารที่ห่างที่สาธารณะน้อยกว่าหรือเท่ากับ 2 เมตรสามารถทำระเบียงยื่นด้ำนหน้าได้ตั้งแต่ชั้น 3 ขึ้นไป
- 4.) อาคารที่ห่างที่สาธารณะน้อยกว่าหรือเท่ากับ 2 เมตร ห้ามระบายน้ำจากกันสาดลงที่สาธารณะหรือแนວร่นอาคาร
- 5.) ทางสาธารณะน้อยกว่า 10 เมตรต้องร่นระยะจากกึ่งกลางถนนมากกว่าหรือเท่ากับ 6 เมตร
- 6.) อาคารด้ำนที่มีผนังทึบสามารถสร้างคิขอบแนวเขตที่ดินได้ พบว่ามีอยู่ 8 อาคารที่มีผนังทึบและก่อสร้างคิขอบแนวที่ดิน

สภาพภายนอกอาคาร ไม่มีการกระทำผิดอันเนื่องมาจาก การก่อสร้างตามแบบแปลนซึ่งได้มีการขออนุญาต จากเจ้าหน้าที่รัฐแล้ว

2. สภาพทางด้ำนกายภาพที่ไม่ถูกต้องตามข้อกฎหมาย มีดังนี้

- 1.) ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้น พบว่า อาคารกลุ่มตัวอย่าง มีอยู่ 4 อาคาร ที่มีการระบายอากาศได้ตามมาตรฐาน

การระบายอากาศของพื้นที่แต่ละชั้น การระบายอากาศของพื้นที่โถงต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ทุกชั้นในอาคารตามที่กฎหมายกำหนดไว้ จากสภาพอาคารที่มีการกั้นแบ่งห้องเพื่อเพิ่มจำนวนห้องพักอาศัยให้มีจำนวนมากขึ้น ผนังด้ำนที่มีช่องเปิดของอาคารเดิม ส่วนหนึ่งจึงถูกแบ่งไปเป็นพื้นที่ห้องพักอาศัย ดังนั้น พื้นที่ระบายอากาศที่เหลือ จึงมีไม่เพียงพอต่อการระบายอากาศ ในบางอาคาร โถง กลางของอาคารไม่มีช่องเปิดระบายอากาศออกสู่ภายนอกเลย



ภาพที่ 6.3 แสดงการเปิดช่องเปิดเพื่อระบายอากาศ

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข การกั้นแบ่งห้องพักควรเผือพื้นที่ว่างระบายอากาศสู่ภายนอกซึ่งเป็นรูปแบบของอาคารที่มีขนาดของช่องเปิดที่ได้มาตรฐาน หากอาคารไม่มีช่องเปิดเพียงพอทำให้

ระบายอากาศได้ลำบาก ตามความเห็นของ นายภัทรรุทม์ ทรพรานนท์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่าย ออกแบบ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ความเห็นไว้ว่า ควรมีการทำช่องเปิดให้ได้ตามกำหนดและหาวิธี ระบายอากาศอื่นๆ ซึ่งจากทฤษฎีการเคลื่อนที่ของลมและการระบายอากาศ เรื่อง บ้านชีววิทิตย์ ได้อธิบายว่าการที่ จะระบายอากาศได้นั้นจำเป็นต้องมีช่องเปิด ด้านหน้าและด้านหลังของอาคาร เพื่อให้ลมพัดผ่าน ดังนั้นจึงสรุป ได้ว่า หากการที่ช่องเปิดมีพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการระบายอากาศ แต่หากมีช่องทางให้ลมพัดผ่าน ก็ยังคงสามารถ ระบายอากาศได้ ดังนั้นวิธีแก้ไขที่เหมาะสมตามทฤษฎี คือการกันแบ่งห้อง โดยเหลือพื้นที่ให้ลมพัดผ่าน ด้านหน้าสู่ด้านหลัง อาคารได้นั่นเอง

6.3.5 หมวดงานระบบต่างๆ

1. สภาพทางด้านกายภาพที่ถูกต้องตามข้อกำหนด มีดังนี้

- 1.) อาคารทุกชนิดต้องมีระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำฝน น้ำใช้แล้ว น้ำโสโครก
- 2.) ตึกแถว 1-3 ชั้น ต้องมี โถส้วม 1 หน่วย อ่างล้างหน้า 1 หน่วย
- 3.) ตึกแถว 3 ชั้นขึ้นไป ต้องมี โถส้วม 2 หน่วย โถปัสสาวะ 1 หน่วย อ่างล้างหน้า 1 หน่วย
- 4.) ห้องส้วม ต้องมีพื้นที่มากกว่าหรือเท่ากับ 0.90 ตารางเมตร โดยด้านหนึ่งต้องมีขนาดกว้าง มากกว่าหรือเท่ากับ 0.90 เมตร
- 5.) ห้องส้วมที่มีห้องน้ำอยู่ด้วย ต้องมีพื้นที่มากกว่าหรือเท่ากับ 1.50 ตารางเมตร
- 6.) ห้องส้วมต้องมีช่องเปิด ร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือมีพัดลมดูดอากาศ พบว่า

