

บทที่ 4

ผลการสำรวจ

จากการศึกษาสภาพทางกายภาพทั่วไปของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในพื้นที่ 3 ในพื้นที่ๆทำการศึกษ ตามขอบเขตการวิจัย พบว่า มีอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่า ในพื้นที่ๆทำการศึกษาทั้งสิ้น 64 โครงการ ซึ่งในโครงการที่สำรวจ จะมีอาคาร ที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการออกแบบมาเฉพาะ และอาคารที่มีการดัดแปลงการใช้งานอาคารมาจากอาคารอื่น รวมทั้งโครงการ ที่เป็นอาคารชุดพักอาศัย ที่มีลักษณะผสมคือ บางห้องพักมีการขายกรรมสิทธิ์ และบางห้องพัก มีการให้เช่าช่วงต่อ ดังนั้น ในผลการสำรวจเพื่อนำ ผลข้อมูลมาทำการวิจัยนี้ จะทำการศึกษาและเก็บข้อมูล เฉพาะโครงการที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการออกแบบมาเฉพาะเท่านั้น ซึ่งจะทำการศึกษาและเก็บข้อมูลเพื่อทำการวิจัย ทั้งสิ้น 46 โครงการ และสามารถสรุปประเด็นจากการสำรวจได้ดัง

4.1 การสำรวจผัง

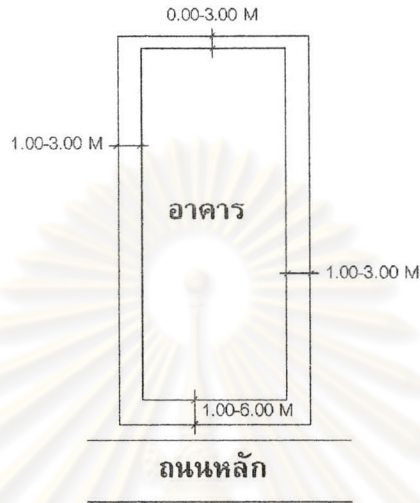
เรื่องที่ 1 : แนวการวางตัวอาคารและระยะถอยร่นรอบอาคาร

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องของแนวการวางตัวอาคาร พบว่า จะมีการวางตัวอาคาร ส่วนใหญ่ เต็มพื้นที่ตามผังที่ดิน ซึ่งรูปแบบของผังที่ดิน และระยะถอยร่นรอบอาคาร จะมีลักษณะ 3 ลักษณะ คือ

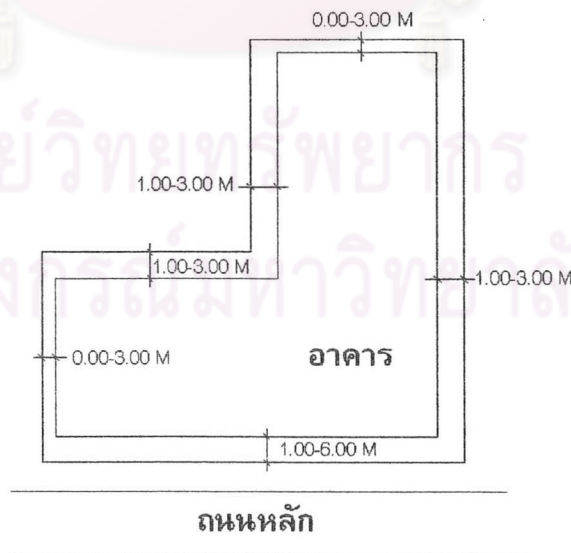
1. แนวการวางตัวอาคารบนผังที่ดิน ที่มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดย หันด้านยาวของผังที่ดินขนานกับ ถนนด้านหน้าโครงการ โดยส่วนใหญ่ การวางตัวอาคาร จะห่างจากเขตที่ดิน ด้านหน้าจากถนนมีระยะถอยร่น 1-6 เมตร ด้านหลัง 1-3 เมตร ด้านซ้าย 0-3 เมตร และ ด้านขวา 0-3 เมตร พบทั้งสิ้น 22 โครงการ



2. แนวการวางตัวอาคารบนผังที่ดิน ที่มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดย หันด้านกว้างของผังที่ดินขนานกับถนนด้านหน้าโครงการ โดยส่วนใหญ่ การวางตัวอาคาร จะห่างจากเขตที่ดิน ด้านหน้าจากถนนมีระยะถอยร่น 1-6 เมตร ด้านหลัง 0-3 เมตร ด้านซ้าย 1-3 เมตร และ ด้านขวา 1-3 เมตร พบทั้งสิ้น 22 โครงการ



3. แนวการวางตัวอาคารบนผังที่ดินเป็นรูปแบบอื่น ซึ่งซึ่งรูปแบบที่พบจะเป็นลักษณะตัวแอล โดยจะหันด้านยาวหรือด้านกว้างขนานกับถนนด้านหน้าโครงการ โดยส่วนใหญ่ การวางตัวอาคาร จะห่างจากเขตที่ดิน ด้านหน้าจากถนนมีระยะถอยร่น 1-6 เมตร ด้านหลัง 0-3 เมตร ด้านซ้าย 0-3 เมตร และ ด้านขวา 0-3 เมตร พบทั้งสิ้น 2 โครงการ





รูปภาพที่ 4.1 แสดงระยะการวางตัวอาคารห่างจากถนนด้านหน้าประมาณ 6 เมตร



รูปภาพที่ 4.2 แสดงระยะการวางตัวอาคารห่างเขตที่ดินข้างเคียง ประมาณ 1-3 เมตร



รูปภาพที่ 4.3 แสดงระยะการวางตัวอาคารชิดเขตที่ดินข้างเคียง

ตารางที่ 4.1 สรุปแนวการวางตัวอาคารบนผังที่ดิน และ ระยะถอยร่นอาคาร

ผังที่ดิน	ระยะการวางตัวอาคารห่างจากเขตที่ดินหรือถนน	จำนวนโครงการ
สี่เหลี่ยมผืนผ้า หันด้านยาวของแปลงที่ดินขนานถนน	ด้านหน้าจากถนน 1-6 เมตร ด้านหลัง 1--3 เมตร ด้านซ้าย 0-3 เมตร และ ด้านขวา 0-3 เมตร	22
สี่เหลี่ยมผืนผ้า หันด้านกว้างของแปลงที่ดินขนานถนน	ด้านหน้าจากถนน 1-6 เมตร ด้านหลัง 0-3 เมตร ด้านซ้าย 1-3 เมตร และ ด้านขวา 1-3 เมตร	22
รูปแบบอื่น (ตัวแอล)	ด้านหน้าจากถนน 1-6 เมตร ด้านหลัง 0-3 เมตร ด้านซ้าย 0-3 เมตร และ ด้านขวา 0-3 เมตร	2

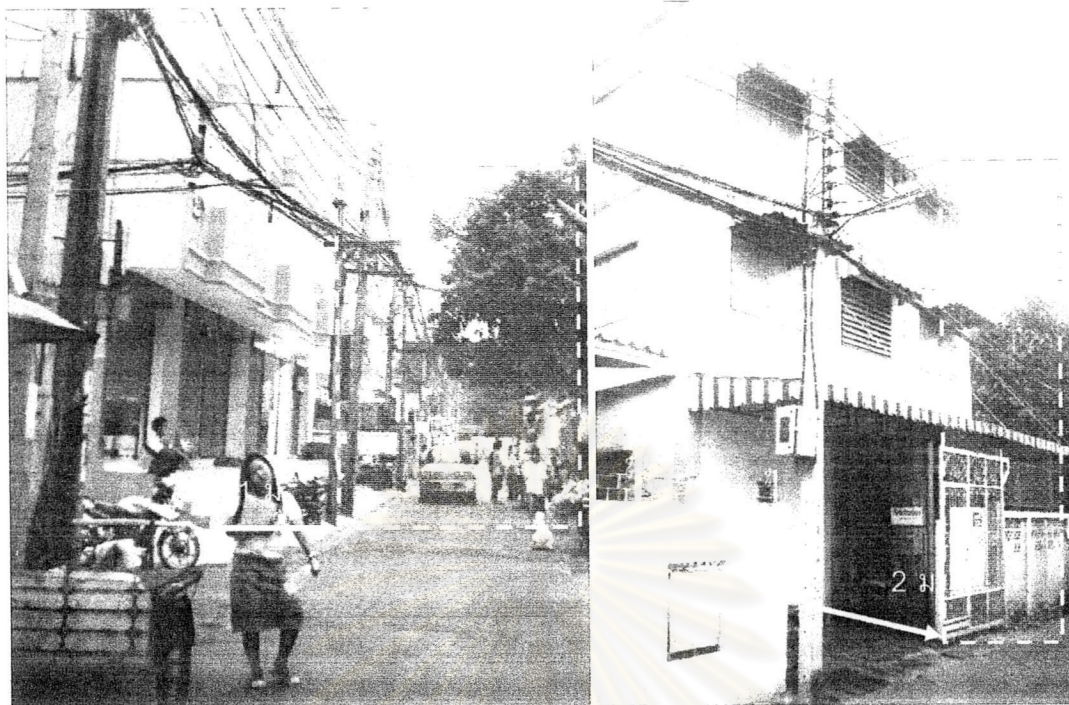
สรุป จากการสำรวจแนวการวางตัวอาคารบนผังที่ดินจะมีระยะถอยร่นรอบอาคาร ด้านหน้าจากถนน 1-6 เมตร ด้านหลัง 1--3 เมตร ด้านซ้าย 0-3 เมตร และ ด้านขวา 0-3 เมตร ซึ่ง ลักษณะของผังที่ดินส่วนใหญ่ จะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มี 2 ลักษณะ คือ เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ หันด้านยาวของผังที่ดินขนานกับถนน และเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่หันด้านกว้างของผังที่ดินขนานกับถนน

