

บทที่ 3

สภาพทางกายภาพของตึกแถว

องค์ประกอบที่แสดงลักษณะทางกายภาพของอาคารตึกแถวที่สำคัญ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบการวางผังและลักษณะของตัวอาคาร

ทำเลที่ตั้งของตึกแถว (Location of Shophouses)

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าอาคารตึกแถวมีทำเลที่ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปทุกพื้นที่ของชุมชนเมือง โดยมีถนนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของทำเลที่ตั้งอาคาร จากผลของการสำรวจเบื้องต้นในภาคสนามพบว่า การเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ใช้อาคารมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจกรรมการใช้อาคาร ดังนี้ คือ


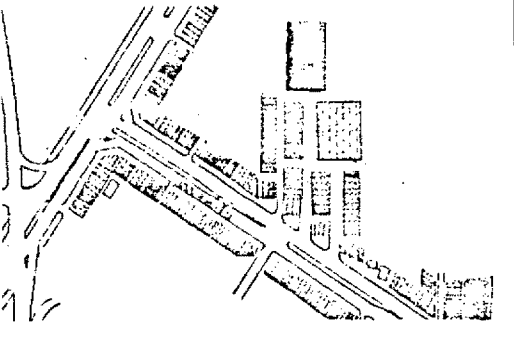

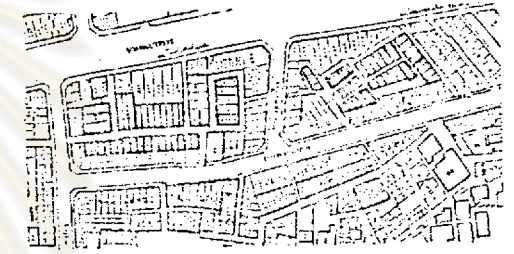

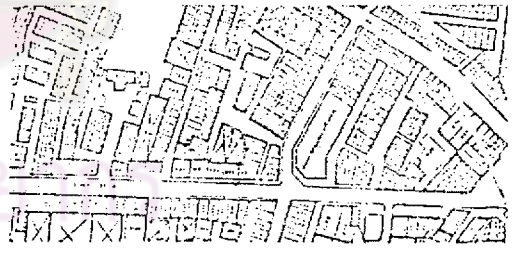

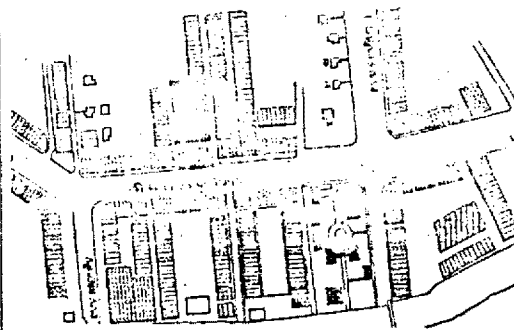
- กิจกรรมเกี่ยวกับการค้า ต้องการทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชนที่มีผู้คนผ่านไปมาเป็นจำนวนมาก อันได้แก่ ทำเลที่ตั้งในย่านใจกลางเมือง หรือย่านชุมชนชานเมืองในบริเวณที่ติดริมถนนใหญ่ หรือบริเวณทางแยกไปสู่ย่านพักอาศัย ตัวอย่าง เช่น ย่านประตูน้ำ สยามสแควร์ ตลาดพระโขนงและสี่แยกบางกะปิ เป็นต้น

- กิจกรรมเกี่ยวกับการพักอาศัย ต้องการทำเลที่ตั้งอาคารในย่านที่สงบ เงียบปลอดภัยและอยู่ใกล้กับแหล่งงาน สถานศึกษา สถาบันต่างๆ รวมทั้งทำเลที่ตั้งในย่านที่มีการเดินทางไปมาสะดวก ได้แก่ ย่านหัวหมาก คลองจั่น บางเขน ซอยสวนพลู และย่านบางแค

- กิจกรรมเกี่ยวกับการบริการ ต้องการทำเลที่ตั้งในย่านชุมชนที่มีคนผ่านไปมาเป็นจำนวนมาก อยู่ใกล้กับแหล่งงานและย่านการค้าต่างๆที่มีกิจกรรมต่อเนื่องสัมพันธ์กัน เช่น ย่านหัวลำโพง ย่านสีลม ย่านสุขุมวิทและย่านเพชรบุรีตัดใหม่ ฯลฯ

- กิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรม ต้องการทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญน้อยกว่ากิจกรรมในด้านการค้าและพักอาศัย คุณสมบัติของทำเลที่ตั้งของอาคารตึกแถวประเภทนี้เป็นข้อพิจารณาในอันดับรองลงไปจากเหตุผลประการอื่น ได้แก่ ราคาที่ดิน องค์ประกอบของตัวอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