อาคารกลุ่มตัวอย่างทุกอาคาร มีพื้นที่การระบายอากาศ ห้องน้ำห้องส้วม ตามมาตรฐาน

อย่างไรก็ตาม ขนาดดังกล่าว ได้กำหนดไว้สำหรับ อาคารพาณิชย์พักอาศัย ซึ่งจากการเก็บ ข้อมูลอาคารมีจำนวนของสุขภัณฑ์ได้ตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่ตามความเห็นของ นายภัทรรุทม์ ทรพรานนท์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายออกแบบ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ความเห็นไว้ว่า เมื่อมีการตัดแปลงอาคารจำนวนผู้อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มาตรฐานควรมีการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย เพราะจำนวนที่ กำหนดไว้แต่เดิม ไม่สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้

2. สภาพทางด้านกายภาพที่ไม่ตรงตามข้อกำหนด มีดังนี้

- 1.) ตึกแถวต้องติดตั้ง เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ อย่างน้อย คูหาละ 1 เครื่อง
- 2.) ตึกแถวที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อย คูหา ละ 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ตามความเห็นของ นายภัทรรุทม์ ทรพรานนท์ ซึ่งเป็น ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายให้ความเห็นไว้ว่า อาคารประเภทนี้ละเลยในด้านรักษาความปลอดภัย จึงควรให้มีการ ติดตั้ง เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ และสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ในทุกๆอาคาร

6.3.6 หมวดที่จอดรถ

1. สภาพทางด้านกายภาพที่ไม่ถูกต้องตามข้อกำหนด มีดังนี้

1.) อาคารชุดในเขต กทม. ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ครอบครัว พบว่า อาคารกลุ่มตัวอย่างทุกอาคาร ไม่มีที่จอดรถ

เนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร มีอยู่ร้อยละ 10 เท่านั้น ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในหมวดพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ดังนั้น ที่จอดรถของอาคารพาณิชย์ที่มีการแบ่งห้องให้เช่า จึงไม่สามารถทำได้แม้ว่าข้อกำหนดจะระบุไว้ว่า อาคารพักอาศัยรวมต้องมีพื้นที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 หน่วยพักอาศัยก็ตาม

- แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข ไม่สามารถปรับปรุงแก้ไขได้ เพราะสภาพเดิมของอาคารไม่มีพื้นที่เหลือเพียงพอต่อการสร้างที่จอดรถ

6.4 สรุปผลการศึกษา

จากการวิเคราะห์ผลการศึกษา พบว่า อาคารพาณิชย์ที่มีการตัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า ในเขตราชเทวี มีรูปแบบการตัดแปลงอาคารที่ชัดเจน ซึ่งรูปแบบการตัดแปลงดังกล่าว ในบางกรณีสามารถดำเนินการได้ และบางกรณีไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากข้อจำกัดด้านกายภาพหรือกฎหมาย

ซึ่งจากสภาพทางด้านกายภาพของอาคาร พอจะสรุป รูปแบบ ของอาคารพาณิชย์ที่มีการตัดแปลงอาคารเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

ข้อ	รูปแบบ	แนวทางแก้ไข	หลักเกณฑ์
1.	ลักษณะ ภายนอกอาคาร มีความถูกต้องตาม กฎหมายเนื่องจากการขออนุญาตก่อสร้าง อาคารก่อนกฎหมายฉบับใหม่จะ ประกาศใช้และมีความชัดเจนในเรื่อง - ความกว้างของอาคาร - ทางเข้าออก ด้านหน้าและด้านหลัง - ตึกแถวสามารถสร้างติดต่อกันได้ไม่เกิน 10 คูหา	- ไม่สามารถแก้ไขได้	- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55
2.	วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ทุกอาคารมี การใช้ วัสดุทนไฟ ประเภท ก่ออิฐฉาบปูน หนา 8.00 เซนติเมตร ซึ่ง มีขนาดตามที่ กฎหมายกำหนดไว้ ทุกอาคาร	- มีการตัดแปลงได้มาตรฐาน ตามข้อกำหนด	- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55
3	ตึกแถว ต้องมีผนังกันไฟ ทุกๆ 5 คูหา	- ไม่สามารถแก้ไขได้	