เรื่องที่ 2 : แนวระยะถอยร่นด้านหน้าอาคารตามความกว้างของถนน

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องระยะถอยร่นด้านหน้าอาคาร จะมีลักษณะดังนี้



รูปภาพที่ 4.4 แสดงตัวอย่างอาคาร ที่มีระยะถอยร่นจากถนนด้านหน้า ประมาณ 3-6 เมตร



รูปภาพที่ 4.5 แสดงตัวอย่างอาคารที่มี ระยะถอยร่นจากถนนด้านหน้าประมาณ 1-2 เมตร



รูปภาพที่ 4.6 แสดงตัวอย่างอาคารที่ไม่มีระยะถอยร่น

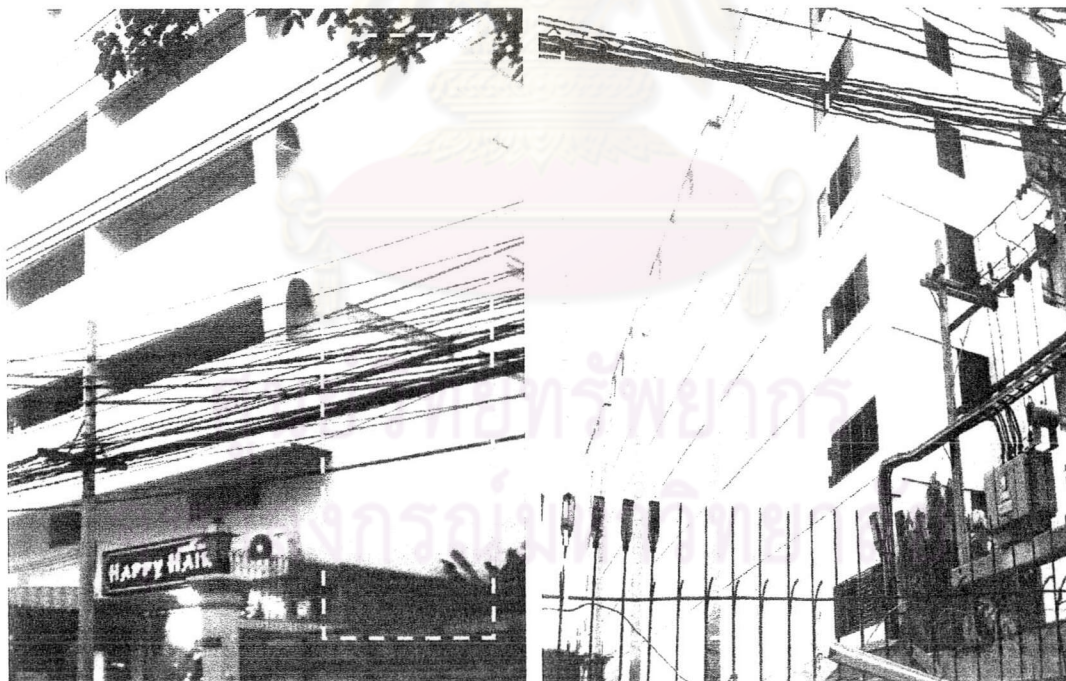
ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนอาคารและระยะถอยร่นจากถนน

ระยะถอยร่น	จำนวน	
0 เมตร	1	โครงการ
1 เมตร	4	โครงการ
2 เมตร	13	โครงการ
3 เมตร	12	โครงการ
6 เมตร	12	โครงการ
พื้นที่โล่ง	4	โครงการ

สรุป จากการสำรวจเรื่องระยะถอยร่น จากถนนด้านหน้าโครงการ ที่พบส่วนใหญ่คือ 2 เมตร, 3 เมตร และ 6 เมตร ตามลำดับ

เรื่องที่ 3 : แนวระยะถอยร่นช่องเปิด

จากการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องของระยะถอยร่นของช่องเปิด และผังที่ดินข้างเคียง พบว่ามีลักษณะดังนี้



รูปภาพที่ 4.7 แสดงตัวอย่างอาคารที่ไม่มีช่องเปิด เมื่อสร้างชิดกับ ผังที่ดินข้างเคียง



รูปภาพที่ 4.8 แสดงตัวอย่างอาคารที่มีช่องเปิด เว้นระยะถอยร่นประมาณ 1-2 เมตร จากผังที่ดินข้างเคียง



รูปภาพที่ 4.9 แสดงตัวอย่างอาคารที่มีช่องเปิด เว้นระยะถอยร่นประมาณ 2-3 เมตร จากผังที่ดินข้างเคียง

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนอาคารและระยะถอยร่น ของช่องเปิด กับผังที่ดินข้างเคียง

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

สรุป จากการสำรวจแนวระยะถอยร่น ของช่องเปิด พบว่า อาคารส่วนใหญ่จะเว้นระยะช่องเปิดจาก ผังที่ดินข้างเคียง 2 เมตร

เรื่องที่ 4 : แนวระยะถอยร่นตามความสูงของอาคาร

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องของระยะถอยร่น ตาม ความสูงของอาคาร พบว่ามี 2 ประเภทคือ อาคาร ที่มีความสูง ไม่เกิน 4-5 ชั้น จะไม่จำเป็นต้องมีการถอยร่นอาคารในชั้นสูงขึ้นไป แต่หากอาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น คือส่วนใหญ่ จะเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 6-8 ชั้น จะมีการถอยร่นอาคาร ในชั้นที่ 6-8 เข้าไป ในด้านหน้าที่ติดกับถนน



รูปภาพที่ 4.10 แสดงตัวอย่างอาคารที่มีความสูงของอาคาร ไม่เกิน 2 เท่าของ ระยะตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้าม



รูปภาพที่ 4.11 แสดงตัวอย่างอาคารที่มีความสูงของอาคาร เกิน 2 เท่าของระยะตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้าม

สรุป จากการสำรวจเรื่อง ระยะถอยร่นตามความสูงของอาคารพบว่า มีเพียง 2 อาคารที่มีระยะถอยร่นอาคารตามชั้นของอาคารที่สูงขึ้นไป แต่อาคารส่วนใหญ่ ที่เหลืออีก 44 อาคาร จะไม่มีการถอยร่นของอาคารในชั้นที่สูงขึ้นไป ซึ่งส่วนใหญ่มักจะมีความสูงอาคารไม่เกิน 5 ชั้น

เรื่องที่ 5 : พื้นที่เปิดโล่งของอาคาร

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องพื้นที่เปิดโล่ง ของอาคาร พบว่า มี 2 ลักษณะคือ พื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร และพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร โดยพบว่า อาคารที่มีพื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร สำหรับการพักผ่อน และไม่ใช้พื้นที่สำหรับเช่า มีเพียง โครงการเดียวเท่านั้น นอกจากนั้นจะเป็นพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร มีลักษณะการใช้งานดังนี้



รูปภาพที่ 4.12 แสดงพื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร



รูปภาพที่ 4.13 แสดงพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ใช้สำหรับจอดรถยนต์

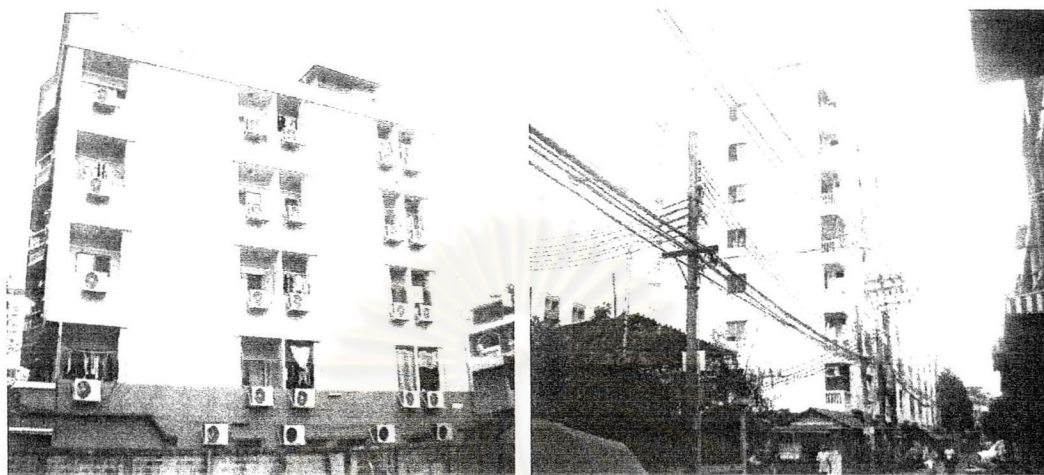


รูปภาพที่ 4.14 แสดงพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ใช้เป็นส่วนหนึ่งของระยะกอยร่นรอบอาคาร

สรุป จากการสำรวจเรื่องพื้นที่เปิดโล่งภายนอก อาคาร มีสัดส่วนตั้งแต่ มีตั้งแต่ ร้อยละ 14.29 ถึงร้อยละ 64 ซึ่ง ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เปิดโล่งที่เกิดจาก ระยะกอยร่นรอบอาคาร และ พื้นที่สำหรับจอดรถยนต์