จากการสำรวจพบว่าอาคารตึกแถวต่างก็มีทำเลที่ตั้งปะปนกันอยู่ทั่วไปในทุกๆย่าน ถึงแม้ว่ากิจกรรมบางประเภทจะต้องการทำเลที่มีคุณสมบัติเป็นพิเศษเฉพาะตัว เช่นตึกแถวที่ทำการค้า

	<p>1. ในย่านการค้า การวางผังอาคารจะยึดเกาะแนวริมถนนเป็นสำคัญ</p> 
	<p>2. ในย่านพักอาศัย การวางผังอาคารจะยึดเกาะกลุ่มกันอยู่บริเวณพื้นที่ภายในซอยตั้งแต่ถึงขวงกตแล้วทำการทำ ซึ่งอยู่ที่ศรีรัตน</p> 
	<p>3. ในย่านตลาดโดยรวม หักแถวอาคารจะอยู่ริมไปจนถึงพื้นที่นอกเมือง โดยมากจะไม่ยึดถือริมถนนใหญ่ มีจะอยู่ในซอยหรือริมถนนสาบรอง</p> 
	<p>4. ในย่านราชการ หักแถวจะเกาะตัวเป็นกลุ่มในบริเวณขวงกต ลานเย็น และเขตสงวนเรียง เช่น ศูนย์ราชการ และโรงพยาบาล</p> 

หรือตึกแถวพักอาศัย แต่ทำเลก็ไม่ใช่เหตุผลเดียวในการเลือกที่ตั้งของผู้ใช้อาคารตึกแถว อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งก็เป็นเหตุผลที่สำคัญที่สุดประการหนึ่งในการเลือกอยู่ตึกแถวซึ่งเป็นคำตอบที่ได้รับจากการสำรวจเบื้องต้นและสอดคล้องกับผลการวิจัยของ TISCO ในเรื่องตึกแถว (TISCO, 1978:P.94) ซึ่งกล่าวถึงปัจจัยที่สำคัญในการเลือกตึกแถว 5 ประการ คือ ทำเลที่ตั้ง ราคาตึกแถว ความคุ้นเคยกับเพื่อนบ้าน สิ่งบริการต่างๆ และขนาดพื้นที่ใช้สอยของตึกแถว

รูปแบบการวางผังอาคารตึกแถว (Shophouse Patterns)

จากผลของการสำรวจสามารถสรุปรูปแบบของการวางผังชุมชนตึกแถวออกได้เป็น 3 ลักษณะ คือ

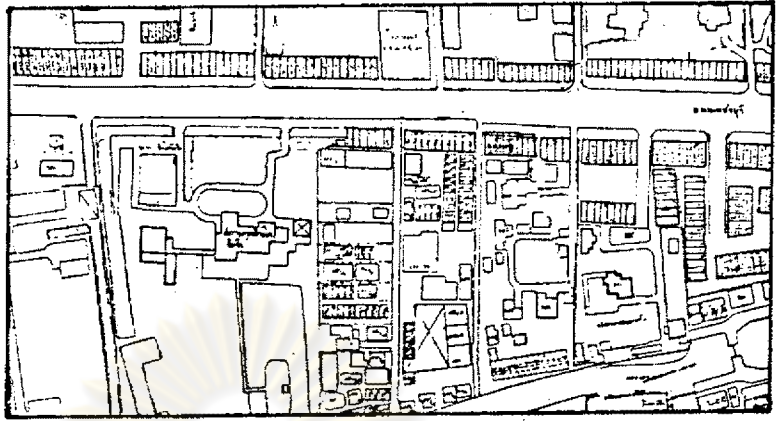
1. การวางผังในแนวเส้นตรง (Linear Pattern) เป็นลักษณะของการวางผังตึกแถวแบบพื้นฐานซึ่งเกิดขึ้นในยุคต้นๆ (ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ได้ทำการตัดถนนบำรุงเมืองแล้วทำการก่อสร้างตึกแถวขึ้นมาเป็นครั้งแรก) การวางผังในลักษณะดังกล่าวมีการวางแนวของตัวอาคารตึกแถวขนานไปกับแนวถนน โดยที่อาคารแต่ละหลังหันด้านหน้าออกสู่ริมถนน การวางผังในลักษณะนี้ให้ขยายตัวออกไปพร้อมๆ กับการตัดถนนสายใหม่ไปสู่ชุมชนท้องถิ่นต่างๆ ทั่วประเทศ