ข้อ	รูปแบบ	แนวทางแก้ไข	หลักเกณฑ์
4	อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ 20.00 ตารางเมตร	- ไม่สามารถใช้มาตรฐานนี้ได้ เพราะข้อจำกัดทางกายภาพเดิมของอาคาร ดังนั้น ควรกันแบ่งห้องพักอาศัยให้มีขนาดอย่างน้อยไม่ต่ำกว่าขนาดห้องนอน ตามกฎหมาย ซึ่งมีขนาด 8.00 ตารางเมตร	- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55
5	ห้องนอนในอาคารมีความกว้างแคบที่สุด ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีขนาดพื้นที่ ไม่ต่ำกว่า 8.00 ตารางเมตร	- เป็นเกณฑ์ที่มีความเหมาะสมรองจากมาตรฐานห้องพักอาศัย ของอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งรูปแบบการกันแบ่งห้องพัก ที่มีความเหมาะสม พิจารณาจากอาคารที่มีการกระทำถูก ในด้านขนาดของห้อง ได้แก่ การใช้วัสดุเบา ประเภท ไม้ อัด ในการกันแบ่งห้อง	- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 - สภาพ อาคารที่มีการตัดแปลงและมีขนาดตามกฎหมาย
	- สภาพทางกายภาพของบางอาคาร พบว่า มีโครงสร้างรองรับห้องพักทุกห้อง อาจจะมาจกสาเหตุ การตัดแปลงอาคารในช่วงก่อสร้าง	- ไม่สามารถแก้ไขได้	
6	ช่องทางเดินในอาคารของอาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัยรวม - ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 กำหนดไว้ที่ 1.50 เมตร - ตามข้อบัญญัติ กทม. กำหนดไว้ที่ 1.00 เมตร	- สามารถใช้เกณฑ์ตามกฎกระทรวงได้ แต่หากกันแบ่ง ทางเดินในอาคาร ให้มีขนาด 1.50 เมตรแล้ว ตามขนาดของอาคารเดิม จะเหลือ ความกว้าง เพียง 2.50 เมตร ซึ่ง ยากต่อการกันแบ่งห้องให้มีขนาดที่เหมาะสมได้	- ข้อบัญญัติ กทม. พศ 2522 - สภาพ อาคารที่มีการตัดแปลงและมีขนาดตามกฎหมาย - ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย

ข้อ	รูปแบบ	แนวทางแก้ไข	หลักเกณฑ์
7.	ความสูงของเพดานของอาคารพาณิชย์ ชั้นล่าง ต้องมีขนาด 3.50 เมตร ชั้นสองขึ้นไป 3.00 เมตร ทุกอาคารมีขนาดตามที่กฎหมายกำหนดไว้	- มีการดัดแปลงได้มาตรฐานตามข้อกำหนด	- กฎกระทรวงฉบับที่ 55
8.	บันไดของอาคารพาณิชย์ต้องมีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และหากมีพื้นที่มากกว่า 300 ตารางเมตร ต้องขนากกว้าง 1.50 เมตร	- ไม่สามารถแก้ไขได้	- กฎกระทรวงฉบับที่ 55
9.	อาคารที่สูงเกิน 4 ชั้นหรือ 3 ชั้นมีคาค้ำฟ้าต้องมีบันไดหนีไฟ	- ติดตั้งบันไดหนีไฟ ซึ่งหากไม่มีพื้นที่ ควรใช้บันไดเหล็ก เพื่อเป็นทางออกด้านหน้าของอาคาร และควรมีความสูงไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ตามกฎหมาย	- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 - สภาพ อาคารที่มีการดัดแปลงและมีขนาดตามกฎหมาย
10.	ขนาดพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร - อาคารพักอาศัย ร้อยละ 30 - อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 10 ทุกอาคารมีการเว้นที่ว่าง ร้อยละ 10	- ไม่สามารถแก้ไขได้	- กฎกระทรวงฉบับที่ 55
11.	เขต แนว ระชะร่น ต่างๆ มีความถูกต้องเนื่องจากอยู่ในการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่รัฐ ในขั้นตอนการก่อสร้างอาคาร	- มีการดัดแปลงได้มาตรฐานตามข้อกำหนด	- กฎกระทรวงฉบับที่ 55
12.	อาคารพาณิชย์ต้องมีหน้าต่างหรือช่องประตูเปิดออกสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่อาคารทุกชั้น	- อาคารที่กระทำถูกต้องส่วนมาก มีการกั้นแบ่งห้องโดยการเผื่อพื้นที่ให้มีช่องเปิดด้านหน้าและด้านหลังของอาคาร	- ข้อบัญญัติ กทม. พ.ศ. 2522 - สภาพ อาคารที่มีการดัดแปลงและมีขนาดตามกฎหมาย - ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย - ทฤษฎีการระบายอากาศ