เรื่องที่ 6 : จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน

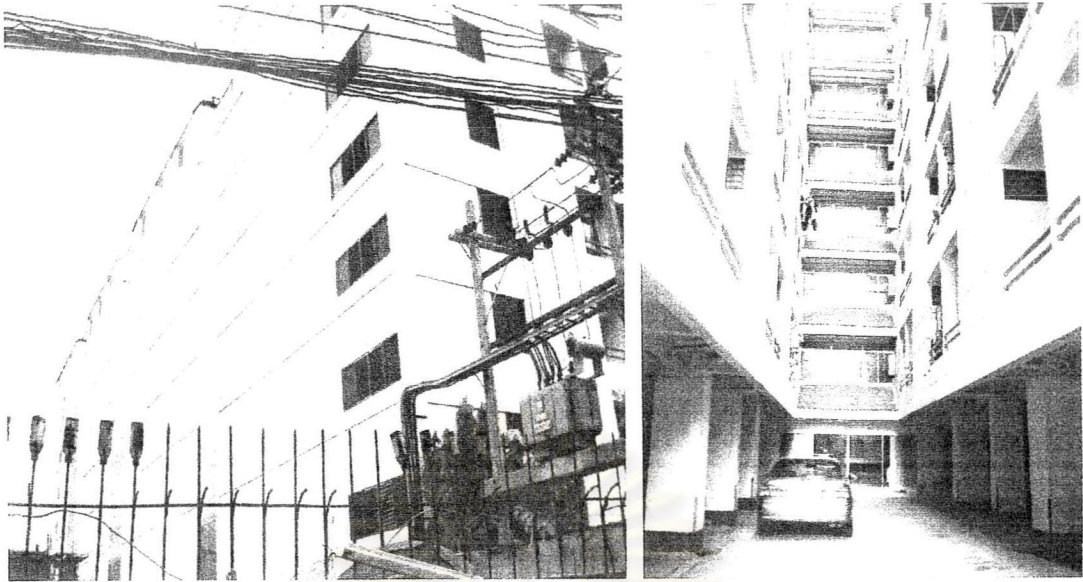
จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องจำนวนอาคารในแปลงที่ดิน พบว่ามีลักษณะดังนี้



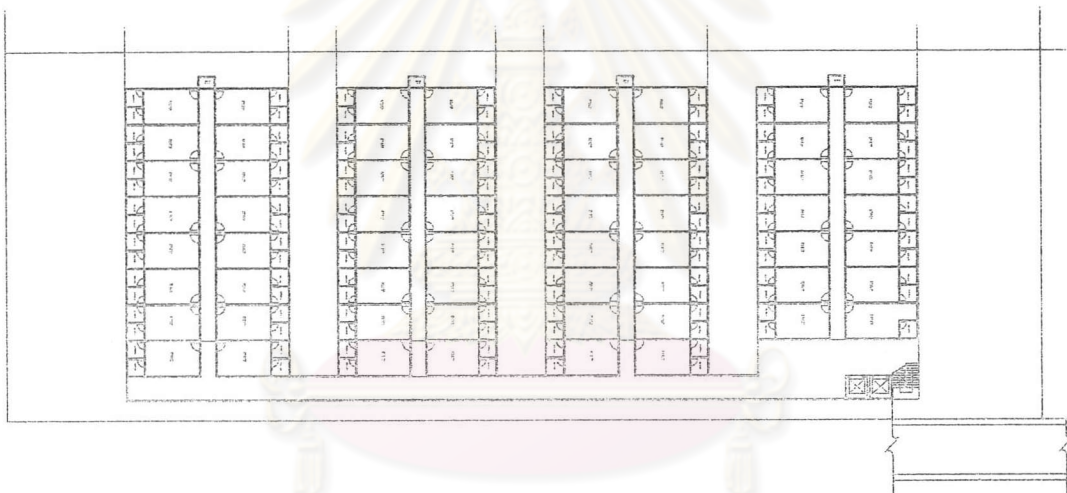
รูปภาพที่ 4.15 แสดงโครงการที่มี 1 อาคาร ในแปลงที่ดิน



รูปภาพที่ 4.16 แสดงโครงการที่มี 2 อาคาร ในแปลงที่ดิน



รูปภาพที่ 4.17 แสดงโครงการที่มี 4 อาคาร ในแปลงที่ดิน



ผังภาพที่ 4.1 แสดงโครงการที่มี 4 อาคาร ในแปลงที่ดิน

สรุป จำนวนอาคารในแปลงที่ดิน ที่พบส่วนใหญ่ จะเป็นโครงการที่มีอาคารเพียงอาคารเดียว ในหนึ่งแปลงที่ดิน และมี 2 อาคาร เนื่องจาก พื้นที่ดินในเขตดินแดงส่วนใหญ่ มีการใช้ที่ดิน เป็นผังที่ดินแปลงย่อยค่อนข้างหนาแน่นและมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก จึงทำให้โครงการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ มีเพียงอาคารเดียวเท่านั้น

เรื่องที่ 7 : รูปร่างอาคาร

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า พบว่า รูปร่างอาคารที่พบส่วนใหญ่ จะมี 2 ลักษณะ คือ อาคารรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สร้างเติมพื้นที่ของแปลงที่ดินและ อาคารที่มีลักษณะเป็นรูปตัวแอล



ผังภาพที่ 4.18 แสดงอาคารรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สร้างเติมพื้นที่ของแปลงที่ดิน



ผังภาพที่ 4.20 แสดงอาคารที่มีลักษณะเป็นรูปตัวแอล

สรุป รูปร่างอาคารส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า สร้างเติมพื้นที่ของแปลงที่ดิน พบทั้งสิ้น 44 โครงการ และ รูปร่างอาคารรูปตัวแอล พบ 2 โครงการ โดย รูปร่างอาคารที่พบส่วนใหญ่ จะสัมพันธ์กับแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า

เรื่องที่ 8 : การวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ

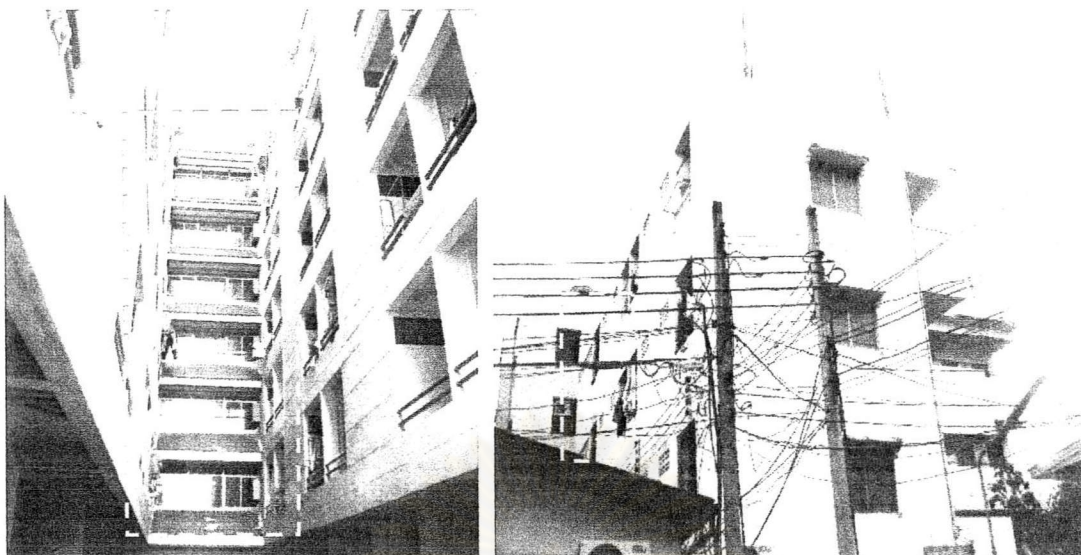
จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องของการวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ พบว่ามีลักษณะดังนี้



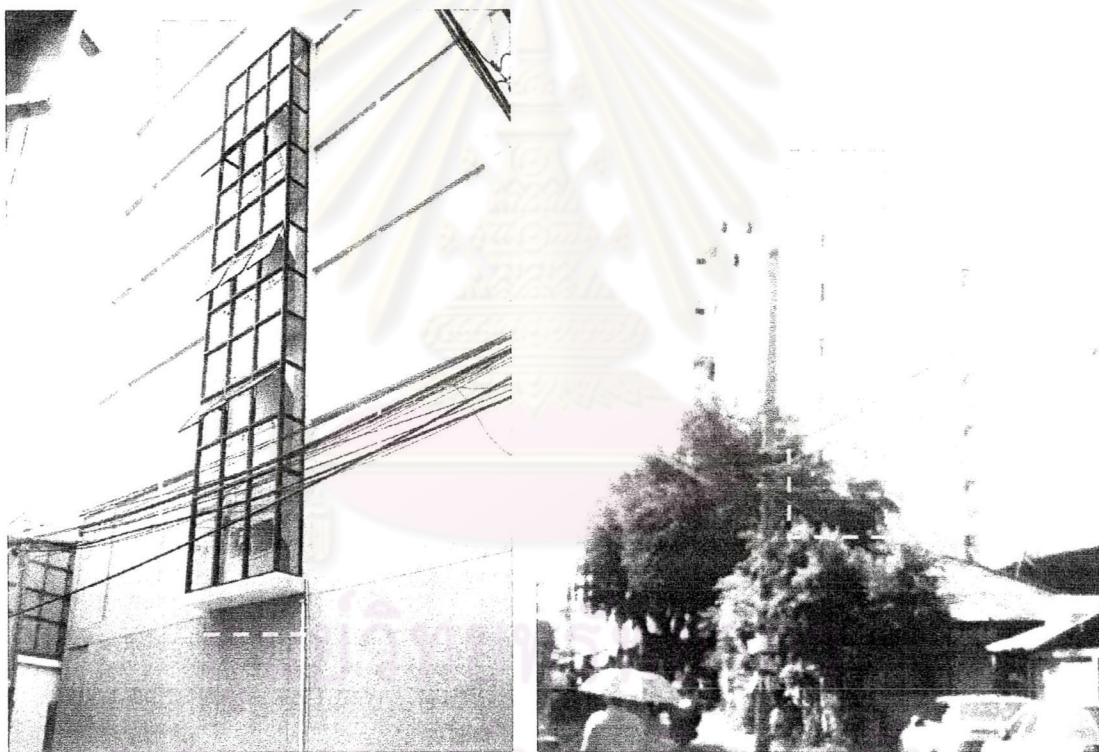
รูปภาพที่ 4.21 แสดงการวาง ตำแหน่งบันได ไว้ที่ตำแหน่งห้องริมสุดของอาคาร



