

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาผลการสำรวจข้อมูล อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเรื่องของ การสำรวจผัง และการสำรวจ
การใช้สอย สามารถแบ่งเรื่องที่ทำการศึกษาออกเป็น 13 เรื่อง คือ

เรื่องที่ 1 : แนวการวางตัวอาคารและระยะถอยร่นรอบอาคาร

เรื่องที่ 2 : แนวระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารตามความกว้างของถนน

เรื่องที่ 3 : แนวระยะถอยร่นของช่องเปิด

เรื่องที่ 4 : แนวระยะถอยร่นตามความสูงของอาคาร

เรื่องที่ 5 : พื้นที่เปิดโล่งของอาคาร

เรื่องที่ 6 : จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน

เรื่องที่ 7 : รูปร่างอาคาร

เรื่องที่ 8 : การวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ

เรื่องที่ 9 : ผังห้อง

เรื่องที่ 10 : ขนาดผังห้องพักและการใช้สอยพอร์นิเจอร์

เรื่องที่ 11 : ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย

เรื่องที่ 13 : ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง

ซึ่งในบทนี้ จะทำการวิเคราะห์ ข้อมูลของเรื่องทั้งหมด ที่กล่าวมาในข้างต้น ร่วมกับเรื่องของ กฎหมาย
และการใช้สอย ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่องที่ 1 : แนวการวางตัวอาคารและระยะถอยร่นรอบอาคาร

จากการสำรวจเรื่อง การวางตัวอาคาร บนผังที่ดิน พบว่า ลักษณะของผังที่ดินส่วนใหญ่ จะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มี 2 ลักษณะ คือ เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ ที่ด้านยาวของผังที่ดินขนานกับถนน และเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ด้านกว้างของผังที่ดินขนานกับถนน และมีระยะถอยร่นรอบอาคาร ด้านหน้าจากถนน 1-6 เมตร ด้านหลัง 1--3 เมตร ด้านซ้าย 0-3 เมตร และ ด้านขวา 0-3 เมตร

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

ข้อ ๕๕ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร ยกเว้น บ้านพัก อาคารที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร

อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ซึ่งจากข้อกำหนดของกฎหมายทำให้เข้าใจได้ว่า อาคารที่มีความสูง ไม่เกิน 5 ชั้น ต้องมีที่ว่างรอบอาคารทุกด้านอย่างน้อย 1 เมตร

อาคารที่สูงตั้งแต่ 5 ชั้น ขึ้นไปต้องมีที่ว่างรอบอาคารอย่างน้อย 2 เมตร

ตารางที่ 5.1 แสดงการวางตัวอาคาร และระยะถอยร่นรอบอาคาร

ลำดับที่	ความสูง (ชั้น)	การวางตัวอาคาร(ระยะโดยรอบ)			
		ด้านหน้า	ด้านหลัง	ด้านซ้าย	ด้านขวา
36	3	1	1	1	1
42	3	3	2	0	0
18	4	2	2	1	3
27	4	2	1	1	1
34	4	3	2	2	2
35	4	6	2	2	2
39	4	3	2	1	2
2	4	1	1	0.5	0.5
17	4	0	0	0.5	0.5
21	4	S	3	3	3
24	4	6	3	6	1
33	4	3	2	1	3

4	5	6	2	2	2
11	5	2	1	0.5	0.5
12	5	1	0	0	0
13	5	2	2	3	3
19	5	2	s	3	1
25	5	1	2	0.5	2
26	5	2	2	0.5	0.5
28	5	2	1	1	1
31	5	2	1	0.5	0.5
37	5	3	2	2	2
44	5	3	2	2	2
45	5	2	2	2	2
1	5	6	2	6	0
6	5	6	2	0.5	0.5
7	5	6	2	1	1
8	5	6	2	0.5	0.5
14	5	3	2	1	1
15	5	2	s	0	0
20	5	S	3	3	3
23	5	6	2	1	1
30	5	2	2	0	2
32	5	6	2	2	1
40	5	2	2	1	0
43	5	3	3	1	1
10	7	6	6	0	0
29	7	6	2	2	1
38	7	S	2	2	3
3	8	6	2	2	2
9	8	2	2	2	2

5	8	3	6	5	5
16	8	5	3	0	0
22	8	3	2	1	1
41	8	3	2	2	2
46	8	3	3	2	2

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากตาราง พบว่า

อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 5 ชั้น 36 อาคาร พบว่า มี 13 อาคาร ที่มีระยะถอยร่นรอบอาคารไม่เป็นไปตามกฎหมาย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36

อาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น 10 อาคาร พบว่า มี 4 อาคาร ที่มีระยะถอยร่นรอบอาคารไม่เป็นไปตามกฎหมาย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 40

จากการวิเคราะห์ แนวการวางตัวอาคารร่วมกับข้อกำหนดของกฎหมาย ทำให้เข้าใจได้ว่า แนวการวางตัวอาคาร และระยะถอยร่นรอบอาคาร ของ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ส่วนใหญ่เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย แต่มีบางอาคาร คือ 17 โครงการ มีระยะถอยร่นรอบอาคารไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

เรื่องที่ 2 : แนวระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารตามความกว้างของถนน

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องระยะถอยร่น จากถนนด้านหน้าโครงการ ที่พบส่วนใหญ่คือ 2 เมตร, 3 เมตร และ 6 เมตร ตามลำดับ

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

ข้อ ๕๐ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคาร

ห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้น

รั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูงไม่เกิน ๒ เมตร

อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้นหรือเกิน ๘ เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคาร

สาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้น

หรือไม่เกิน ๑๐ เมตร และพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมี ระยะร่นดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้รั่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ซึ่งจากการสำรวจพบว่า ถนนด้านหน้าโครงการ ของอาคารอยู่อาศัย รวมให้เข้า ที่ทำการศึกษามี 3 ขนาด คือ กว้าง 12 เมตร, กว้าง 6 เมตร และ กว้าง 4 เมตร และเมื่อเปรียบเทียบกับข้อกำหนดของกฎหมาย ทำให้เข้าใจได้ว่าหาก

ถนนกว้าง 12 เมตร จะต้องมีระยะร่นจากเขตถนนสาธารณะ ถึงตัวอาคาร อย่างน้อย 1.20 เมตร

ถนนกว้าง 8 เมตร จะต้องมีระยะร่นจากเขตถนนสาธารณะ ถึงตัวอาคาร อย่างน้อย 2.00 เมตร

ถนนกว้าง 6 เมตร จะต้องมีระยะร่นจากเขตถนนสาธารณะ ถึงตัวอาคาร อย่างน้อย 3.00 เมตร

ถนนกว้าง 4 เมตร จะต้องมีระยะร่นจากเขตถนนสาธารณะ ถึงตัวอาคาร อย่างน้อย 1.00 เมตร

ตารางที่ 5.2 แสดงความกว้างของถนนในแต่ละโครงการและ แนวระยะถอยร่นจากเขตถนนสาธารณะ

เรื่องที่ ลำดับที่	ความสูง (ชั้น)	ความกว้าง	
		ถนนสาธารณะ(เมตร)	แนวระยะถอยร่น จากถนน(ม.)
9	8	4	2
26	5	4	2
27	4	4	2
28	5	4	2
40	5	4	2
41	8	4	3
42	3	4	3
46	8	4	3
3	8	6	6
4	5	6	6
6	5	6	6
7	5	6	6
8	5	6	6
11	5	6	2
12	5	6	1
13	5	6	2
14	5	6	3

15	5	6	2
24	4	6	6
25	5	6	1
30	5	6	2
31	5	6	2
32	5	6	6
33	4	6	3
34	4	6	3
35	4	6	6
36	3	6	1
23	5	8	6
29	7	8	6
37	5	8	3
38	7	8	s
39	4	8	3
44	5	8	3
45	5	8	2
1	5	12	6
5	8	12	3
18	4	12	2
19	5	12	2
22	8	12	3
10	7	พื้นที่โล่ง	6
16	8	พื้นที่โล่ง	s
20	5	พื้นที่โล่ง	s
21	4	พื้นที่โล่ง	s
2	4	ส่วนบุคคล	1
17	4	ส่วนบุคคล	0
43	5	ส่วนบุคคล	3