2. การวางผังในแนวผสม (Mixed Pattern) เป็นการวางผังในแนวเส้นตรงผสมกัน 2 แนว ทั้งในแนวตั้งฉากและแนวขนาน ในกรณีที่ทำเลอาคารอยู่ในบริเวณทางแยก การวางผังอาคารตึกแถวจะจัดให้อยู่ในแนวตั้งฉากกัน ถ้าพื้นที่ก่อสร้างอาคารอยู่ในถนนซอยมักมีการวางผังอาคารในแนวขนานเป็น 2 แนวโดยหันด้านหลังอาคารให้ชนกัน ซึ่งเป็นวิธีการที่ประหยัดพื้นที่ดินในการก่อสร้างมากที่สุด

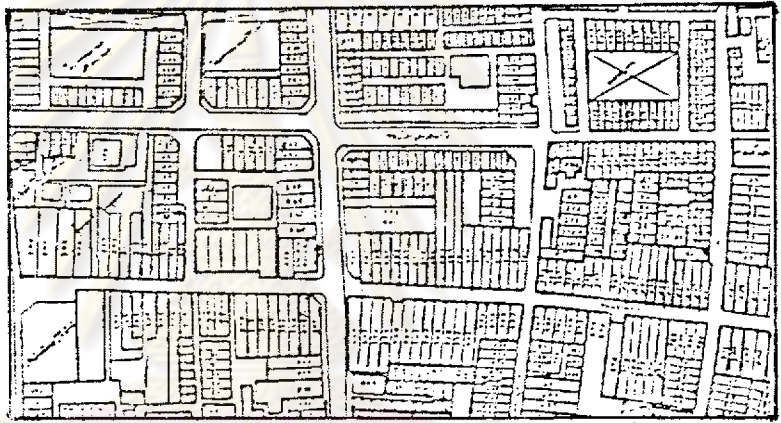
3. การวางผังเป็นกลุ่ม (Block Pattern) ในช่วงหลังของการก่อสร้างตึกแถวได้มีผู้ลงทุนจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่ขึ้นมาเพื่อพัฒนาเป็นชุมชนตึกแถวโดยเฉพาะ การวางผังอาคารตึกแถวในแนวนี้ให้พิจารณาถึงทางเข้า-ออกของรถยนต์ และมีองค์ประกอบที่เป็นตัวศูนย์กลางของกิจกรรมในชุมชน ตัวอย่างเช่น ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ศูนย์การค้าอาหาร ศูนย์การค้าประตูน้ำ และศูนย์การค้ารังสิต เป็นต้น

จากการศึกษาอาคารตึกแถวที่มีการใช้งานแบบผสมหลายประเภทกิจกรรม พบว่ารูปแบบของการวางผังที่ส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมแบบผสมได้มากที่สุด คือ ลักษณะของการวางผังเป็นกลุ่ม (Block Pattern) เนื่องจากการวางผังอาคารในลักษณะนี้เอื้ออำนวยต่อความสัมพันธ์ของกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในกลุ่มและก่อให้เกิดรูปแบบของการสัญจรที่สะดวกต่อผู้ใช้อาคารมากที่สุด

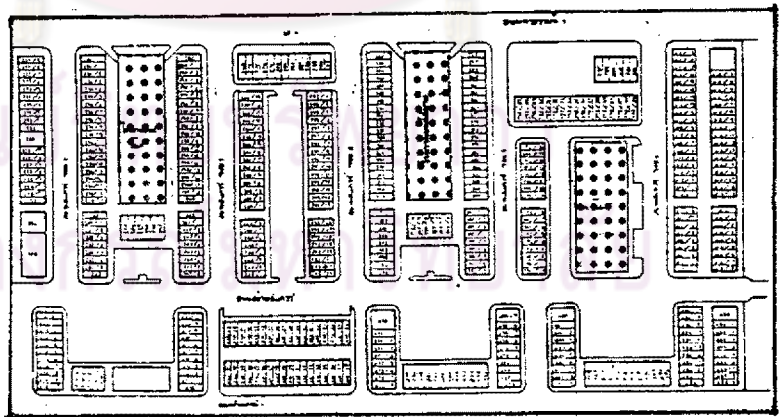
ภาพที่ 3.2 รูปแบบการวางผังอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร (Shophouse Patterns)



1. การวางผังตึกแถวในแนวเส้นตรง (Linear Pattern)



2. การวางผังตึกแถวในแนวผสม (Mixed Pattern)



3. การวางผังตึกแถวเป็นกลุ่ม (Block Pattern)

หมายเหตุ รูปแบบของการวางผังตึกแถวเป็นกลุ่มมักมีองค์ประกอบอาคารที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมเพื่อดึงดูดประชาชนให้เข้าไปใช้อาคารตึกแถวโดยรอบ ได้แก่ ตลาด โรงภาพยนตร์ และห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

ลักษณะของตัวอาคารตึกแถว (Shophouse Characteristics)

องค์ประกอบที่แสดงออกถึงลักษณะของตัวอาคารตึกแถว ได้แก่ รูปแบบการวางผังอาคาร ขนาดของพื้นที่ ความกว้าง ความยาว ความสูง จำนวนชั้นของอาคารและส่วนประกอบต่างๆของอาคาร เช่น ระเบียง หลังคา ฝ้าฟ้า กันสาดและแผงกันแดด ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่แสดงให้เห็นถึงลักษณะภายนอกของอาคารตึกแถว ส่วนลักษณะภายในของอาคารตึกแถวแสดงให้เห็นได้ด้วยการจัดพื้นที่ ตำแหน่งของโครงสร้าง เช่น ห้องน้ำ บันไดและชั้นลอย เป็นต้น

ถึงแม้ว่าโครงการนี้จะเน้นการศึกษาไปที่อาคารตึกแถวซึ่งมีลักษณะการใช้พื้นที่ต่อเนื่องกันเป็นกลุ่มก้อน หรือเป็นตึกแถวที่มีการใช้งานแบบผสมหลายาหน่วยติดต่อกัน แต่อย่างไรก็ตามองค์ประกอบของตึกแถวเหล่านี้เกิดจากลักษณะพื้นฐานของตึกแถวในหน่วยย่อยๆแต่ละหน่วยซึ่งจะกล่าวถึงดังต่อไปนี้ คือ

- ขนาดความกว้างและความยาวของอาคารตึกแถว อาคารตึกแถวที่ทำการสำรวจแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม จำแนกตามเขตพื้นที่ตั้งของอาคาร คือ เขตชั้นใน เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ขนาดของอาคารตึกแถวแต่ละหน่วยที่สำรวจพบ มีขนาดความกว้างน้อยที่สุด 2.50 เมตร ตั้งอยู่ในย่านสำเพ็ง-เยาวราชซึ่งเป็นเขตชุมชนชั้นใน ส่วนขนาดอาคารตึกแถวที่มีความกว้างมากที่สุด 5.60 เมตร อยู่ในย่านประตูน้ำ-ราชดำริ ซึ่งเป็นเขตชุมชนชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ขนาดความกว้างของตึกแถวที่พบมากที่สุดอยู่ระหว่าง 3.50 - 4.00 เมตร ซึ่งเป็นขนาดที่กำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและอยู่ในช่วงที่กักของโครงสร้างและวัสดุก่อสร้างที่ประหยัดที่สุด

ตารางที่ 3.1 แสดงความกว้างของคูหาอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครที่ได้จากการสำรวจ

ความกว้างของตึกแถว (เมตร)	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
2.50 - 3.00	2	3.7	1	1.8	-	-	4	2.6
3.01 - 3.50	11	20.4	3	5.6	3	6.3	17	10.9
3.51 - 4.00	21	38.9	25	48.1	27	56.3	74	47.4
4.01 - 4.50	12	22.2	11	20.4	9	18.8	32	20.5
4.51 - 5.00	6	11.1	9	16.7	5	10.4	20	12.8
5.01 - 5.50	2	3.7	3	5.6	2	4.2	7	4.5
5.51 - 6.00	-	-	1	1.8	2	4.2	3	1.9
รวม	54	100.0	54	100.0	48	100.0	156	100.0

อาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร มีขนาดความยาวของอาคารแตกต่างกันไม่จำกัด ตั้งแต่ 8.00 เมตร จนถึง 20.00 เมตรเศษ ทั้งนี้ แล้วแต่ขนาดของที่ดินและการจัดสรรวางผังที่ดินที่ทำการก่อสร้างตึกแถวนั้น จากการสำรวจพบว่าอาคารตึกแถวมีความยาวระหว่าง 10 - 12 เมตร มีมากที่สุดในพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะพื้นที่เขตชั้นในซึ่งเป็นย่านอาคารตึกแถวเก่าที่สร้างมานานแล้ว มีขนาดของอาคารค่อนข้างเล็ก ความลึกของอาคารเพียง 8 - 10 เมตร แต่มีตึกแถวบางหลังที่ก่อสร้างในยุคแรกมีขนาดไม่ได้มาตรฐาน โดยมีความยาวของอาคารถึง 20 เมตรเศษ ส่วนอาคารตึกแถวในเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร มีความยาวในเกณฑ์มาตรฐานระหว่าง 12 - 14 เมตร เป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ เป็นเพราะความคุ้นเคยของช่างก่อสร้าง ความประหยัคดีในด้านโครงสร้างและวัสดุก่อสร้างเป็นสิ่งสำคัญที่กำหนดให้อาคารตึกแถวมีรูปแบบค่อนข้างจะตายตัว และมีขนาดของอาคารใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 3.2 แสดงความยาวของคูหาอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครที่ได้จากการสำรวจ

ความยาวของตึกแถว (เมตร)	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
น้อยกว่า 8.00	4	7.4	2	3.7	1	2.1	7	4.5
8.01 - 10.00	5	9.2	6	11.1	3	6.3	14	9.0
10.01 - 12.00	21	38.9	19	35.2	17	35.4	57	36.5
12.01 - 14.00	11	20.4	17	31.5	20	41.7	48	30.8
14.01 - 16.00	6	11.1	5	9.2	4	8.4	15	9.6
16.01 - 18.00	5	9.2	2	3.7	2	4.2	9	5.8
มากกว่า 18.00	2	3.7	3	5.6	1	2.1	6	3.8
รวม	54	100.0	54	100.0	48	100.0	156	100.0

จำนวนชั้นและความสูงของอาคารตึกแถว

อาคารตึกแถวที่สำรวจพบส่วนใหญ่มีความสูงอยู่ระหว่าง 3.5 - 4.5 ชั้น อาคารตึกแถวรุ่นเก่าที่สร้างไว้เดิมในเขตพื้นที่ชั้นในมีความสูงเพียง 1 - 3 ชั้น แต่จากการสำรวจพบที่มีการต่อเติมอาคารตึกแถวเดิมให้มีความสูงเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านชุมชนหนาแน่นซึ่งมีพื้นที่ก่อสร้างจำกัด ไม่สามารถขยายตัวทางแนวราบได้อีกแล้ว จึงต่อเติมอาคารทางแนวสูงเพิ่มขึ้นจากเดิม โดยส่วนใหญ่มิได้ขออนุญาตต่อเติมอาคารให้ถูกต้องและทางเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมิได้จัดการควบคุมดูแลอย่างทั่วถึงแต่ประการใด

ในเขตพื้นที่ชั้นกลาง อาคารตึกแถวส่วนใหญ่มีความสูงอยู่ระหว่าง 3 - 4.5 ชั้น เจ้าของตึกแถวจำนวนมากได้ต่อเติมชั้นคาบฟ้าของอาคารเพิ่มขึ้นเป็น 5 ชั้น มีตึกแถวจำนวนไม่น้อยในย่านนั้นที่ทำการก่อสร้างสูงถึง 6 - 7 ชั้น ส่วนใหญ่อยู่ในเขตพื้นที่ทำการค้าและพักอาศัยหนาแน่น ซึ่งมีราคาที่ดินสูงมาก เช่น ย่านสีลม ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ย่านประตูน้ำ และย่านสยามสแควร์ เป็นต้น

ในเขตพื้นที่ชั้นนอกของกรุงเทพมหานครอาคารตึกแถวส่วนใหญ่มีความสูงระหว่าง 3-3.75 ชั้น สาเหตุที่มีความสูงไม่มากเท่าอาคารในเขตพื้นที่ชั้นกลางเพราะประชากรยังไม่หนาแน่น และราคาที่ดินถูกกว่าในย่านใจกลางเมืองมาก สรุปผลการสำรวจอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครโดยเฉลี่ยมีความสูงประมาณ 3.9 ชั้น

ตารางที่ 3.3 แสดงจำนวนชั้นของอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครที่ได้จากการสำรวจ

จำนวนชั้นของตึกแถว	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
2 - 2.5	6	11.1	3	5.6	4	8.3	13	8.3
3 - 3.5	17	31.5	13	24.1	18	37.5	48	30.8
4 - 4.5	13	24.1	18	33.3	15	31.3	46	29.5
5 - 5.5	9	16.6	10	18.5	5	10.4	24	15.4
6 ชั้นขึ้นไป	6	11.1	7	12.9	4	8.3	17	10.9
7 ชั้นขึ้นไป	3	5.6	3	5.5	2	4.2	8	5.1
รวม	54	100.0	54	100.0	48	100.0	156	100.0
จำนวนชั้นโดยเฉลี่ย	3.57		4.75		3.34		3.90	

จากการสำรวจความสูงของอาคารตึกแถวที่มีการใช้งานแตกต่างกันในหลายประเภทพบว่า อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งการค้ามีความเฉลี่ยสูงสุด คือ 4.7 ชั้น ในขณะที่อาคารตึกแถวกึ่งบริการมีความสูงรองลงมาเป็น 4.6 ชั้น และอาคารตึกแถวกึ่งพักอาศัยมีความสูงเฉลี่ยเป็น 4.1 ชั้น จะสังเกตเห็นว่าอาคารตึกแถวที่ใช้ในการประกอบอุตสาหกรรมมีจำนวนชั้นโดยเฉลี่ยน้อยที่สุด เพียง 3.2 ชั้น ทั้งนี้เพราะอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารเป็นสถานที่ประกอบการ มีตึกแถวเพียงบางแห่งที่ใช้พื้นที่ในชั้นบนเป็นสถานที่ประกอบการ เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า-เครื่องหนัง โรงงานทำขนม และโรงงานผลิตของเด็กเล่น



ขนาดพื้นที่ของอาคารตึกแถว

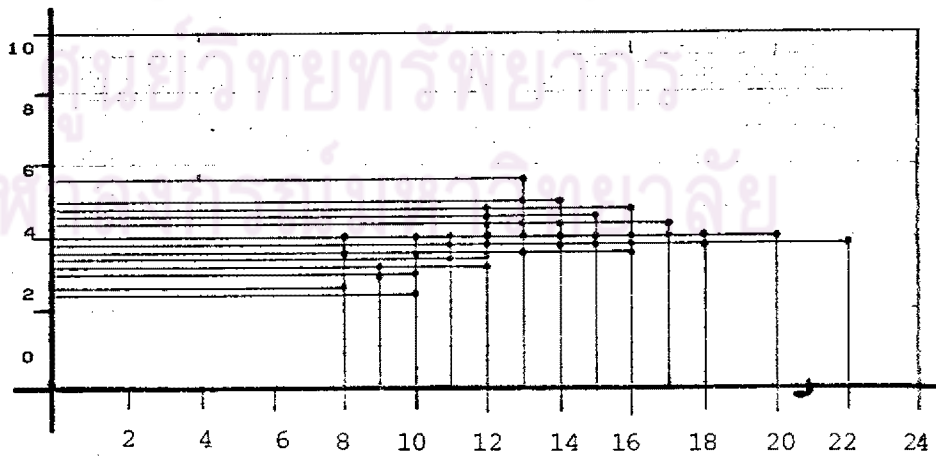
จากการสำรวจ พบว่าอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่โดยเฉลี่ยประมาณ 187 ตรม. ต่อคูหา ในเขตพื้นที่ชั้นในมีพื้นที่เฉลี่ยของอาคารประมาณ 148 ตรม. ในเขตพื้นที่ชั้นกลางมีพื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสูงสุด คือ 212 ตรม. ส่วนในเขตพื้นที่ชั้นนอกมีพื้นที่อาคารเฉลี่ย 168 ตรม. ต่อคูหา จำนวนคูหาที่ครอบครองโดยเฉลี่ยของกิจการ ประมาณ 1.9 คูหา

ตารางที่ แสดงขนาดพื้นที่ของอาคารตึกแถวในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร

ขนาดพ.อาคารตึกแถว (ตรม.)	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1 - 50	2	3.7	-	-	1	2.1	3	1.9
51 - 100	7	12.9	9	16.7	12	25.0	28	17.9
101 - 150	16	29.6	13	24.1	18	37.5	47	30.1
151 - 200	13	24.1	19	35.2	11	22.9	43	27.5
201 - 250	11	20.4	9	16.7	4	8.3	24	15.4
251 - 300	5	9.3	4	7.3	2	4.2	11	7.1
จำนวนคู่ตอบ	54	100	54	100	48	100	156	100
ค่าเฉลี่ยพื้นที่	148		212		169		187	

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงขนาดพื้นที่ของอาคารตึกแถว

ความกว้าง (ม.)



ความยาว (ม.)

องค์ประกอบโครงสร้างของอาคารตึกแถว

อาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครโดยทั่วไปมีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือคอนกรีตผสมกับโครงสร้างไม้ในชั้นบนของอาคาร แต่จากการสำรวจพบว่า ตึกแถวที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป ส่วนใหญ่ใช้โครงสร้างคอนกรีตเกือบทั้งสิ้น หลังคาในยุคหลังนิยมทำหลังคาแบบเรียบแบบคาค้ำ ซึ่งสะดวกต่อการต่อเติมชั้นบนของอาคารขึ้นไปอีก หรือใช้เป็นบริเวณคาค้ำ จักรสานและพักผ่อนของผู้อยู่อาศัยในตึกแถวนั้น

อาคารตึกแถวกว่าครึ่ง มีการก่อสร้างชั้นลอยและระเบียงเป็นส่วนประกอบของอาคาร เจ้าของตึกแถวจำนวนมากที่ต่อเติมพื้นที่ชั้นลอยเพิ่มจากเดิม และกันผนังเป็นพื้นที่ใช้สอยจนเต็มชั้นอาคาร