รูปภาพที่ 4.22 แสดงการวาง ตำแหน่งบันได ไว้ที่ตำแหน่งห้องที่ 2-3 จากห้องริมสุดของอาคาร



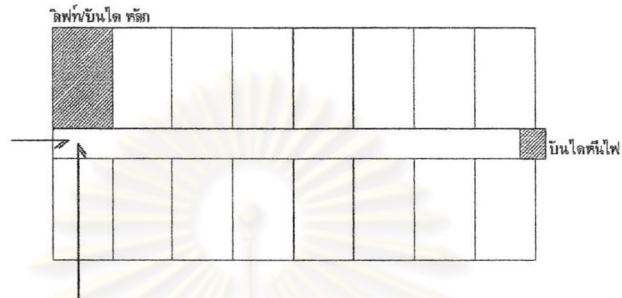
รูปภาพที่ 4.23 แสดงการวาง ตำแหน่งบันได แบบอื่นๆ



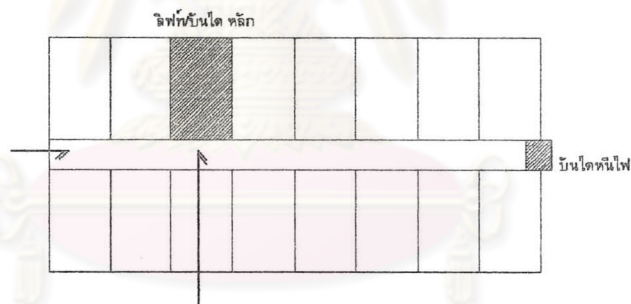
รูปภาพที่ 4.24 แสดงการวาง ตำแหน่งบันไดหนีไฟ บริเวณปลายสุดของโถงทางเดิน

ซึ่งจากการสำรวจ การวางผังห้องพัก, ตำแหน่งของบันไดหลัก ลิฟท์และบันไดหนีไฟ สามารถสรุปรูปแบบดังนี้

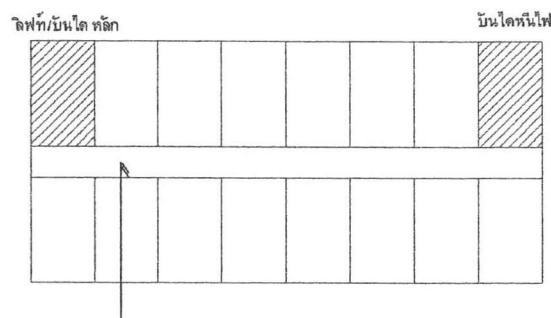
1. ใช้ผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ที่ตำแหน่งของห้องริมสุดของอาคาร และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ บริเวณปลายสุดทางเดินของอาคารอีกด้านหนึ่ง พบทั้งสิ้น 16 โครงการ



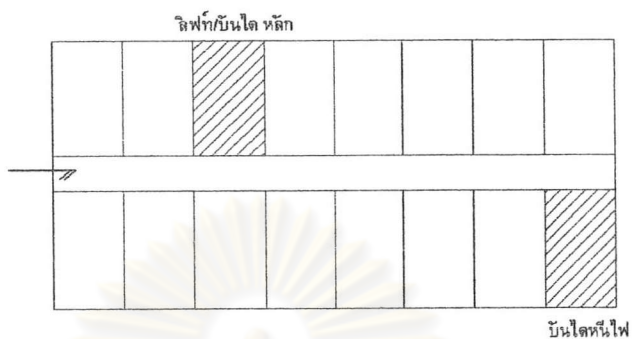
2. ใช้ผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ที่ตำแหน่งของห้องที่ 2-3 จากริมสุดของอาคาร และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ บริเวณปลายสุดทางเดินของอาคารอีกด้านหนึ่ง พบทั้งสิ้น 16 โครงการ



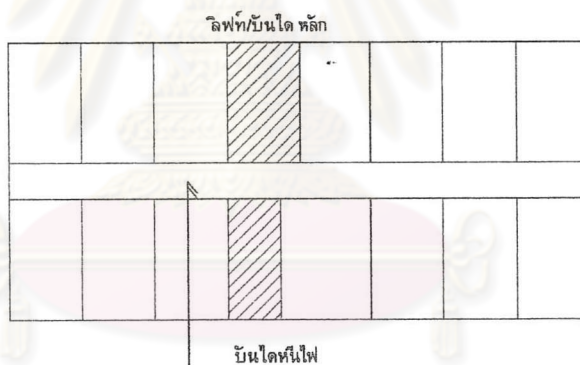
3. ใช้ผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ที่ตำแหน่งของห้องริมสุดของอาคาร และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ที่ตำแหน่งของห้องพักริมสุดอีกด้านหนึ่ง พบทั้งสิ้น 2 โครงการ



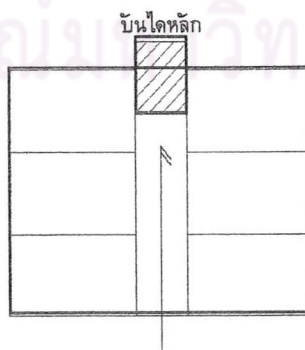
4. ใช้ผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ที่ตำแหน่งของห้องที่ 2-3 จากริมสุดของอาคาร และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ที่ตำแหน่งของห้องพักริมสุดอีกด้านหนึ่ง พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



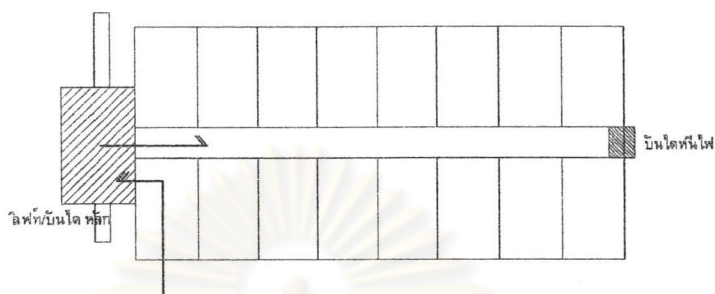
5. ใช้ผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ที่ตำแหน่งของห้องที่ 2-3 จากริมสุดของอาคาร และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ที่ตำแหน่งของห้องพักที่ตรงข้ามกับบันไดหลัก และห้องที่อยู่ติดกับบันไดหนีไฟ มีขนาดกว้างขึ้น 1 เมตร พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



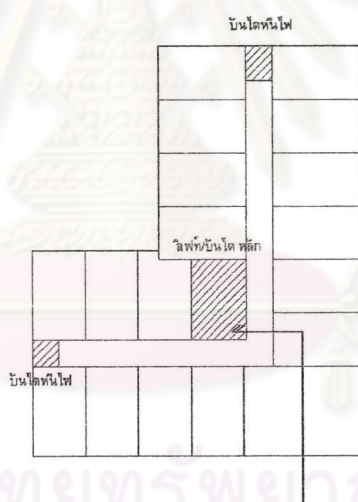
6. ใช้ผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ที่ตำแหน่งปลายสุดของโถงทางเดิน พบทั้งสิ้น 6 โครงการ



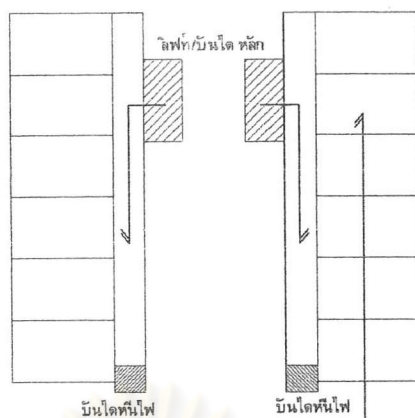
7. ใช้ผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ในอกฝั่งของห้องพัก และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ที่ตำแหน่งของห้องพักริมสุดอีกด้านหนึ่ง โดยในโครงการจะมี 4 อาคารและใช้ทางสัญจรทางตั้งหลัก ร่วมกัน พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



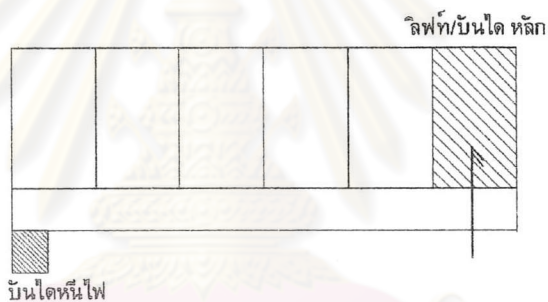
8. ใช้ผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) อยู่ที่มุมกึ่งกลางอาคารทั้งสองแนว และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ที่ตำแหน่งของห้องพักริมสุดอีกด้านหนึ่ง พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



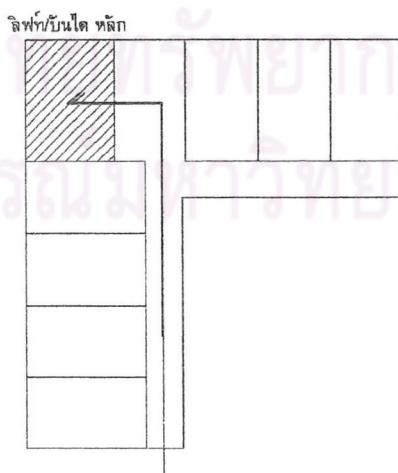
9. ใช้ผังห้องพักแบบ Single Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ในอกฝั่งของห้องพัก บริเวณห้องที่ 2-3 จากริมสุดอาคาร และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ที่ตำแหน่งปลายสุดทางเดินอีกด้านหนึ่ง พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



10. ใช้ผังห้องพักแบบ Single Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) ไว้ที่ตำแหน่งของห้องริมสุดของอาคาร และวางตำแหน่งของบันไดหนีไฟ ที่ตำแหน่งปลายสุดทางเดินอีกด้านหนึ่ง พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