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากตาราง

อาคารที่อยู่ในแนวเขตถนนสาธารณะ กว้าง 4 เมตร จะต้องมียะยะร่นจากเขตถนนสาธารณะ ถึงตัวอาคาร อย่างน้อย 1.00 เมตร พบว่า ทุกโครงการมีแนวระยะร่นเกินกว่ากฎหมายกำหนดทั้งสิ้น

อาคารที่อยู่ในแนวเขตถนนสาธารณะ กว้าง 6 เมตร จะต้องมียะยะร่นจากเขตถนนสาธารณะ ถึงตัวอาคาร อย่างน้อย 3.00 เมตร พบว่า โครงการส่วนใหญ่ มีแนวระยะร่นเกินกว่ากฎหมายกำหนดทั้งสิ้น ยกเว้น มีเพียง 8 โครงการที่มีระยะร่นน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด

อาคารที่อยู่ในแนวเขตถนนสาธารณะ กว้าง 8 เมตร จะต้องมียะยะร่นจากเขตถนนสาธารณะ ถึงตัวอาคาร อย่างน้อย 2.00 เมตร พบว่า ทุกโครงการมีแนวระยะร่นเกินกว่ากฎหมายกำหนดทั้งสิ้น

อาคารที่อยู่ในแนวเขตถนนสาธารณะ กว้าง 12 เมตร จะต้องมียะยะร่นจากเขตถนนสาธารณะ ถึงตัวอาคาร อย่างน้อย 1.20 เมตร พบว่า ทุกโครงการมีแนวระยะร่นเกินกว่ากฎหมายกำหนดทั้งสิ้น

นอกจากนั้นเป็นอาคารอื่นซึ่งด้านหน้าอาคารมีลักษณะเป็นที่โล่ง หรือถนนส่วนบุคคล จึงไม่เกี่ยวข้องกับข้อข้อกำหนดของกฎหมายดังกล่าว

จากการวิเคราะห์ข้อมูล เรื่องแนวระยะถอยร่น ทำให้เข้าใจได้ว่า แนวระยะถอยร่น ส่วนใหญ่ มีระยะถอยร่นด้านหน้าอาคาร จากแนวเขตถนนสาธารณะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย แต่จะมีบางอาคาร คือ 8 โครงการ มีระยะถอยร่นไม่เป็นไปตามกฎหมาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่องที่ 3 : แนวระยะถอยร่นของช่องเปิด

จากการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องของแนวระยะถอยร่น ของช่องเปิดและผนังที่ดินข้างเคียง พบว่า อาคารส่วนใหญ่จะเว้นระยะช่องเปิดจาก ผนังที่ดินข้างเคียง 2 เมตร

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนอาคารและระยะถอยร่น ของช่องเปิด กับผนังที่ดินข้างเคียง

แนวระยะช่องเปิด	จำนวน	
0 เมตร	3	โครงการ
0.5 เมตร	3	โครงการ
1 เมตร	6	โครงการ
2 เมตร	25	โครงการ
3 เมตร	8	โครงการ
6 เมตร	1	โครงการ
พื้นที่โล่ง	1	โครงการ

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

ข้อ ๕๔ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับ ชั้น ๒

ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปหรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

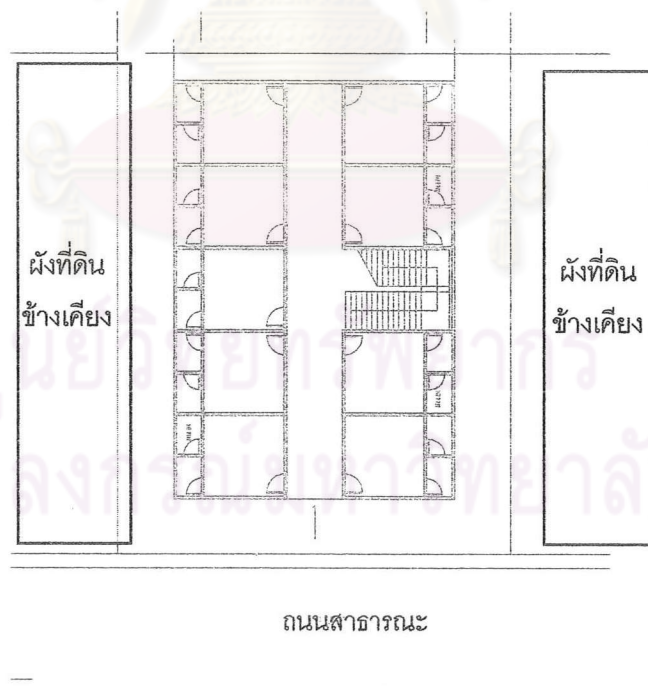
จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า จะมีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไปทั้งสิ้น ดังนั้น แนวระยะร่นของ อาคารจะต้อง มีแนวระยะร่นจากผนังที่ดินข้างเคียงอย่างน้อย 3 เมตร

หากเปรียบเทียบกับตารางที่ 5.3 จะพบว่า อาคารส่วนใหญ่ คือ 25 โครงการ มีแนวระยะถอยร่นเพียง 2 เมตรเท่านั้น นอกจากนั้น ยังมีอาคาร ที่มีแนวระยะถอยร่นต่ำกว่า 2 เมตร อีก 12 โครงการ จึงทำให้ เมื่อวิเคราะห์ ร่วมกับ กฎหมายเรื่องของแนวระยะถอยร่นของอาคาร ที่มีช่องเปิด กับผนังที่ดินข้างเคียง พบว่า อาคารอยู่อาศัย รวม ให้เช่า ส่วนใหญ่ คือ 37 โครงการ ไม่เป็นไปตามกฎหมาย

แต่หากวิเคราะห์ในเรื่องของการ ออกแบบอาคารส่วนใหญ่ ทั้ง 25 โครงการ ที่มีแนวระยะถอยร่น 2 เมตร จะพบว่า แนวระยะถอยร่น จาก เขตที่ดินถึงช่องเปิด จะมีระยะ 3 เมตรพอดี เนื่องจาก จะรวมความกว้างของ ระเบียง เข้าไปด้วย



ผังภาพที่ 5.1 แสดงแนวระยะถอยร่น 3 เมตร จากเขตที่ดิน ซึ่งเป็นระยะถอยร่นจริง 2 เมตรและ รวมระยะถอยร่นจากความกว้างของระเบียงอีก 1 เมตร ตัวอย่างที่ 1



ผังภาพที่ 5.2 แสดงแนวระยะถอยร่น 3 เมตร จากเขตที่ดิน ซึ่งเป็นระยะถอยร่นจริง 2 เมตรและ รวมระยะถอยร่นจากความกว้างของระเบียงอีก 1 เมตร ตัวอย่างที่ 2

จากผลการการวิเคราะห์ เรื่องของ แนวระยะถอยร่นตาม ระยะของช่องเปิด ทำให้เข้าใจได้ว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เข้า ที่มีระยะถอยร่นจากฝั่งที่ดินข้างเคียง 2 เมตร และเมื่อรวมความกว้างของระเบียงอีก 1 เมตร จะทำให้ระยะถอยร่น เป็นระยะ 3 เมตร ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

ดังนั้น อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เข้า 25 โครงการที่มีระยะถอยร่น 2 เมตร รวมกับอีก 10 โครงการ ที่มีระยะถอยร่นเกิน 3 เมตร เป็นโครงการที่มีระยะถอยร่นตามระยะของช่องเปิด เป็นไปตามกฎหมาย ซึ่ง จะมี 12 โครงการ ที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย เนื่องจากมีระยะถอยร่นต่ำกว่า 2 เมตร ในขณะที่ อาคารมีความสูงเกิน 3

เรื่องที่ 4 : แนวระยะถอยร่นตามความสูงของอาคาร

จากการสำรวจเรื่อง ระยะถอยร่นตามความสูงของอาคารพบว่า มีเพียง 2 อาคารที่ต้องมีระยะถอยร่นอาคารตามชั้นของอาคารที่สูงขึ้นไป แต่อาคารส่วนใหญ่ ที่เหลืออีก 44 อาคาร จะไม่มีการถอยร่นของอาคารในชั้นที่สูงขึ้นไป

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

ข้อ ๔๙ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับ

แนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน ๑๐๐ เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เมตร และมี

ทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์

ตารางที่ 5.4 วิเคราะห์ความสูงอาคารตามแนวระยะถอยร่น เฉพาะอาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น

ความสูง (ชั้น)	ระยะถอยร่น จากถนน(ม.)	ความกว้าง ของถนน	ถนนรวม แนวถอยร่น	ความสูง ที่สร้างได้	ความสูง อาคาร	สรุป	ลักษณะ อาคาร
7	โล่ง	โล่ง	0	0	21	ได้	ไม่ถอยร่น
7	6	8	20	40	21	ได้	ไม่ถอยร่น
7	โล่ง	โล่ง	0	0	21	ได้	ไม่ถอยร่น
8	6	6	12	24	24	ได้	ไม่ถอยร่น
8	2	4	6	12	24	ต้องถอยร่น	ถอยร่น
8	3	12	14.4	28.8	24	ได้	ไม่ถอยร่น
8	3	4	6	12	24	ต้องถอยร่น	ถอยร่น

8	โล่ง	โล่ง	0	0	24	ได้	ไม่ถอยร่น
8	3	6	10	20	24	ต้องถอยร่น	ไม่ถอยร่น
8	3	12	16.5	33	24	ได้	ไม่ถอยร่น

จากการวิเคราะห์อาคาร ที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น พบว่า มี 3 อาคารที่ต้องมีการถอยร่นตามระยะของจำนวนชั้นหรือความสูงที่เพิ่มขึ้น แต่มี 2 อาคารที่มีการถอยร่นอาคารตามกฎหมายและมี 1 อาคารที่ไม่ได้ถอยร่นอาคารตามกฎหมาย

จากการวิเคราะห์จึงทำให้เข้าใจได้ว่า อาคารส่วนใหญ่ที่สูงไม่เกิน 5 ชั้น จะไม่มีการถอยร่นอาคารเนื่องจากระยะความกว้างของถนนรวมกับระยะถอยร่นของอาคารเพียงพอตามกฎหมาย แต่ในอาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น มีเพียง 1 อาคารที่ไม่ได้ถอยร่นอาคารตามกฎหมาย ดังนั้น

เรื่องของแนวระยะถอยร่นของอาคารตามความสูง ส่วนใหญ่เป็นไปตามกฎหมาย มีเพียง 1 อาคารที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย

เรื่องที่ 5 : พื้นที่เปิดโล่งของอาคาร

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องพื้นที่เปิดโล่ง ของอาคาร พบว่า มี 2 ลักษณะคือ พื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร และพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร โดยพบว่า อาคารที่มีพื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร สำหรับการพักผ่อน และไม่ใช้พื้นที่สำหรับเช่า มีเพียง โครงการเดียวเท่านั้น นอกจากนั้นจะเป็นพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร จากการสำรวจเรื่องพื้นที่เปิดโล่งภายนอก อาคาร มีสัดส่วนตั้งแต่ มีตั้งแต่ ร้อยละ 14.29 ถึงร้อยละ 64 ซึ่ง ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เปิดโล่งที่เกิดจาก ระยะถอยร่นรอบอาคาร และ พื้นที่โล่งสำหรับจอดรถยนต์

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

ข้อ ๕๒ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน

ตารางที่ 5.5 แสดงสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งของอาคาร

เรื่องที่	ผังที่ดิน			ผังอาคาร			พื้นที่เปิดโล่ง	สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่ง(OSR)
	ลำดับที่	กว้าง	ยาว	พื้นที่	กว้าง	ยาว		
40	14	21	294	12	21	252	42	14.29
17	10	9	90	9	8	76	14	16.08
42	12	12	44	10	12	120	24	16.67

26	10	18	184	10	15	150	34	18.62
27	10	18	184	10	15	150	34	18.62
10	34	75	2,550	46	44	2,024	526	20.63
34	12	24	288	10	21	214	74	25.63
30	13	30	390	12	24	288	102	26.15
5	16	58	928	13	54	675	253	27.26
15	18	18	333	13	18	238	95	28.66
22	23	29	667	23	21	476	191	28.69
9	26	25	655	21	22	466	189	28.82
36	12	16	187	10	14	133	54	28.95
2	15	14	207	12	12	142	66	31.70
28	12	18	221	10	15	150	71	32.25
6	18	21	385	12	21	256	128	33.32
43	23	17	391	12	21	252	139	35.55
14	16	17	268	12	15	173	96	35.75
45	29	34	986	26	24	624	362	36.71
3	14	34	487	11	28	308	179	36.74
39	13	22	286	10	18	180	106	37.06
16	21	27	580	13	27	359	221	38.08
7	13	18	225	9	15	138	87	38.67
4	13	48	610	10	39	366	244	40.00
12	8	12	100	6	10	60	40	40.26
29	16	27	424	12	21	252	172	40.55
8	12	20	246	12	12	145	100	40.89
18	17	23	404	13	18	238	166	41.14
31	16	24	377	11	20	220	157	41.61
41	17	20	340	12	16	192	148	43.53
46	20	30	600	14	24	336	264	44.00
11	12	13	161	9	10	90	71	44.14
44	16	17	272	12	12	144	128	47.06
32	20	32	640	12	28	336	304	47.50
33	20	20	400	12	18	210	190	47.50
37	19	25	480	12	21	252	228	47.50
20	17	30	522	11	24	269	253	48.51

13	14	17	236	10	12	120	116	49.14
25	12	14	169	9	10	86	84	49.53
23	20	30	591	12	24	283	308	52.08
38	23	43	989	12	39	462	527	53.29
19	19	26	508	11	21	235	272	53.66
1	20	26	512	12	20	236	276	53.95
24	19	27	505	10	21	200	305	60.49
21	13	23	308	6	18	115	193	62.62
35	20	25	500			177	323	64.60

จากการวิเคราะห์ข้อมูล ทำให้เข้าใจได้ว่า สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ตามที่กฎหมายกำหนด ต้องมีอย่างน้อยร้อยละ 30 แต่จากการวิเคราะห์ผลของข้อมูลพบว่า มี 13 โครงการที่มี สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งน้อยกว่าร้อยละ 30 และอีก 33 โครงการมีสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งมากกว่า ข้อกำหนดของกฎหมาย ดังนั้น

สัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ส่วนใหญ่ เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายและมี 13 โครงการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย นอกจากนั้น การใช้พื้นที่เปิดโล่งส่วนใหญ่เกิดจากระยะถอยร่นอาคารและพื้นที่โล่งสำหรับจอดรถยนต์เท่านั้น

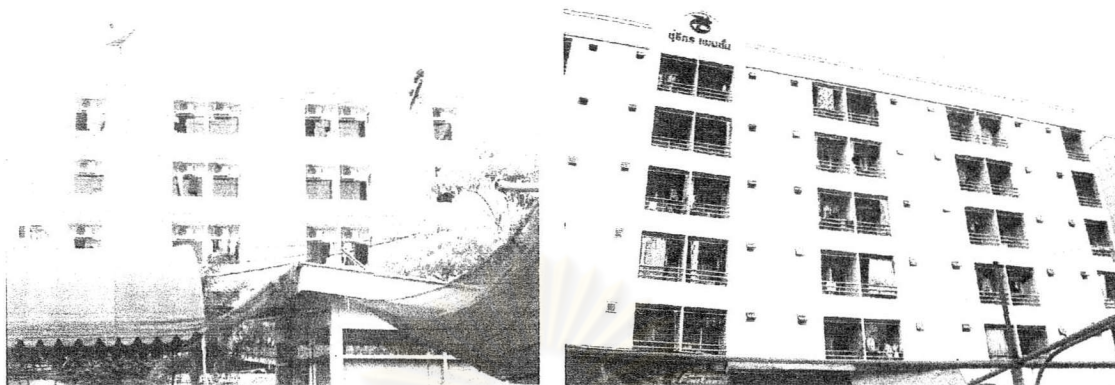
เรื่องที่ 6 : จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องจำนวนอาคารในแปลงที่ดิน พบว่า จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน ที่พบส่วนใหญ่ จะเป็นโครงการที่มีอาคารเพียงอาคารเดียว ในหนึ่งแปลงที่ดิน เนื่องจาก พื้นที่ดินในเขตดินแดงส่วนใหญ่ มีการใช้ที่ดิน เป็นผังที่ดินแปลงย่อย คอนข้างหนาแน่นและมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก จึงทำให้โครงการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ มีเพียงอาคารเดียวเท่านั้น

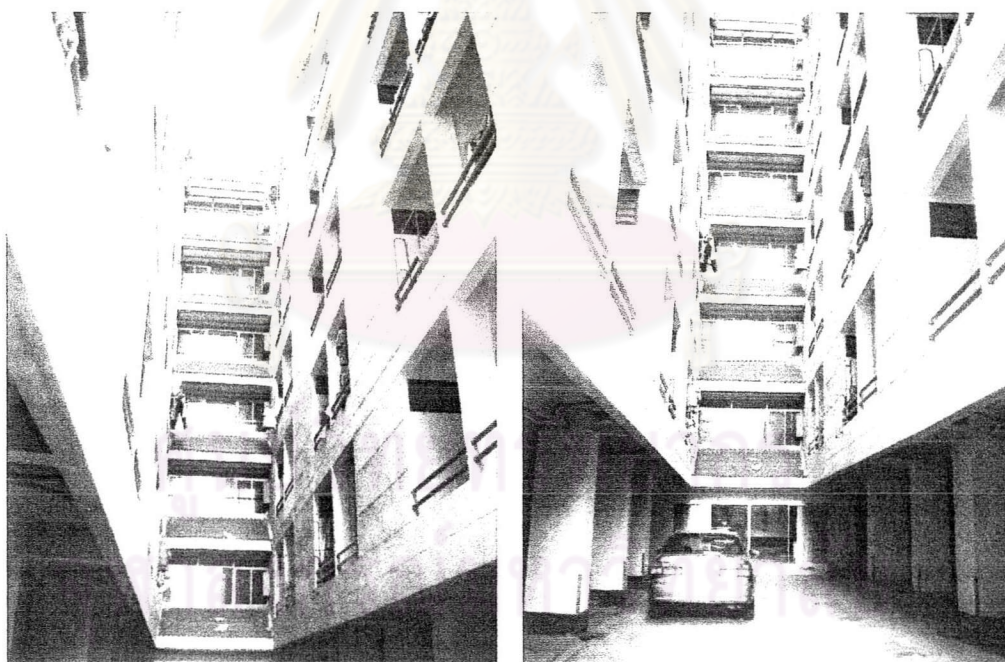
เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับการใช้สอย

1. อาคารที่มีเพียง อาคารเดียวในหนึ่งแปลงที่ดิน ส่วนใหญ่สามารถเปิดมุมมองออกสู่ ภายนอกได้ สำหรับทุกห้องเช่า แต่อาคารที่มีหลายอาคาร ในแปลงที่ดินเดียวกัน ทำให้มุมมอง ของห้องพักที่มีด้านตรงข้ามกันและการวางตัวอาคารขนานกัน ไม่สามารถเปิดมุมมองออกสู่ภายนอกได้อย่างเต็มที่
2. หากโครงการที่มีหลายอาคาร ในผังที่ดินเดียวกันอาจจะมีการใช้ทางสัญจรทางตั้ง คือ ลิฟท์หรือบันไดร่วมกันได้ซึ่งจะเป็นการประหยัดต้นทุนในการก่อสร้าง

ลักษณะของอาคาร 1 อาคาร ในแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นรูปแบบที่ทุกห้องพักสามารถเปิดมุมมอง แสงแดด และลม จากภายนอกได้อย่างเต็มที่



ลักษณะของอาคารหลายอาคาร ในแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นรูปแบบที่บางห้องพักที่หันด้านของระเบียงเปิดตรงกัน จะไม่ได้รับเรื่องของมุมมอง แสงแดด ลม และความเป็นส่วนตัวในการพักอาศัยได้อย่างเต็มที่ นอกจากนี้ยังพบว่า ห้องพักที่มีด้านที่หันหน้าตรงกันจะมีระดับราคาค่าเช่าที่ถูกกว่า ห้องที่หันเปิดมุมมองสู่ภายนอก ในโครงการเดียวกัน



3. การที่มีหลายอาคาร ในแปลงที่ดินเดียวกัน อาจจะสามารถประหยัดในเรื่องของ ทางสัญจรทางตั้งหลัก คือลิฟท์ หรือบันได ที่สามารถใช้อย่างร่วมกันได้ ซึ่งเป็นการประหยัดเรื่องของต้นทุนในการก่อสร้าง

จากการวิเคราะห์ จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน จะมีข้อดีข้อด้อยแตกต่างกัน แต่ รูปแบบที่เกิดขึ้น จะเป็นไปเพราะขนาดของผังที่ดินเป็นหลัก ว่าจะสามารถสร้างอาคารขนาดเท่าใดและจำนวนเท่าใด ที่เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน

เรื่องที่ 7 : รูปร่างอาคาร

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า พบว่า รูปร่างอาคารส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สร้างเติมพื้นที่ของแปลงที่ดิน พบทั้งสิ้น 44 โครงการ และ รูปร่างอาคารรูปตัวแอล พบ 2 โครงการ โดย รูปร่างอาคารที่พบส่วนใหญ่ จะสัมพันธ์กับแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นหลัก

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับการใช้สอย

- 1.อาคารที่มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า เป็นรูปร่างอาคารที่ เหมาะสมกับลักษณะของแปลงที่ดิน ส่วนใหญ่ นอกจากนั้น ลักษณะของโครงการ คืออาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า จำเป็นที่ห้องทุกห้อง จะต้องสามารถมีมุมมองเปิดออกสู่ภายนอกได้ เพื่อ รับแสงแดด ลม และการระบายอากาศที่ดี
2. อาคารที่มีลักษณะรูปตัวแอล เป็นอาคาร เกิดจากผังที่ดินลักษณะตัวแอลหรือพื้นที่เหลือที่สามารถก่อสร้างได้

จากการวิเคราะห์ รูปร่างอาคาร จะขึ้นอยู่กับลักษณะของผังที่ดินเป็นหลัก ซึ่งโดยส่วนใหญ่ผังที่ดินมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ดังนั้นรูปร่างอาคารจึงเป็นลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้าก่อสร้างเติมพื้นที่ในผังที่ดินนั้น

เรื่องที่ 8 : การวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ

จากการสำรวจ เรื่องของการวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ พบว่า การวางผังห้องพักที่ พบมากที่สุดคือ การวางผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor , ตำแหน่งของบันไดและลิฟท์ จะอยู่บริเวณห้องริมสุดด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร หรือ บริเวณห้องที่ 2-3 จากห้องริมสุดของอาคาร และ ตำแหน่งของบันไดหนีไฟที่พบมากที่สุด จะอยู่บริเวณปลายสุดทางเดินด้านตรงข้าม

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

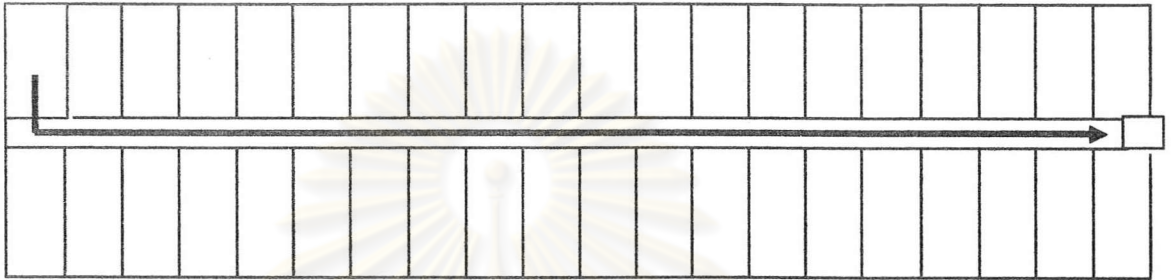
ข้อ ๕๔ ตำแหน่งที่ตั้งบันไดหนีไฟ ยกเว้นอาคารตามข้อ ๕๓ ต้องมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันไม่เกิน ๑๐ เมตรระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟตามทางเดินต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงานอาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

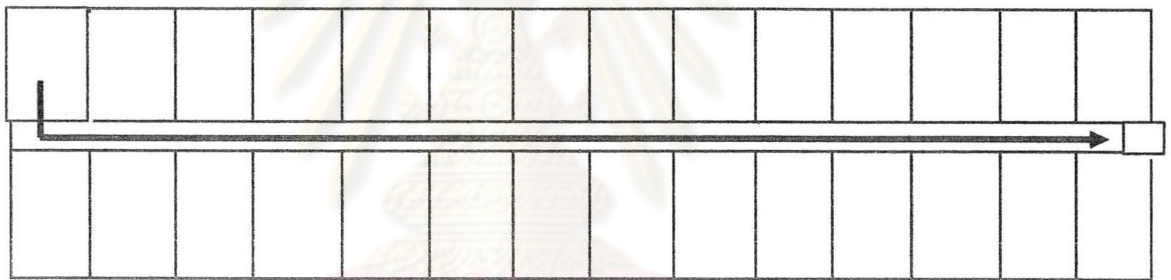
จึงทำให้เข้าใจได้ว่า รูปแบบการวางผังอาคาร ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ จะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย เรื่องของระยะของบันไดและบันไดหนีไฟ คือ

1. หากใช้ห้องริมสุดของอาคารเป็นบันไดหลักและปลายสุดของอาคารอีกด้านหนึ่งเป็นบันไดหนีไฟ ส่วนใหญ่มักเป็นอาคารที่มีจำนวนห้องในด้านหนึ่ง ไม่เกิน 20 ห้อง(ห้องกว้าง 3 เมตร) และ ไม่เกิน 15 ห้อง สำหรับห้องกว้าง 4 เมตร ซึ่งเป็นระยะห่างของบันไดหนีไฟและบันไดหลักที่จะห่างกันไม่เกิน 60 เมตร ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และจะไม่จำเป็นต้องมีบันไดหนีไฟเกิน 1 อัน

60 เมตร : 20 ห้อง(ห้องกว้าง 3 เมตร)



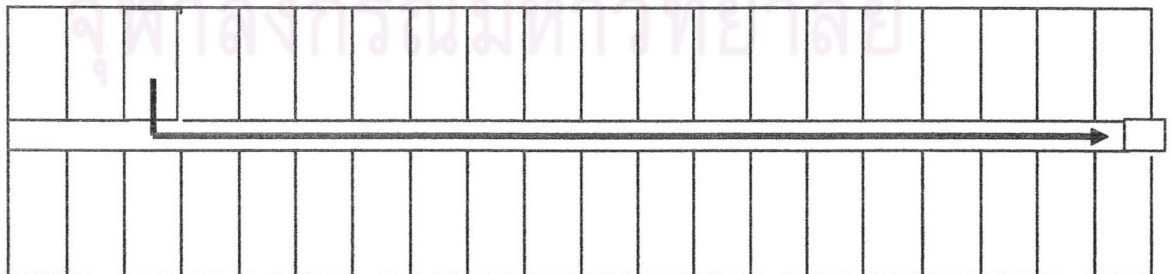
60 เมตร : 15 ห้อง(ห้องกว้าง 4 เมตร)

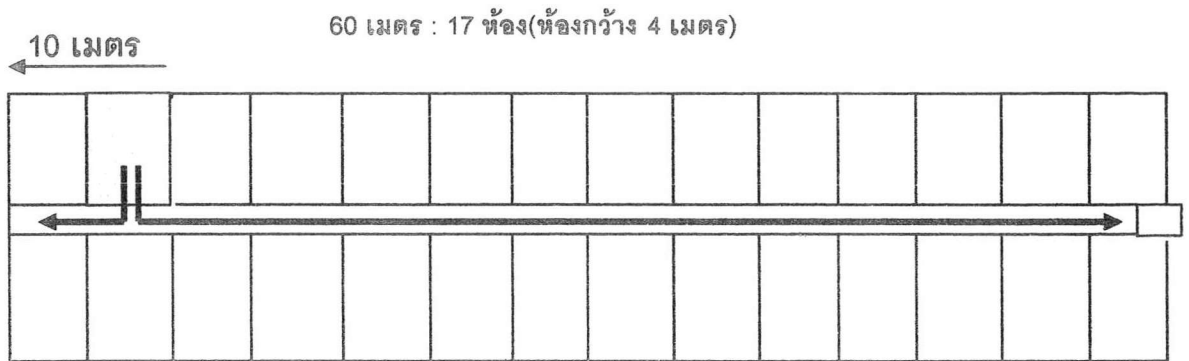


2. หากใช้ห้องที่ 2-3 ถัดจากห้องริมสุดและปลายอีกด้านหนึ่งเป็นบันไดหนีไฟ ส่วนใหญ่มักเป็นอาคารที่มีจำนวนห้องในด้านหนึ่ง ไม่เกิน 23 ห้อง(ห้องกว้าง 3 เมตร) และ ไม่เกิน 17 ห้อง สำหรับห้องกว้าง 4 เมตร ซึ่งเป็นระยะห่างของบันไดหนีไฟและบันไดหลักที่จะห่างกันไม่เกิน 60 เมตรตามข้อกำหนดของกฎหมาย

10 เมตร

60 เมตร : 23 ห้อง(ห้องกว้าง 3 เมตร)





3. หากบันไดหลัก ห่างจากห้องริมสุดเกิน 3 ห้องสำหรับห้องกว้าง 3 เมตร และ ห่างจากห้องริมสุดเกิน 2 ห้องสำหรับห้องกว้าง 4 เมตร จะทำให้ต้องเพิ่มบันไดหนีไฟอีกอันหนึ่งซึ่งจะเป็นการไม่ประหยัดต้นทุนในการก่อสร้าง

เมื่อวิเคราะห์เรื่องการใช้สอย

1. การวางผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor สามารถทำได้จำนวนของห้องพัก มากขึ้นถึงสองเท่าในขณะที่ ใช้โถงทางเดินภายในอาคาร ร่วมกันได้ ซึ่งการเปลี่ยนการวางผังห้องพักจาก Single Loaded Corridor มาเป็น Double Loaded Corridor อาจจะต้องกรพื้นที่เพิ่มในส่วนของความกว้างของตัวอาคารอีกเพียง 4-5 เมตร ตามขนาดของผังห้องพักที่พบมากที่สุด ซึ่งจะทำให้ได้จำนวนห้องเพิ่มมากขึ้น



2. การวางผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor อาจจะมีปัญหาเรื่องของการระบายอากาศภายในอาคารและแสงสว่างบริเวณโถงทางเดินที่ไม่พอเพียง



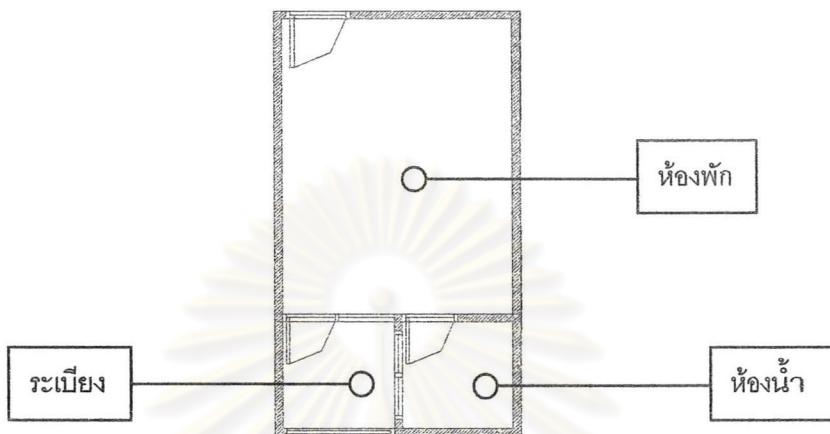
3. การแก้ปัญหาการวางผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor เรื่องของการระบายอากาศและแสงสว่างบริเวณโถงทางเดินที่ไม่พอเพียง สามารถทำได้โดยการเว้นระยะถอยร่นด้านข้าง ให้มากพอ และทำช่องเปิดที่สามารถรับแสงและลมได้จะทำให้ โถงทางเดินภายในอาคาร มีความสว่างเพียงพอ และไม่อับชื้น



จากการวิเคราะห์ ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ จะมีความสัมพันธ์กับกฎหมาย ว่าด้วยข้อกำหนดของระยะห่างระหว่างบันไดและบันไดหนีไฟ นอกจากนั้น ขนาดของผังที่ดินที่ทำการสำรวจ ส่วนใหญ่มีขนาดความยาวไม่เกิน 60 เมตร ดังนั้น รูปแบบที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและขนาดของผังที่ดิน ที่สามารถก่อสร้างแล้วประหยัดต้นทุน ในเรื่องของจำนวนบันไดและบันไดหนีไฟภายในอาคาร นอกจากนั้น การวางผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor เป็นรูปแบบที่ทำให้ได้จำนวนห้องพักที่ มากขึ้น กว่าการวางผังแบบ Single Loaded Corridor แต่อาจจะมีปัญหาเรื่องของการระบายอากาศภายในอาคารและแสงสว่างบริเวณโถงทางเดินที่ไม่พอเพียง

เรื่องที่ 9 ผังห้อง

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องผังห้องพบว่า รูปแบบการวางผังห้อง ที่พบมากที่สุด คือ รูปแบบการวางผังห้องที่ วางตำแหน่งของห้องน้ำอยู่คู่กับระเบียงในสัดส่วน ครึ่งต่อครึ่ง ของความกว้างของห้องพัก และสัดส่วนขนาดของผังห้องที่พบมากที่สุดคือ 3x4=12 ตารางเมตร และ 3x5=15 ตารางเมตร



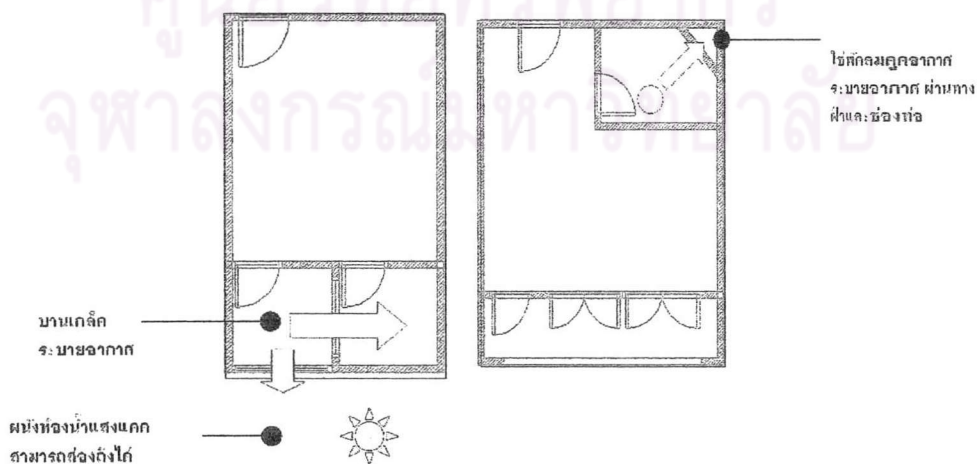
เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

ข้อ ๒๗ หอพักอยู่อาศัยให้มีขนาดห้องพักกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๑๒ ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำและระเบียง) บันได ผนังและโครงสร้างหลักประกอบด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

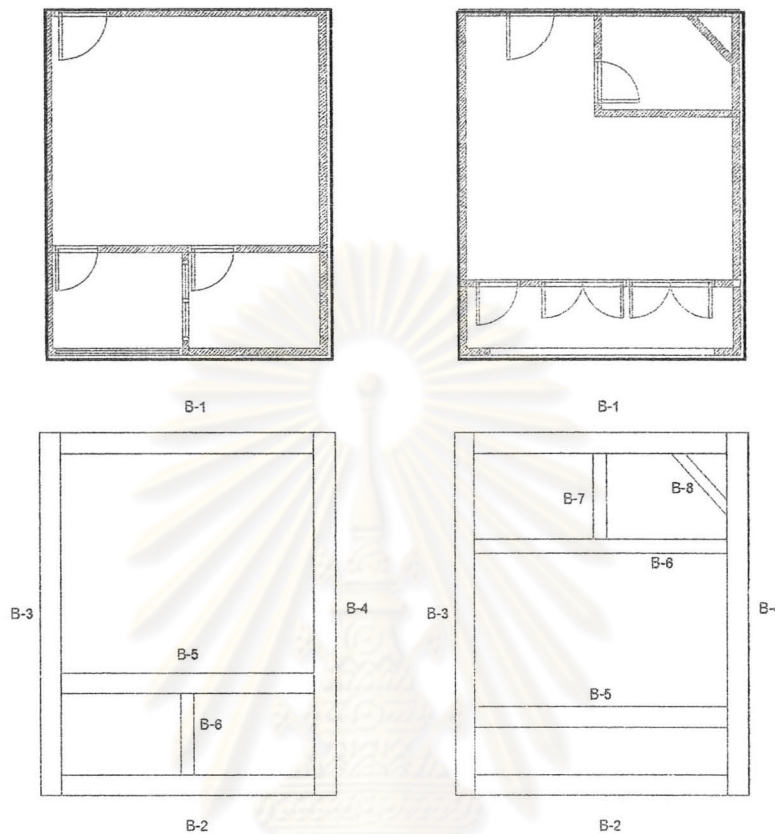
จากการวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย ขนาดความกว้างของผังห้องทุกโครงการมีขนาดเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดคือ มีขนาดความกว้างไม่ต่ำกว่า 3 เมตร

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับการก่อสร้างและการใช้สอย

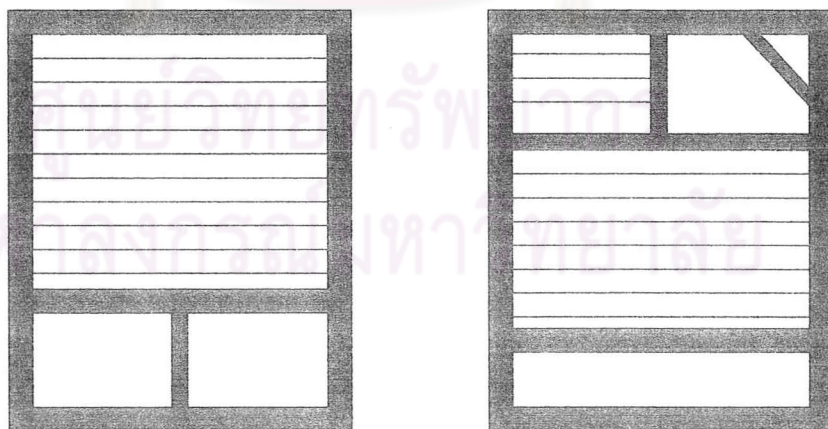
1. การระบายอากาศของห้องน้ำสามารถทำได้ด้วยวิธีธรรมชาติ ทำให้สะดวกและลดต้นทุนในเรื่องของระบบระบายอากาศ หากเปรียบเทียบกับตำแหน่งห้องน้ำที่อยู่ภายในห้องพักติดโถงทางเดิน



2. จำนวนการใช้โครงสร้างในเรื่องของ คานมีจำนวนน้อยกว่า คือ ผังห้องพักแบบที่มีห้องน้ำอยู่ภายนอกคู่กับระเบียงจะใช้ จำนวนคาน 6 ตัว และห้องพักที่มีห้องน้ำอยู่ภายในติดกับโถงทางเดิน จะใช้จำนวนคานอย่างน้อย 7 ตัว ทำให้มีต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น



3. พื้นสำเร็จรูปที่ใช้ปูพื้นภายในห้องพักจะใช้เพียงขนาดเดียว ซึ่งหากโครงการมีจำนวนห้องพักน้อย ขนาดของพื้นสำเร็จรูป ที่ไม่ใช่ขนาดมาตรฐาน อาจมีราคาที่สูงขึ้นได้ นอกจากนั้นยังเกิดขึ้นตอน การก่อสร้างที่ลำบากมากขึ้น กว่าการใช้ระบบพื้นสำเร็จรูปเพียงขนาดเดียว



จากการวิเคราะห์ ร่วมกับกฎหมายและการก่อสร้าง ทำให้เข้าใจได้ว่า รูปแบบการวางผังห้องจะเป็นไป ตามกฎหมาย เรื่องความกว้างขั้นต่ำของห้องพัก และสัมพันธ์กับการก่อสร้างที่ประหยัด

เรื่องที่ 10 : ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์

จากการสำรวจ เรื่องขนาดของห้องพัก จะมีขนาดตั้งแต่ 7.50 ตารางเมตร ถึง 17.00 ตารางเมตร และขนาดของห้องพักที่พบมากที่สุดคือ 9.00-12.00 ตารางเมตร

จากการสำรวจเรื่อง ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ พบว่า ห้องพักที่มีขนาด เล็กกว่า 10.50 ตารางเมตร จะไม่มีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้ และหากห้องพักที่มีขนาดตั้งแต่ 10.50 ตารางเมตรขึ้นไป จะมีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้คือ เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง ซึ่งจะเป็นเฟอร์นิเจอร์หลักที่มีให้ และหากห้องพักที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ก็อาจจะมี โต๊ะหัวเตียง, โต๊ะอ่านหนังสือ หรือเฟอร์นิเจอร์อื่นๆเพิ่มให้ ตามขนาดของห้องพัก และระดับราคาค่าเช่า ที่เพิ่มขึ้น

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ขนาดของห้องพัก ที่ใช้สำหรับพักผ่อน มีพื้นที่ตั้งแต่ 7.50 ตารางเมตร ถึง 17.00 ตารางเมตร และขนาดของห้องพักที่พบมากที่สุดคือ 9.00-12.00 ตารางเมตร ซึ่งแสดงว่าส่วนใหญ่มีขนาดเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และมีเพียง 1 โครงการที่มีขนาดของห้องพัก เล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับการใช้สอย

1. ห้องนอนที่มีพื้นที่ของห้องพัก มีขนาดเล็กกว่า 10.50 ตารางเมตรนั้น จะมีพื้นที่ ไม่พอเพียงหากจะมีเฟอร์นิเจอร์มาตรฐานทั้งสามชนิด คือเตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง นอกจากนี้ห้องพักที่มีขนาดพื้นที่เล็กกว่า 10.50 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นห้องพักที่มีระดับราคาต่ำ ดังนั้นส่วนหนึ่งจึงไม่มีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้

จากการวิเคราะห์ทั้งสองประเด็นทำให้เข้าใจได้ว่า ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ จะสัมพันธ์กับกฎหมาย เรื่องของขนาดพื้นที่ห้องพักขั้นต่ำ และการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์นั้นจะสัมพันธ์กับความต้องการใช้สอยพื้นฐานของผู้เช่า ที่ต้องการ เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง

เรื่องที่ 11 : ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย

จากการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่อง ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอยพบว่า ลักษณะการใช้พื้นที่ห้องน้ำจะมีสัดส่วนตั้งแต่ 1.50 ตารางเมตร ถึง 3.00 ตารางเมตร โดยในทุกอาคาร จะมีห้องน้ำอยู่ภายในตัวห้อง

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมาย

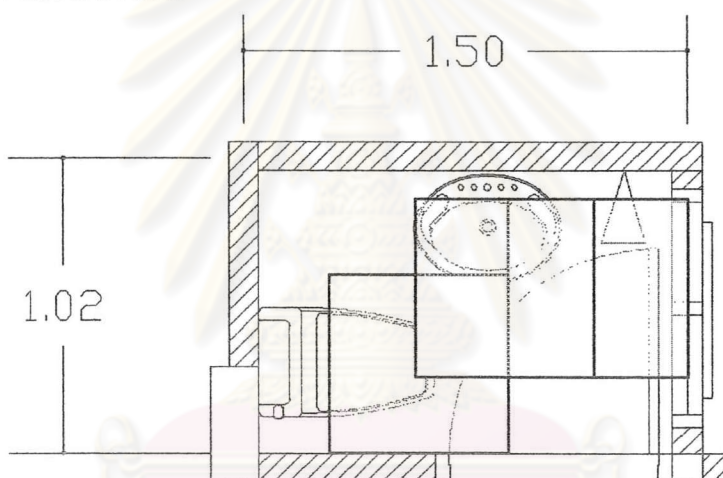
ข้อ ๖๑ ห้องส้วมและห้องอาบน้ำที่แยกกัน ต้องมีขนาดของพื้นที่ห้องแต่ละห้องไม่น้อยกว่า ๐.๙ ตารางเมตร และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙ เมตร ถ้าห้องส้วมและห้องอาบน้ำรวมอยู่ในห้องเดียวกับ ต้องมีพื้นที่ภายใน ไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ตารางเมตร

ห้องส้วมและห้องอาบน้ำ ต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่ห้องหรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ ระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝา หรือผนังตอนต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

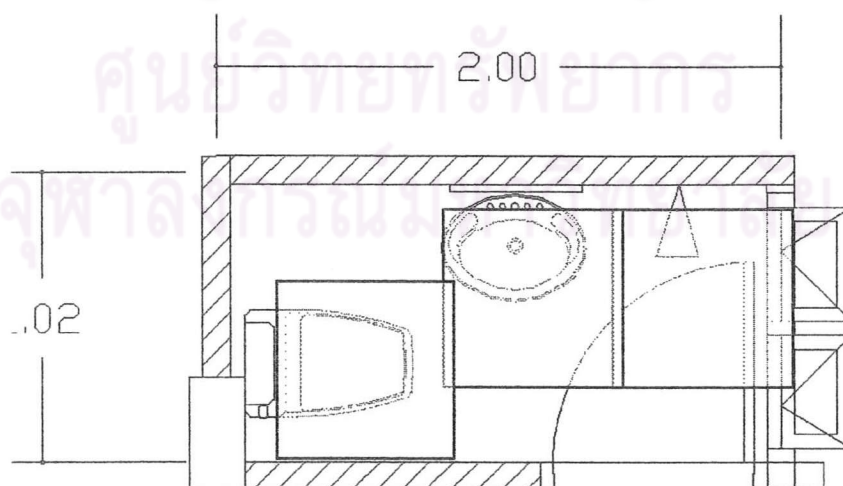
จากการสำรวจพบว่า ทุกโครงการห้องน้ำจะมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1.50 ตารางเมตร ถึง 3.00 ตารางเมตร และมีบานเกร็ดระบายอากาศที่ด้านข้างรวมทั้ง มีระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝา หรือความสูงของผนังต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ดังนั้น ผนังห้องน้ำของโครงการที่สำรวจทุกโครงการ เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับการใช้สอย

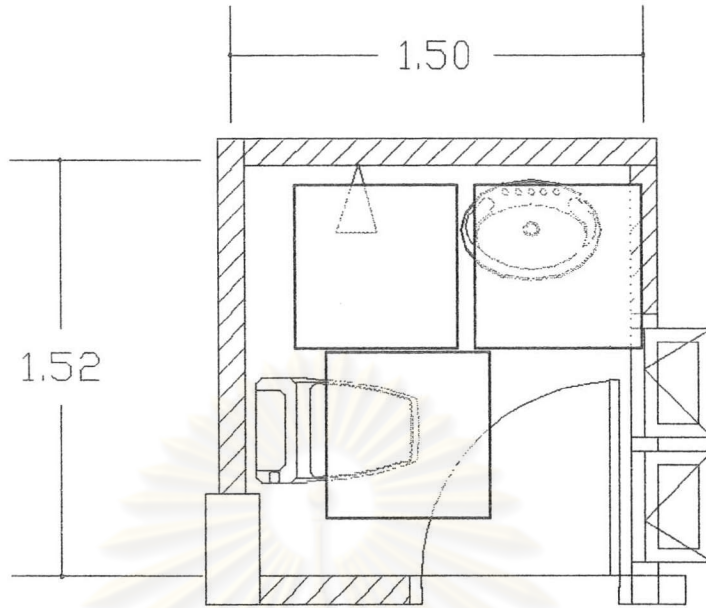
1. ผนังห้องน้ำขนาด 1.50 ตารางเมตร



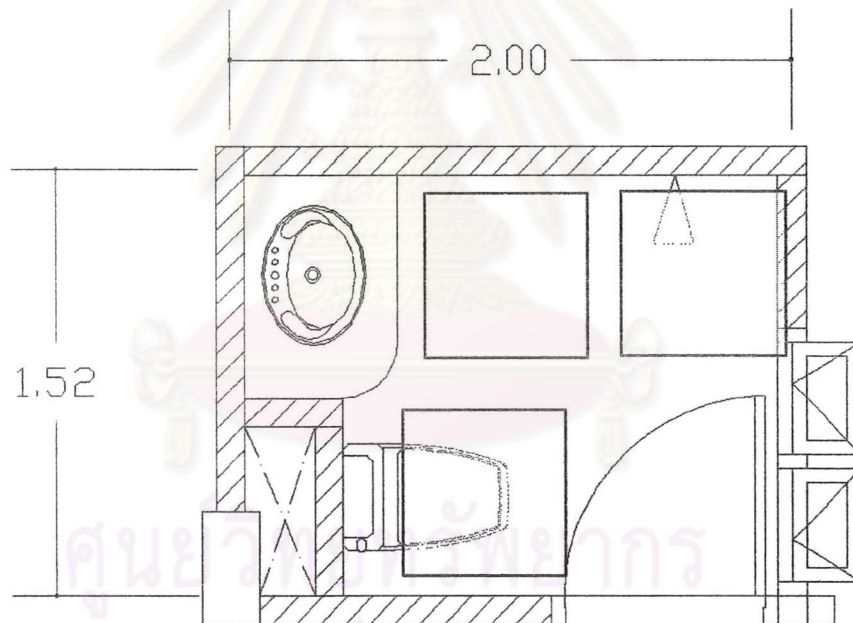
2. ผนังห้องน้ำขนาด 2.00 ตารางเมตร



3. ฝั๊งห้องน้ำขนาด 2.25 ตารางเมตร



4. ฝั๊งห้องน้ำขนาด 3.00 ตารางเมตร



จากกรวิเคราะห์เรื่องฝั๊งห้องน้ำร่ว้มกับการใช้สอยทำให้เข้าใจได้ว่าหากห้องน้ำมีขนาดพื้นที่เล็กกว่า 2.00 ตารางเมตร การใช้สอยสุขภัณฑ์ ภายในห้องน้ำจะเกิดการซ้อนทับกัน ซึ่งทำให้ไม่สะดวกในการใช้สอย

จากกรวิเคราะห์ทั้งสองประเด็น ทำให้เข้าใจได้ว่า ฝั๊งห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย จะสัมพันธ์กับขนาดขั้นต่ำของกฎหมาย และหากพื้นที่ของห้องน้ำมีขนาดเล็กกว่า 2.00 ตารางเมตรแล้ว ถึงแม้ว่าจะเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย แต่ขนาดพื้นที่ดังกล่าว จะเกิดการใช้สอยซ้อนทับ ทำให้ไม่สะดวกในการใช้งาน

เรื่องที่ 12 : ผังระเบียบและการใช้สอยพื้นที่ระเบียบ

จากการสำรวจ ผังระเบียบและการใช้สอยพื้นที่ระเบียบ ส่วนใหญ่จะใช้สำหรับตากผ้า ชักล้าง ติดตั้งอ่างล้างหน้า หรือห้องพักที่มีเครื่องปรับอากาศก็จะใช้พื้นที่ด้านบนสำหรับติดตั้งเครื่องระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับการใช้สอย ทำให้เข้าใจได้ว่า การใช้งานระเบียบ ส่วนใหญ่จะเน้นใช้สำหรับตากผ้าเป็นหลัก โดยเจ้าของอาคารจะมีการทำราวเหล็ก ยาวเต็มความกว้างของระเบียบไว้ให้ ซึ่ง การมีพื้นที่ระเบียบ เป็นองค์ประกอบที่สำคัญของห้องพักเกือบทุกโครงการ ซึ่งมีโครงการเดียวที่ไม่มีพื้นที่ระเบียบเนื่องจากผังห้องมีขนาดเล็กเกินไป ดังนั้นการใช้งานระเบียบจะเป็นไปตามความต้องการใช้สอยพื้นฐานของผู้เช่า ที่ต้องการห้องพักที่มีระเบียบและพื้นที่สำหรับตากผ้า

เรื่องที่ 13 : ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง

จากการสำรวจผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง พบว่า รูปแบบการใช้พื้นที่ชั้นล่าง ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่พบมากที่สุด จะใช้พื้นที่ ชั้นล่างสำหรับเช่า เป็นร้านค้าร่วมกับห้องพักให้เช่า คือ ในด้านหน้าของผังอาคาร ที่อยู่ด้านที่ติดถนน จะให้เช่าเป็นร้านค้า เช่น ร้านหนังสือ, ร้านซักรีด, ร้านอินเทอร์เน็ต, ร้านกาแฟ ฯลฯ และในด้านหลังเป็นห้องพัก

เมื่อวิเคราะห์ร่วมกับการใช้สอย

การใช้พื้นที่ชั้นล่างที่มีลักษณะผสม คือด้านหน้าของอาคารเป็นร้านค้าและด้านหลังเป็นห้องพัก เนื่องจาก

1. อาคารที่หันด้านยาวของผังที่ดินขนานกับถนน ด้านหน้าของอาคารจะไม่มีความเป็นส่วนตัวและไม่เหมาะกับการพักอาศัย แต่เหมาะกับกิจกรรมที่มีลักษณะเป็นร้านค้ามากกว่า นอกจากนั้นด้านหลังยังคงเป็นห้องพักสำหรับเช่าอยู่ เนื่องจากมีความเป็นส่วนตัวสูงมากกว่า และ ยังคงให้เกิดรายได้จากการเช่า ได้อย่างเต็มที่
 2. อาคารที่หันด้านยาวของผังที่ดินขนานกับถนน ด้านหน้าของอาคาร หากจะแบ่งห้องที่ด้านหน้าเป็นร้านค้าลึกเข้าไปจนสุดความกว้างของอาคาร เป็นร้านค้าเพียงอย่างเดียว จะได้รายได้จากค่าเช่าน้อยกว่าการแบ่งห้องออกเป็น สองด้านคือด้านที่ติดถนน ก็จะทำให้เช่าเป็นร้านค้า และด้านที่อยู่ภายในก็จะให้เช่าเป็นห้องพัก
 3. ระดับราคาค่าเช่า ของห้องพักอาศัย จะมีระดับราคาค่าเช่าที่ต่ำกว่า ห้องที่ให้เช่าเป็นร้านค้า ดังนั้นอาคารที่สามารถเปลี่ยนรูปแบบการเช่าพื้นที่ชั้นล่างจากห้องพักเป็นร้านค้าได้ เจ้าของโครงการมักจะเลือกให้เช่าเป็นร้านค้ามากกว่า
 4. อาคารที่หันด้านกว้างของผังที่ดินขนานกับถนน ส่วนใหญ่การใช้พื้นที่ชั้นล่างจะเป็นห้องพักอย่างเดียว เนื่องจาก ไม่สามารถ ใช้พื้นที่ชั้นล่างทำเป็นร้านค้าได้ เพราะไม่มีมุมมองออกสู่ภายนอก
- จากกรวิเคราะห์ ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง ทำให้เข้าใจได้ว่าผังการใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นร้านค้าร่วมกับห้องพักให้เช่า จะสัมพันธ์กับลักษณะของผังที่ดิน ความเหมาะสมในการใช้สอย และรายได้จากค่าเช่า