ตารางที่ 3.4 แสดงองค์ประกอบโครงสร้างของอาคารตึกแถว

องค์ประกอบโครงสร้าง ตึกแถว	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
มีชั้นลอย	23	42.6	31	57.4	30	62.5	84	53.8
ไม่มีชั้นลอย	31	57.4	23	42.6	18	37.5	72	46.2
มีระเบียง	38	70.4	34	63.0	30	62.5	102	65.4
ไม่มีระเบียง	16	29.6	20	37.0	18	37.5	54	34.6
มีคาค้ำ	35	64.8	51	91.1	46	95.8	132	84.6
ไม่มีคาค้ำ	19	35.2	3	8.9	2	4.2	24	15.4

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

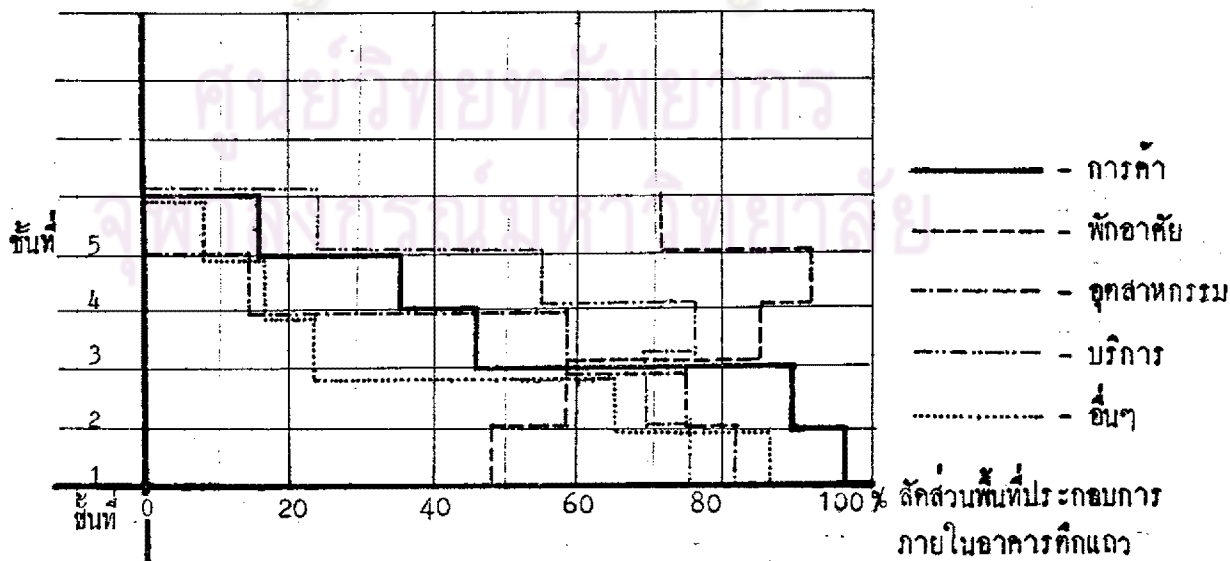
สัดส่วนในการใช้พื้นที่ในอาคารตึกแถว

จากการสำรวจพบว่า อัตราส่วนการใช้พื้นที่ประกอบการภายในอาคารตึกแถวในแต่ละชั้นแตกต่างกันไป แล้วแต่ประเภทของการประกอบกิจกรรม กล่าวคือ ถ้าเฉลี่ยการใช้พื้นที่ประกอบการกิจการค้าในชั้นล่างของอาคารตึกแถวมีค่าสูงถึง 96 % ของพื้นที่ชั้นล่าง ส่วนกิจการพักอาศัยใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารโดยเฉลี่ยเพียง 48 % แต่สัดส่วนของการใช้พื้นที่อาคารในชั้นบนกลับสูงขึ้นตามลำดับถึง 92 % โดยเฉลี่ยในพื้นที่ชั้น 4 สำหรับกิจการด้านอุตสาหกรรม บริการและอื่นๆ ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ชั้นล่างเพื่อประกอบการแล้วค่อยๆ ลดลงตามลำดับในชั้นที่สูงขึ้นไป

ตารางที่ 3.5 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ประกอบการภายในอาคารตึกแถว

ชั้นอาคาร	ประเภทอาคาร	การค้า %	อาศัย %	อุตสาหกรรม %	บริการ %	อื่นๆ %	รวม %
ชั้นล่าง		96	48	82	75	86	77.4
ชั้น 2		89	58	74	69	65	71.0
ชั้น 3		46	85	58	77	23	57.8
ชั้น 4		36	92	14	56	16	42.8
ชั้น 5 ขึ้นไป		15	71	-	24	8	23.6
จำนวนผู้ตอบ		44	43	31	26	12	156