11. ใช้ผังห้องพักแบบ Single Loaded Corridor โดยจะวางตำแหน่งของทางสัญจรทางตั้งหลัก (ลิฟท์หรือบันได) อยู่ที่มุมกึ่งกลางอาคารทั้งสองแนว พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



ตารางที่ 4.4 ตารางสรุปการวางผังห้องพัก, ตำแหน่งบันได, ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ

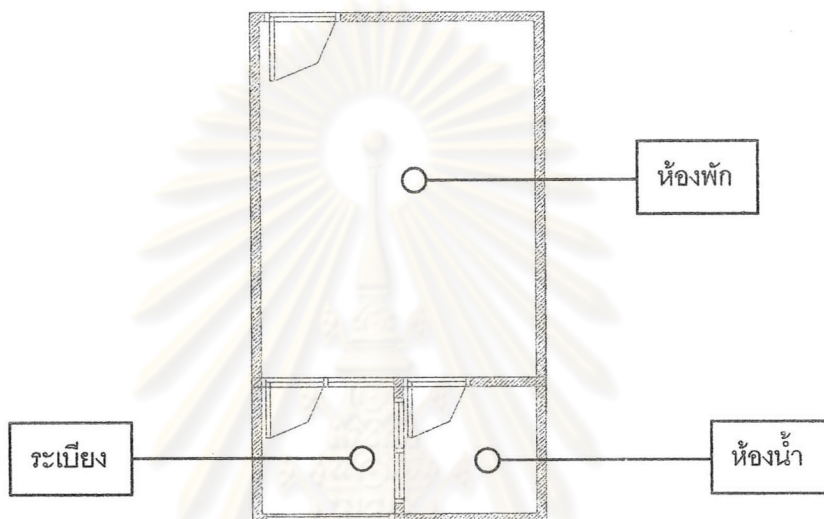
รูปแบบ	การวางผังห้องพัก	ทางสัญจรทางตั้ง(หลัก)	บันไดหนีไฟ	จำนวนโครงการ
1	Double Loaded Corridor	ห้องริมสุดด้านใดด้านหนึ่ง	ปลายสุดทางเดิน	16
2	Double Loaded Corridor	ห้องที่ 2-3 จากห้องริมสุด	ปลายสุดทางเดิน	16
3	Double Loaded Corridor	ห้องริมสุดด้านใดด้านหนึ่ง	ใช้ห้องริมอีกด้านหนึ่ง	2
4	Double Loaded Corridor	ห้องที่ 2-3 จากห้องริมสุด	ใช้ห้องริมอีกด้านหนึ่ง	1
5	Double Loaded Corridor	ห้องที่ 2-3 จากห้องริมสุด	ตรงข้ามบันไดหลัก	1
6	Double Loaded Corridor	ปลายสุดทางเดิน	ไม่มีบันไดหนีไฟ	5
7	Double Loaded Corridor	แยกออกจากผังอาคาร	ปลายสุดทางเดิน	1
8	Double Loaded Corridor	มุมอาคารจากผังรูปตัวแอล	ปลายสุดทางเดิน	1
9	Single Loaded Corridor	แยกออกจากผังอาคาร	ปลายสุดทางเดิน	1
10	Single Loaded Corridor	ห้องริมสุดด้านใดด้านหนึ่ง	ปลายสุดทางเดิน	1
11	Single Loaded Corridor	มุมอาคารจากผังรูปตัวแอล	ไม่มีบันไดหนีไฟ	1

สรุป จากการสำรวจ การวางผังห้องพัก ตำแหน่งของบันได,ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ พบว่า การวางผังห้องพักที่ พบมากที่สุดคือ การวางผังห้องพักแบบ Double Loaded Corridor , ตำแหน่งของบันไดและลิฟท์ จะอยู่บริเวณห้องริมสุดด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร หรือ บริเวณห้องที่ 2-3 จากห้องริมสุดของอาคาร และ ตำแหน่งของบันไดหนีไฟที่พบมากที่สุด จะอยู่บริเวณปลายสุดทางเดินอีกด้านหนึ่งของอาคาร

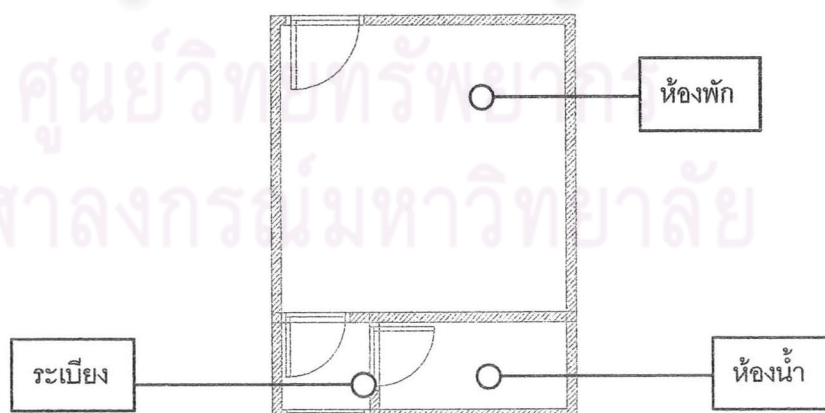
เรื่องที่ 9 ผังห้อง

จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่องผังห้องพบว่า มีลักษณะดังนี้

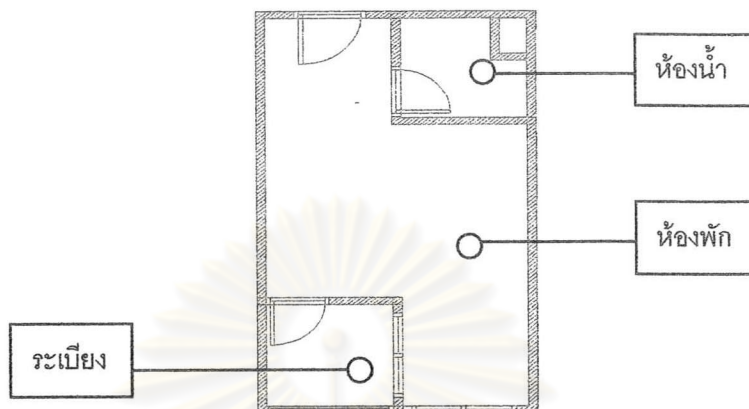
1. รูปแบบ A เป็นการวางผังห้องพักที่มีตำแหน่งห้องน้ำอยู่คู่กับระเบียงในสัดส่วนความกว้างครึ่งต่อครึ่งของความกว้างของห้องพัก และมีขนาดห้องพัก ที่แตกต่างกัน 7 ขนาด คือ A2 : $3 \times 4 = 12$ ตารางเมตร , A3 : $3 \times 5 = 15$ ตารางเมตร, A4 : $3 \times 5.5 = 16.5$ ตารางเมตร, A5 : $3 \times 6 = 18$ ตารางเมตร, A6 : $3.5 \times 4 = 14$ ตารางเมตร, A7 : $3.5 \times 5 = 17.5$ ตารางเมตร, A8 : $4 \times 5 = 20$ ตารางเมตร พบทั้งสิ้น 32 โครงการ



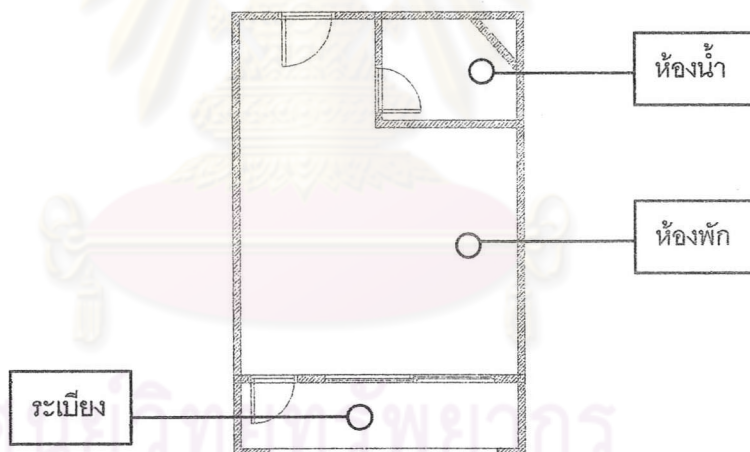
2. รูปแบบ B เป็นการวางผังห้องพักที่มีตำแหน่งห้องน้ำอยู่คู่กับระเบียงในสัดส่วนความกว้างของระเบียง 1/3 ส่วน และห้องน้ำ 2/3 ส่วนของความกว้างของห้องพัก และมีประตูเปิดเข้าห้องน้ำที่ต้องผ่านจากบริเวณระเบียง มีขนาดห้องพัก 1 ขนาด คือ D2 : $3 \times 4 = 12$ ตารางเมตร พบทั้งสิ้น 5 โครงการ



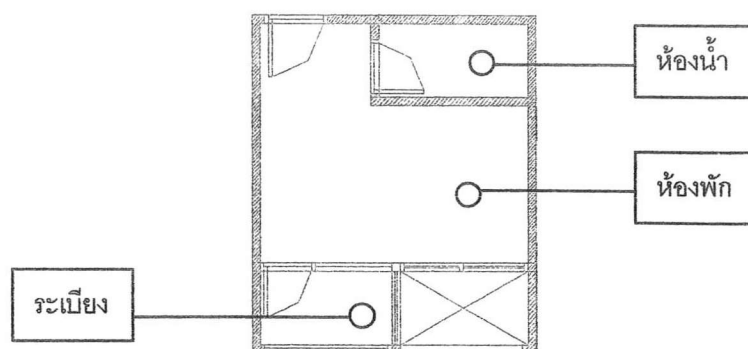
3. รูปแบบ F เป็นการวางผังห้องพักที่มีตำแหน่งห้องน้ำอยู่ภายในห้องพักติดกับโถงทางเดิน และมีระเบียงกว้างเพียงครึ่งหนึ่งของความกว้างของห้องพัก โดยมีขนาดห้องพัก 2 ขนาด คือ F4 : $3.5 \times 5 = 16.5$ ตารางเมตร และ F5 : $3 \times 6 = 18$ ตารางเมตร พบทั้งสิ้น 3 โครงการ



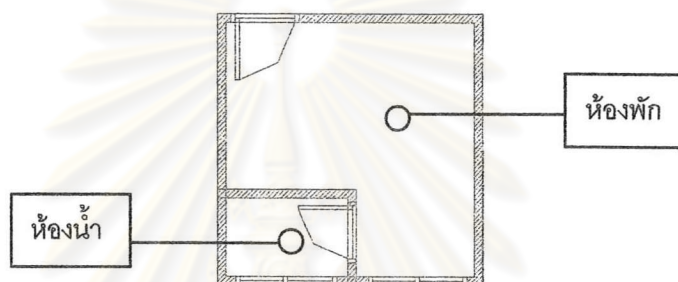
4. รูปแบบ G เป็นการวางผังห้องพักที่มีตำแหน่งห้องน้ำอยู่ภายในห้องพักติดกับโถงทางเดิน และมีระเบียงกว้าง เต็มความกว้างของห้องพัก โดยมีขนาดห้องพัก 3 ขนาด คือ G7 : $3.5 \times 5 = 16.5$ ตารางเมตร ,G8 : $4 \times 5 = 20$ ตารางเมตร และ G9 : $4 \times 6 = 24$ ตารางเมตร พบทั้งสิ้น 4 โครงการ



5. รูปแบบ H เป็นการวางผังห้องพักที่มีตำแหน่งห้องน้ำอยู่ภายในห้องพักติดกับโถงทางเดิน และมีระเบียงกว้างเพียงครึ่งหนึ่งของความกว้างของห้องพัก ส่วนพื้นที่อีกครึ่งหนึ่งเป็นพื้นที่เปิดโล่ง โดยมีขนาดห้องพัก 1 ขนาด คือ H6 : $3 \times 4 = 12$ ตารางเมตร พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



6. รูปแบบ 1 เป็นการวางผังห้องพักรที่มีตำแหน่งห้องน้ำอยู่คู่กับหน้าต่างห้องพักร และไม่มีระเบียบ โดยมีขนาดห้องพักร 1 ขนาด คือ H6 : 3x3= 9 ตารางเมตร พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



ตารางที่ 4.5 สรุปจำนวน รูปแบบของผังห้องพักรและขนาดของห้องพักร

รูปแบบ	ขนาดห้องพักร (กว้างXยาว)									
	3X3	3X4	3X5	3X5.5	3X6	3.5X4	3.5X5	4X5	4X6	รวม
A	○	5	10	3	4	3	3	4	○	32
B	○	5	○	○	○	○	○	○	○	5
C	○	○	○	1	2	○	○	○	○	3
D	○	○	○	○	○		1	2	1	4
E	○	○	○	○	○	1	○	○	○	1
F	1	○	○	○	○	○	○	○	○	1
รวม	1	10	10	4	6	4	4	6	1	46

สรุป จากการสำรวจ รูปแบบผังห้อง พบว่า รูปแบบการวางผังห้อง ที่พบมากที่สุด คือรูปแบบการวางผังห้องที่ วางตำแหน่งของห้องน้ำอยู่คู่กับระเบียบในสัดส่วน ครึ่งต่อครึ่ง ของความกว้างของห้องพักร และสัดส่วนขนาดของผังห้องที่พบมากที่สุดคือ 3x4=12 ตารางเมตร และ 3x5=15 ตารางเมตร

4.2 การสำรวจการใช้สอย

เรื่องที่ 10 : ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์

จากการสำรวจเรื่อง ขนาดห้องพักและการใช้สอยเฟอร์นิเจอร์ พบว่ามีลักษณะดังนี้

3x3				ฝั่งห้องขนาด 9 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 7.50 ตร.ม. ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก
7.50 sq.m.				
3x4				ฝั่งห้องขนาด 12 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 9.00 ตร.ม. ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก
9.00 sq.m.				
3x5				ฝั่งห้องขนาด 15 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 10.50, 12.00 ตร.ม.เฟอร์นิเจอร์ โต๊ะเครื่องแป้ง, ตู้, เตียง
10.50 sq.m. 12.00 sq.m.				
3x5.5				ฝั่งห้องขนาด 16.5 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 12.00, 14.50 ตร.ม.เฟอร์นิเจอร์ โต๊ะเครื่องแป้ง, ตู้, เตียง
12.00 sq.m. 14.25 sq.m.				
3x6				ฝั่งห้องขนาด 18 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 13.50 และ 15.75 ตร.ม. เฟอร์นิเจอร์ภายใน โต๊ะเครื่องแป้ง, ตู้, เตียง
13.50 sq.m. 15.75 sq.m.				
3.5x4				ฝั่งห้องขนาด 14 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 10.50 ตร.ม. เฟอร์นิเจอร์ภายใน โต๊ะเครื่องแป้ง, ตู้, เตียง
10.50 sq.m.				
3.5x5				ฝั่งห้องขนาด 17.50 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 12.25, 11.50 ตร.ม.,เฟอร์นิเจอร์ โต๊ะเครื่องแป้ง, ตู้, เตียง
12.25 sq.m. 11.50 sq.m.				
4x5				ฝั่งห้องขนาด 20 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 14.00, 16.00 ตร.ม.เฟอร์นิเจอร์ โต๊ะเครื่องแป้ง, ตู้, เตียง
14.00 sq.m. 16.00 sq.m.				
4x6				ฝั่งห้องขนาด 24 ตร.ม. : ขนาดห้องพัก 17.00 ตร.ม. เฟอร์นิเจอร์ภายใน โต๊ะ เครื่องแป้ง, ตู้, เตียง, ชั้นวางของ, ตู้รองเท้า
17.00 sq.m.				

สรุป ขนาดของห้องพัก จะมีขนาดตั้งแต่ 7.50 ตารางเมตร ถึง 17.00 ตารางเมตร และขนาดของห้องพักที่พบมากที่สุดคือ 9.00-12.00 ตารางเมตร

การใช้สอยตามขนาดของห้องพักและฟอร์นิเจอร์พบว่า ห้องพักที่มีขนาด เล็กกว่า 10.50 ตารางเมตร จะไม่มีฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้ และหากห้องพักที่มีขนาดตั้งแต่ 10.50 ตารางเมตรขึ้นไป จะมีฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้คือ เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้ง ซึ่งจะเป็นฟอร์นิเจอร์หลักที่มีให้ และหากห้องพักที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ก็อาจจะมี โต๊ะหัวเตียง, โต๊ะอ่านหนังสือ หรือฟอร์นิเจอร์อื่นๆเพิ่มให้ ตามขนาดของห้องพัก และระดับราคาค่าเช่า ที่เพิ่มขึ้น

เรื่องที่ 11 : ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอย

จากการสำรวจอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่อง ผังห้องน้ำและขนาดพื้นที่ใช้สอยพบว่า มีลักษณะดังนี้

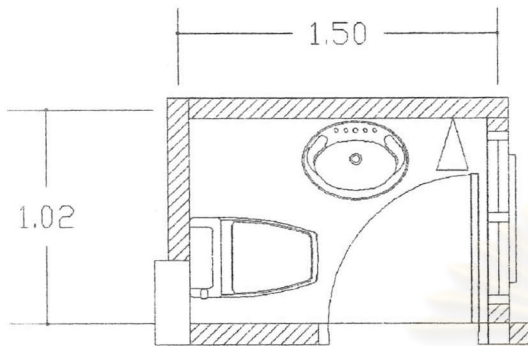


รูปภาพที่ 4.25 สภาพการใช้สอยห้องน้ำที่อยู่บริเวณด้านในของ ห้องพักติดโถงทางเดิน

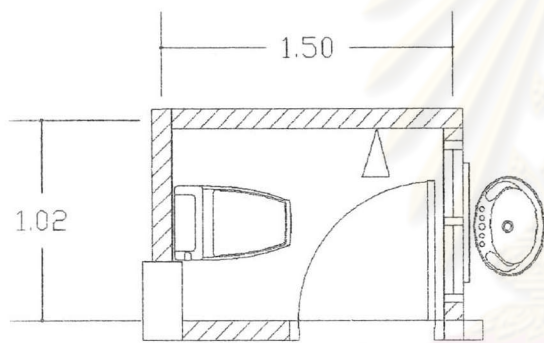


รูปภาพที่ 4.26 สภาพการใช้สอยห้องน้ำที่อยู่บริเวณด้านนอก คู่กับระเบียง

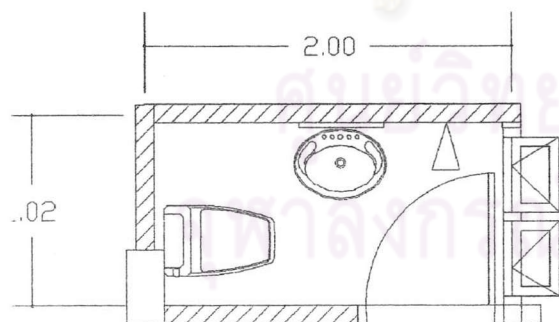
จากตัวอย่างการใช้ตอขยพื้นที่ห้องน้ำ และสุขภัณฑ์ มีรูปแบบดังนี้



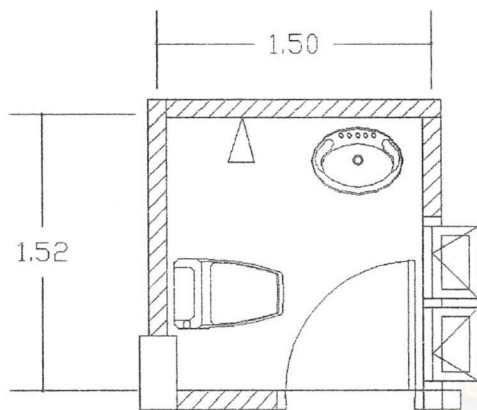
1. ขนาดของห้องน้ำมีพื้นที่ประมาณ 1.50 ตารางเมตร (1.00 m.x1.50 m.) มี ชักโครก ข้างล้างมือ และฝักบัวอาบน้ำอยู่ในห้องน้ำ



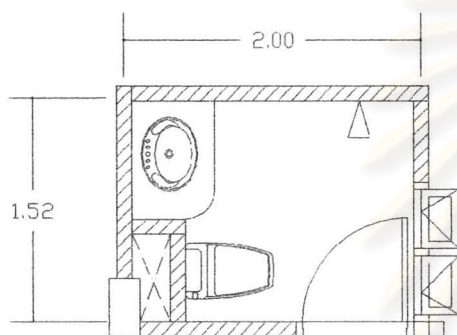
2. ขนาดของห้องน้ำมีพื้นที่ประมาณ 1.50 ตารางเมตร (1.00 m.x1.50 m.) มี ชักโครก และฝักบัวอาบน้ำอยู่ในห้องน้ำ แต่อ่างล้างมือจะอยู่ภายนอกห้องน้ำ โดยจะใช้งานที่ระเบียง



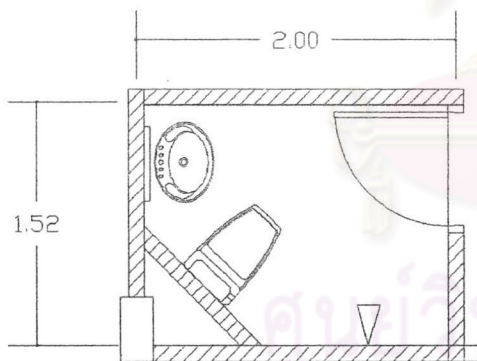
3. ขนาดของห้องน้ำมีพื้นที่ประมาณ 2.00 ตารางเมตร (1.00 m.x2.00 m.) มี ชักโครก ข้างล้างมือ และฝักบัวอาบน้ำอยู่ในห้องน้ำ



4. ขนาดของห้องน้ำมีพื้นที่ประมาณ 2.25 ตารางเมตร (1.00 m.x2.00 m.) มี ชักโครก อ่างล้างมือ และฝักบัวอาบน้ำอยู่ในห้องน้ำ



5. ขนาดของห้องน้ำมีพื้นที่ประมาณ 3.00 ตารางเมตร (1.00 m.x2.00 m.) มี ชักโครก อ่างล้างมือ และฝักบัวอาบน้ำอยู่ในห้องน้ำ และมีช่องท่อ เป็นรูปแบบห้องน้ำที่อยู่คู่กับระเบียง



6. ขนาดของห้องน้ำมีพื้นที่ประมาณ 3.00 ตารางเมตร (1.00 m.x2.00 m.) มี ชักโครก อ่างล้างมือ และฝักบัวอาบน้ำอยู่ในห้องน้ำ และมีช่องท่อ เป็นรูปแบบห้องน้ำที่อยู่ติดกับโถงทางเดิน คู่กับประตูทางเข้าห้องพัก

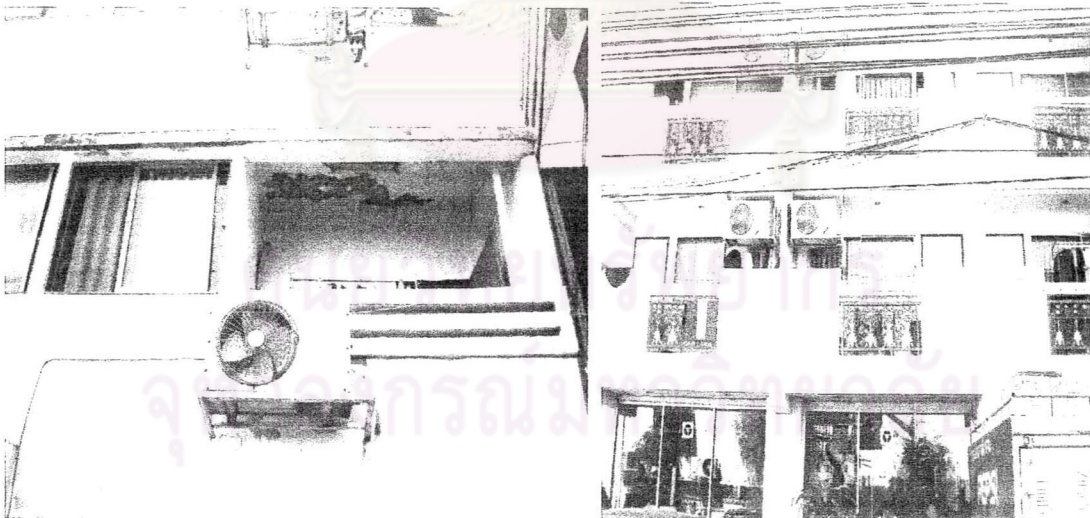
สรุป ลักษณะการใช้พื้นที่ห้องน้ำจะมีสัดส่วนตั้งแต่ 1.50 ตารางเมตร ถึง 3.00 ตารางเมตร โดยในทุกอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการออกแบบมาเฉพาะ ทั้ง 46 โครงการ จะมีห้องน้ำอยู่ในตัวห้องทั้งสิ้น

เรื่องที่ 12 : ผังระเบียบและการใช้สอยพื้นที่ระเบียง

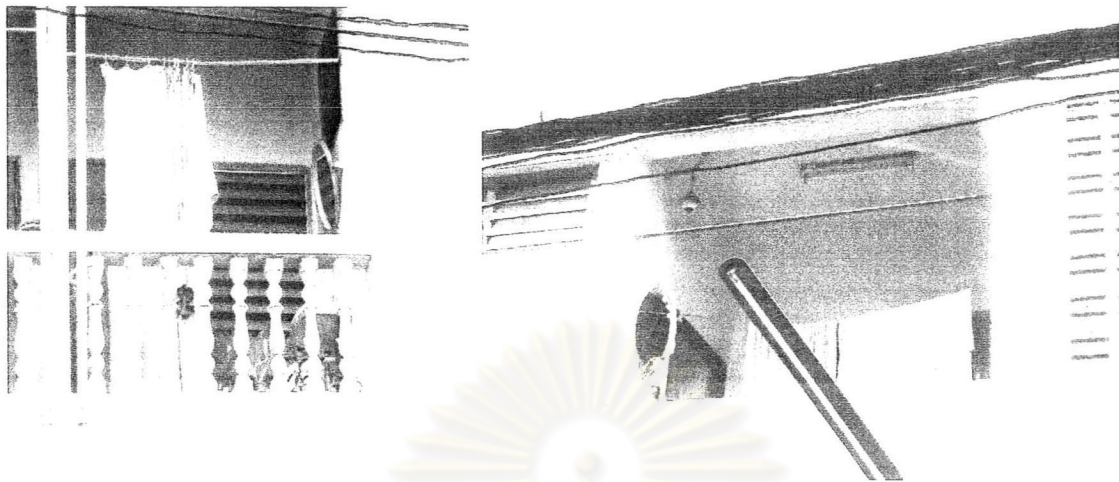
จากการสำรวจ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เรื่อง ผังระเบียบและการใช้สอยพื้นที่ระเบียง มีลักษณะดังนี้



รูปภาพที่ 4.27 รวบรวมภาพถ่ายที่ติดตั้งให้บริเวณระเบียง ใช้สำหรับตากผ้า หรือติดตั้งผ้าม่านพลาสติกบังสายตา

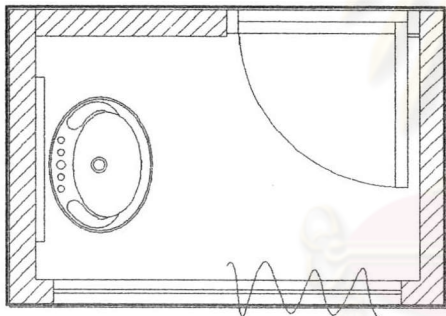


รูปภาพที่ 4.28 การใช้พื้นที่ระเบียงสำหรับติดตั้งเครื่องระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ

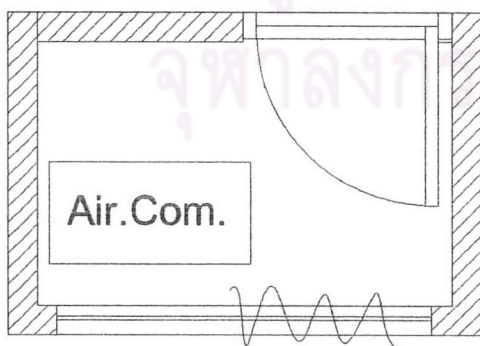


รูปภาพที่ 4.29 การใช้สอยพื้นที่ระเบียงสำหรับ เป็นอ่างล้างหน้า หรือประตูเข้าห้องน้ำ จากบริเวณระเบียง

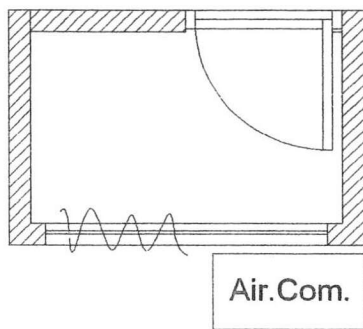
จากตัวอย่างการใช้สอยพื้นที่ระเบียง และผังระเบียง มีรูปแบบ ดังนี้