ข้อ	รูปแบบ	แนวทางแก้ไข	หลักเกณฑ์
13.	ระบบ สารารณูปโภค และสุขภัณฑ์ในอาคาร มีขนาดตามที่กฎหมายกำหนดไว้ทุกอาคาร	- มีการตัดแปลงได้มาตรฐานตามข้อกำหนด	- ข้อบัญญัติ กทม. พ.ศ. 2522
	- ปัญหาที่พบ อีกรูปแบบคือ จำนวนการใช้งานของผู้พักอาศัยที่เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการไม่เพียงพอของห้องน้ำ และการอุดตันของการระบายน้ำ	- ไม่สามารถแก้ไขได้	- ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย
14.	ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีขนาดดังนี้ - ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีพื้นที่ต่ำสุด 0.90 ตารางเมตร - ห้องน้ำ ที่มีห้องส้วมอยู่ด้วยต้องมีขนาดต่ำสุด 1.50 ตารางเมตร ทุกอาคารมีขนาดห้องน้ำ ห้องส้วม ตามมาตรฐานที่กฎหมายระบุไว้	- มีการตัดแปลงได้มาตรฐานตามข้อกำหนด	- ข้อบัญญัติ กทม. พ.ศ. 2522
15.	ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีช่องเปิด ร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด หรือมีพัดลมดูดอากาศทุกอาคาร มีขนาดพื้นที่ช่องเปิดมากกว่าร้อยละ 10	- มีการตัดแปลงได้มาตรฐานตามข้อกำหนด	- ข้อบัญญัติ กทม. พ.ศ. 2522
16.	อาคารพาณิชย์ต้องเครื่องดับเพลิง มีมือถืออย่างน้อย 1 เครื่อง และมีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ อย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหาทุกชั้น	- ติดตั้ง เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ - ติดตั้ง สัญญาณเตือนเพลิงไหม้	- กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 - ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย
17.	อาคารพักอาศัยรวม ต้องมีที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ครอบครัว	- ไม่สามารถแก้ไขได้	- กฎกระทรวง ฉบับที่ 7

ตารางที่ 6.1 แสดงการสรุปผล ข้อจำกัดและแนวทางแก้ไขตัดแปลงอาคาร

6.5 ข้อเสนอแนะ

สภาพทางกายภาพของอาคารพาณิชย์เดิมนั้น หากมีตัดแปลงอาคารเป็นที่พักอาศัยรวมให้เช่า โดยที่ผู้ประกอบการอาคารมีการศึกษาแนวทางในการตัดแปลงอาคารที่ถูกต้อง ก็จะสามารถทำให้อาคารที่ตัดแปลงเสร็จแล้วนั้นมีขนาดที่ถูกต้อง และมีมาตรฐานที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย

ในแง่ข้อกำหนด เมื่อสภาพกายภาพที่เกิดขึ้นแล้ว มีขนาดและมาตรฐานไม่ได้ตรงตามข้อกำหนดควรมีการพิจารณาจัดหมวดหมู่อาคารประเภทนี้ใหม่ เนื่องจากอาคารประเภทนี้เป็นอาคารเฉพาะ จึงควรมีการแนะนำการตัดแปลงอาคาร ด้วยวิธีการที่เหมาะสม และควรมีการพิจารณากฎหมายรองรับอาคารประเภทนี้ ซึ่งมีจำนวนมาก เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก

6.6 การศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาครั้งนี้ศึกษาสภาพของอาคารในด้านของกฎหมายและด้านกายภาพของอาคาร ซึ่งนำเสนอผลการเปรียบเทียบของข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และด้านกายภาพ เพื่อหาข้อสรุปเพื่อหาทางออกในด้านกายภาพและกฎหมาย ที่เหมาะสมกับอาคารเฉพาะ ประเภทนี้ การศึกษาครั้งต่อไป ควรศึกษาอาคารประเภทอื่นที่มีข้อกำหนดกับด้านกายภาพที่ยังขัดแย้งกันอยู่บ้าง อาทิเช่น บ้านแถว ห้องแถว อาคารชุด เป็นต้น

นอกจากนี้การศึกษาอาคารประเภทนี้ พบว่า การใช้พื้นที่อยู่อาศัยมีความหลากหลาย ดังนั้น ควรจะทำการศึกษาการใช้พื้นที่ภายในของภายในหน่วยที่พักอาศัยด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย