

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากกรุงเทพมหานคร เป็นเมืองที่เป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ ศูนย์กลางทางการศึกษา รวมทั้งยังเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ สำหรับผู้ใช้แรงงาน จึงเป็นผลให้มีประชากรในภูมิภาคต่างๆ เดินทางเข้ามาทำงานและเข้ามาศึกษาเป็นจำนวนมาก ผลที่ตามมาคือ ความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยจึงมีเพิ่มขึ้น นอกจากนี้รายได้ของประชากรกลุ่มดังกล่าว มักอยู่ในระดับ รายได้น้อยถึงรายได้ปานกลาง ทำให้รูปแบบการเลือกที่อยู่อาศัยนั้นค่อนข้างจำกัด ดังนั้นคนกลุ่มนี้ส่วนหนึ่งจึงจำเป็นต้องพักอาศัยใน อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่ใกล้แหล่งงานหรือ แหล่งการศึกษานั้นเอง เขตดินแดง เป็นเขตที่อยู่ใน พื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน และมีจำนวนของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เป็นจำนวนมาก ซึ่งทั้งนี้เขตดินแดง เป็นเขตที่มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ต่อพื้นที่ๆ มีความหนาแน่นมากที่สุด ในกรุงเทพมหานคร อาจเป็นเพราะตำแหน่งทำเลที่ตั้งของพื้นที่ อยู่ภายในตัวเมือง ทำให้การเดินทางเข้าถึงพื้นที่และระบบคมนาคม มีหลากหลายทางเลือกและสะดวกรวดเร็ว จึงเป็นเหตุมีคนย้ายเข้ามาอาศัยในพื้นที่นี้มากขึ้น

ด้วยเหตุนี้เองภาคเอกชนผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงให้ความสนใจกับการดำเนินโครงการ และการลงทุนเกี่ยวกับ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า มากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ๆ มีศักยภาพในการพัฒนา หรือ มีความต้องการอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ของคนในพื้นที่นั้นๆ ซึ่งโครงการ ที่เกิดขึ้นแล้ว ก็จะมี ความแตกต่างกันไป ทั้งในด้านของระดับราคาเช่า ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ขนาดของโครงการและจำนวนห้อง รูปแบบทางกายภาพของอาคาร รูปแบบทางกายภาพของห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยปัจจัยที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ ทำให้เกิดความหลากหลาย และ คุณภาพของ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่แตกต่างกัน

ดังนั้นการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ เป็นการศึกษา สภาพปัจจุบัน คือ ขนาดของโครงการ จำนวนห้อง ลักษณะทางกายภาพของอาคาร และลักษณะทางกายภาพของห้องพัก เพื่อทราบถึงรูปแบบ และแนวทางที่เป็นประโยชน์ สำหรับการออกแบบและการดำเนินโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ต่อไป นอกจากนี้ยังสามารถเป็นข้อมูล ประกอบ การตัดสินใจในการดำเนินโครงการสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการ รวมทั้งเป็นข้อมูลการตัดสินใจ ในการเลือกที่พักอาศัย ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า สำหรับกลุ่มผู้เช่า ได้

1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษารูปแบบทางกายภาพของตัวอาคาร รวมทั้งขนาด และการออกแบบ อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ในเขตดินแดง
2. ศึกษาแบบทางกายภาพของห้องพัก การใช้พื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1. เลือกศึกษาอาคารพักอาศัยรวม ให้เช่าเขตดินแดง เท่านั้น เนื่องจากพื้นที่เขตดินแดงเป็นเขต ที่มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าระดับราคาปานกลาง ที่มีความหนาแน่นมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้พื้นที่ของเขตดินแดง ยังเป็นเขต ที่เหมาะสำหรับการอยู่อาศัยของผู้ที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร เนื่องจาก ตำแหน่งของพื้นที่ การเข้าถึงพื้นที่ และระบบคมนาคม ที่สะดวกรวดเร็วและหลากหลาย เป็นเหตุให้ผู้ที่พักอาศัยในพื้นที่นี้ สามารถเดินทางไปยังแหล่งงานและ แหล่งการศึกษาได้สะดวก

2. พื้นที่ทำการศึกษาคำรวจและเก็บข้อมูล จะอยู่เฉพาะตามแนวถนนประชาสงเคราะห์ ตั้งแต่ บริเวณสาม

แยก ซอยประชาสงเคราะห์ 17 ไปจนถึง บริเวณสามแยก ซอยประชาสงเคราะห์ 41 เป็นระยะทางประมาณ 2

กิโลเมตร เนื่องจากพื้นที่ตามแนวถนนดังกล่าว มีความหนาแน่นของ ระบบขนส่งมวลชนมากที่สุดในเขตดินแดง

ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ และการเดินทางไปยังจุดหมาย สามารถทำได้สะดวก ดังนั้น พื้นที่บริเวณนี้ จึงมีการกระจายตัว ของห้องชุดพักอาศัยค่อนข้างสูง

3. บริเวณที่ทำการสำรวจ ตามแนวถนนประชาสงเคราะห์ นั้น จะมีซอยหลักซึ่งภายในซอย จะเป็นที่ตั้งของห้องชุดพักอาศัยให้เช่า ทั้งสิ้น 22 ซอย โดยแบ่งเป็น 2 ฝั่งของถนนประชาสงเคราะห์ ในฝั่งซ้ายของถนนเริ่มจาก ซอยประชาสงเคราะห์ 17 - 41 และในฝั่ง ขวาของถนน เริ่มจาก ซอยประชาสงเคราะห์ 12- 28

4. ระยะทางภายในซอยหลัก ที่ทำการศึกษาคำรวจ และเก็บข้อมูล จะใช้ระยะไม่เกิน 200-500 เมตร เนื่องจาก เป็นระยะที่ผู้พักอาศัยสามารถ เดินมายังจุดที่มีระบบขนส่งมวลชนผ่าน ได้โดยไม่ต้องพึ่งการขนส่งจากยานพาหนะ ทำให้ข้อจำกัดในด้านของการเดินทางในแต่ละห้องชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาก็ใกล้เคียงกัน

5. ห้องชุดพักอาศัยให้เช่า ในบริเวณขอบเขตที่ทำการศึกษาคำรวจในเบื้องต้น มีประมาณ 60-70 โครงการ

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนท์ หรือแมนชั่น) ซึ่งประกอบด้วยห้องย่อยตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป มีวัตถุประสงค์การใช้อาคารเพื่อให้เช่าเป็นที่พักอาศัย สำหรับหลายครอบครัว ซึ่ง ผู้เช่ามีสิทธิในการเช่าอยู่อาศัยเท่านั้น ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา โดยใช้ทางเข้าออกอาคาร ทางขึ้นลงหรือลิฟท์ทางเดินและส่วนร่วมอื่นๆ ร่วมกัน แต่จะมีทางเข้าออกของแต่ละห้องย่อย เป็นส่วนตัวทั้งนี้ห้องย่อย ในอาคารส่วนใหญ่มักค่าเช่าในลักษณะรายเดือน ระยะเวลาเช่าเกิน 1 เดือนขึ้นไป เฉพาะพื้นที่ห้องย่อย ซึ่งอาจรวมหรือไม่รวมเครื่องเรือน

(ปรับปรุงจากคำศัพท์ตามข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ขออนุญาตก่อสร้างปี 2535-2537 โดยศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ)

อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ดัดแปลง หมายความว่า อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ที่มีได้ มีการออกแบบและก่อสร้างมาสำหรับเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ตั้งแต่ครั้งแรก แต่อาจจะเกิดจากการนำอาคารพาณิชย์ หรืออาคารแบบอื่น มาเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานใหม่ เพื่อใช้เป็น อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า แทน

อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า เฉพาะ หมายความว่า อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ที่มีการออกแบบมาเพื่อเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตั้งแต่ครั้งแรกที่ทำการก่อสร้างหรือดำเนินโครงการ

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง รูปแบบทางกายภาพ ของ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง มีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย ข้อมูลทางสถิติ แผนที่ และ ข้อมูลของลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ที่เกี่ยวข้องกับ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง จากสำนักงานเขตดินแดง และกรุงเทพมหานคร

1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วยข้อมูลจากการ ลงสำรวจ เพื่อศึกษาลักษณะ ทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง ตามขอบเขตการวิจัยที่กำหนด

2. ทำการศึกษา สำรวจและเก็บข้อมูล จากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ ด้วยวิธีการ

2.1 สังเกตการณ์ ในด้านของรูปแบบทางกายภาพของโครงการ ด้วยการเสกัตภาพ, ถ่ายภาพ และการจดบันทึก

2.2 สัมภาษณ์ ผู้ประกอบการ ในด้านของระดับราคาเช่า และการเข้าพักอาศัยในอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง

2.3 การศึกษานี้จะศึกษาเฉพาะห้องชุดพักอาศัย ในพื้นที่ ตามขอบเขตการวิจัยที่กำหนด

3. นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ มาจัดกลุ่ม ตามหัวข้อต่างๆที่กำหนด เพื่อหาความสัมพันธ์ ของชุดข้อมูล

4. วิเคราะห์รูปแบบทางกายภาพ ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง จากข้อมูลและกลุ่มตัวอย่าง

5. สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล และเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ สำหรับ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงรูปแบบทางกายภาพ ของอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ในเขตดินแดง

2. เพื่อเป็นข้อเสนอแนะแนวทาง ที่เป็นประโยชน์ สำหรับการศึกษาและการออกแบบ อาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ต่อไป