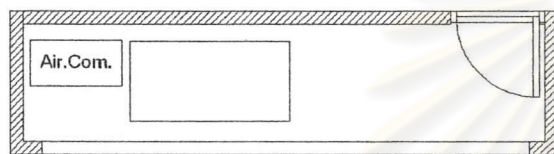
1. การใช้พื้นที่ระเบียง แบบมีอ่างล้างหน้าอยู่บริเวณระเบียง จะใช้สำหรับเป็นอ่างล้างหน้า ล้างมือ หรือล้างจาน นอกจากนั้นจะมีการติดตั้งราวเหล็กสำหรับแขวนผ้าให้ไว้ที่บริเวณระเบียง ซึ่งบางห้องพักอาจจะนำผ้ามาพลาสติกมาติดตั้งที่ราวนี้สำหรับบังแดดหรือสำหรับบังสายตา หากต้องการความเป็นส่วนตัวภายในห้องพัก



2. การใช้พื้นที่ระเบียง ติดตั้งเครื่องระบายความร้อนจากเครื่องปรับอากาศ มักจะติดตั้งด้านบนติดเพดานและหันด้านที่เป็นพัดลม ออกด้านนอกนระเบียง นอกจาก นั้น จะมีการติดตั้งราวเหล็ก สำหรับแขวนผ้าให้ไว้ที่บริเวณระเบียง ซึ่งส่วนใหญ่ห้องที่มีเครื่องปรับอากาศมักจะไม่นิยมติดผ้ามา



3. การใช้พื้นที่ระเบียง ติดตั้งเครื่องระบายความร้อนจากเครื่องปรับอากาศ แต่จะติดภายนอกระเบียงในส่วนของพื้นที่บริเวณราวระเบียง นอกจาก นั้น จะมีการติดตั้งราวเหล็ก สำหรับแขวนผ้าให้ไว้ที่บริเวณระเบียง ซึ่งส่วนใหญ่ห้องที่มีเครื่องปรับอากาศมักจะไม่นิยมติดผ้ามา



4. การใช้พื้นที่ระเบียง ติดตั้งเครื่องระบายความร้อนจากเครื่องปรับอากาศ และมีพื้นที่สำหรับวางราวตากผ้า ซึ่งห้องพักที่มีระเบียงยาวเต็มความกว้างของห้อง จะไม่มีราวเหล็กสำหรับแขวนผ้าให้

สรุป ลักษณะการใช้งานพื้นที่ระเบียง ส่วนใหญ่จะใช้สำหรับตากผ้าเป็นหลัก หรือห้องพักที่มีเครื่องปรับอากาศก็จะใช้พื้นที่ด้านบนสำหรับติดตั้งเครื่องระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ ซึ่งถึงแม้ว่าการใช้งานระเบียงส่วนใหญ่จะใช้สำหรับตากผ้า แต่ผู้เช่าก็ยังคงให้ความสำคัญกับห้องพักที่มีระเบียงก่อนเสมอ โดยอาคาร ที่มีระเบียงอยู่ภายในห้องพัก มีทั้งสิ้น 45 โครงการ และมีเพียงโครงการเดียวที่ไม่มีระเบียงอยู่ภายในห้องพัก

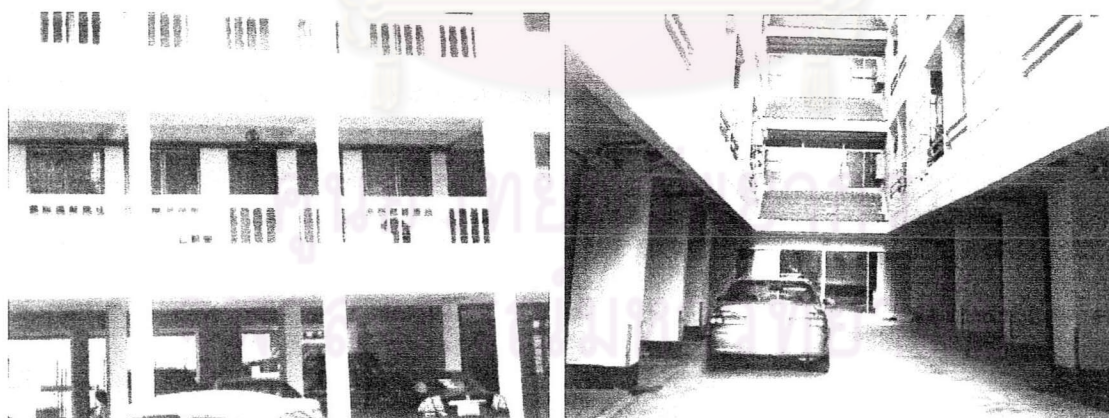
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่องที่ 13 : ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง

ผังการใช้พื้นที่ชั้นล่าง จะแบ่งเป็นรูปแบบการใช้พื้นที่ได้ 5 รูปแบบคือ ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และ ห้องพักสำหรับเช่าอย่างเดียว, ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และร้านค้าอย่างเดียว, ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และที่จอดรถยนต์ อย่างเดียว, ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และร้านค้าในด้านหน้าติดกับถนน และ ใช้พื้นที่ของห้องพักด้านหลังที่ไม่ใช้ด้านติดถนน เป็นห้องพักสำหรับเช่า ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และที่จอดรถยนต์ และ ใช้พื้นที่ของห้องพักด้านหลังที่ไม่ใช้ด้านติดถนน เป็นห้องพักสำหรับเช่า มีตัวอย่างดังนี้



รูปภาพที่ 4.30 การใช้พื้นที่ชั้นล่าง เป็นร้านค้าอย่างเดียว และการใช้พื้นที่ แบบผสมคือด้านหน้าเป็นร้านค้าด้านหลังเป็นห้องพักสำหรับเช่า



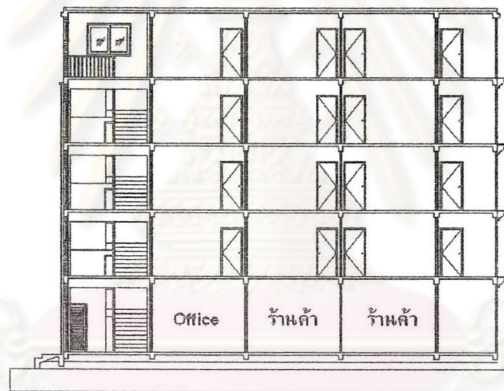
รูปภาพที่ 4.31 การใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์



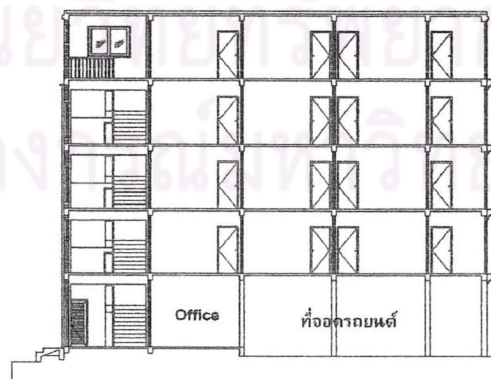
รูปภาพที่ 4.32 การใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นห้องพักสำหรับเช่าอย่างเดียว

สรุป ลักษณะการใช้พื้นที่ชั้นล่างมี 5 รูปแบบดังนี้

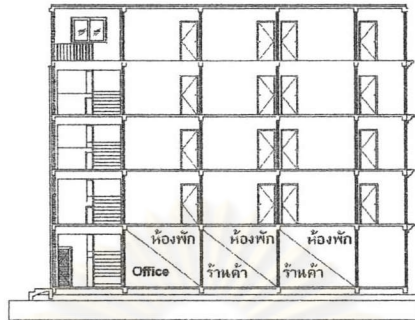
1. ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และร้านค้าอย่างเดียว พบทั้งสิ้น 5 โครงการ



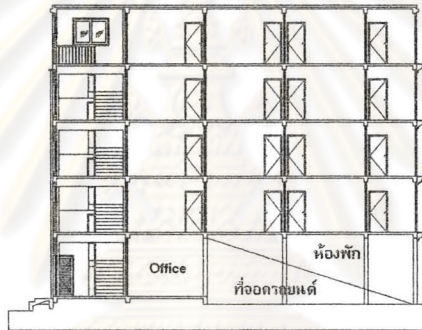
2. ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และที่จอดรถยนต์ อย่างเดียว พบทั้งสิ้น 6 โครงการ



3. ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และร้านค้าในด้านหน้าที่ติดกับถนน และ ใช้พื้นที่ของห้องพักด้านหลังที่ไม่ใช้ด้านติดถนน เป็นห้องพักสำหรับเช่า พบทั้งสิ้น 19 โครงการ



4. ใช้พื้นที่ชั้นล่างสำหรับเป็น ส่วนสำนักงาน และที่จอดรถยนต์ และ ใช้พื้นที่ของห้องพักด้านหลังที่ไม่ใช้ด้านติดถนน เป็นห้องพักสำหรับเช่า พบทั้งสิ้น 1 โครงการ



ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนรูปแบบการใช้พื้นที่ชั้นล่าง

รูปแบบ	สำนักงาน	ห้องพัก	ที่จอดรถ	ร้านค้า	จำนวน
1	○	○	-	-	15
2	○	-	○	-	5
3	○	-	-	○	6
4	○	○	-	○	19
5	○	○	○	-	1

สรุป รูปแบบการใช้พื้นที่ชั้นล่าง ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่พบมากที่สุด จะใช้พื้นที่ ชั้นล่างสำหรับเช่า เป็นร้านค้าร่วมกับห้องพักให้เช่า คือ ในด้านหน้าของฝั่งอาคาร ที่อยู่ด้านที่ติดถนน จะให้เช่าเป็นร้านค้า เช่น ร้านหนังสือ, ร้านซักรีด, ร้านอินเทอร์เน็ต, ร้านกาแฟ ฯลฯ และในด้านหลัง จะยังคงเป็นห้องพัก