แผนภูมิที่ 1.2 แสดงสัดส่วนการใช้พื้นที่ประกอบการภายในอาคารตึกแถว



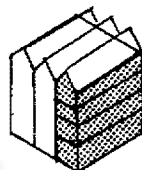
การใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถว (Space Utilization in Shophouses)

การใช้พื้นที่ในตึกแถว มีการแบ่งแยกการใช้พื้นที่ออกเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ดังนี้

1. General Rowhouses คือการใช้พื้นที่ในอาคารแถวแบบปกติทั่วไป กล่าวคือ เจ้าของอาคารเป็นผู้ใช้พื้นที่ภายในอาคารทั้งหมด ตั้งแต่ชั้นล่างในระดับพื้นดินไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคารหน่วยนั้นๆ (ดังภาพ)



PLOT PLAN

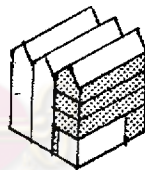


ISOMETRIC

2. Space-Separated Rowhouses คือ อาคารแถวที่แบ่งแยกพื้นที่ใช้สอยออกเป็นส่วนๆ เพื่อให้ผู้อื่นเช่าทำการค้า หรือประกอบกิจการรายย่อย การใช้สอยพื้นที่แบบนี้มักอยู่ในย่านธุรกิจการค้าและย่านชุมชนหนาแน่น บริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพฯ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารแออัดเต็มพื้นที่แล้ว และเป็นทำเลดี เช่น ย่านพาหุรัด สำเพ็ง สีลม และประตูน้ำ

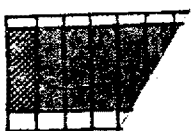


PLOT PLAN

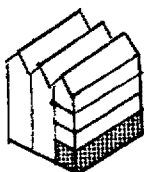


ISOMETRIC

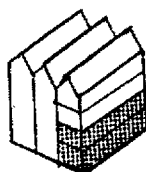
3. Stacked Rowhouses คือ การใช้พื้นที่ในอาคารตึกแถวแบบแยกชั้นกันโดย การแยกพื้นที่ประกอบกิจกรรม และแยกประโยชน์ใช้สอย มีทั้งแบบแยกพื้นที่ชั้นเดียว และแยกพื้นที่หลายชั้น การใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวแบบนี้ มักเนื่องมาจากสาเหตุที่ว่า เจ้าของไม่สามารถใช้พื้นที่ได้หมดทั้งอาคารอย่างคุ้มค่า หรือว่าทำเลนั้นเหมาะที่จะใช้ประกอบกิจการอื่น ซึ่งเจ้าของไม่ประสงค์ที่จะทำ เช่น เจ้าของพักอาศัยอยู่ชั้นบนของอาคารชั้นล่างให้ผู้อื่นเช่าทำการค้า หรือเจ้าของพักอาศัยอยู่ 2 ชั้นบนของอาคารส่วนชั้นล่างให้ผู้อื่นเช่าทำสำนักงาน ร้านค้า หรืออื่นๆ



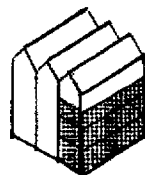
PLOT PLAN



1-FLOOR STACKED

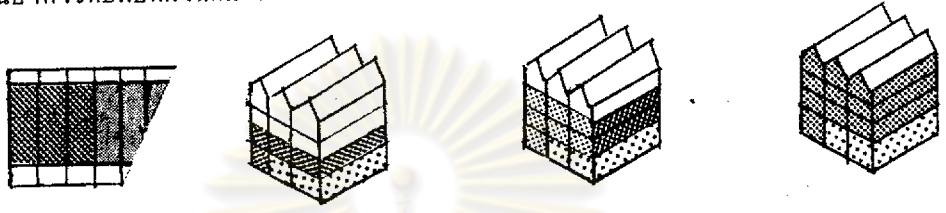


2-FLOOR STACKED



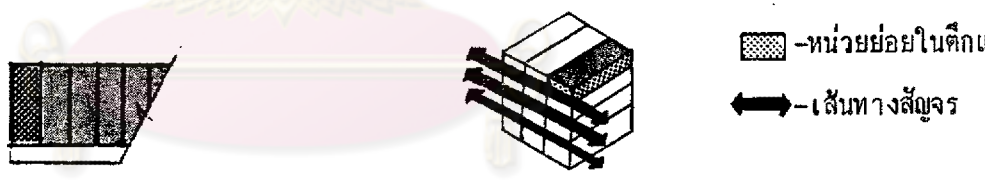
3-FLOOR STACKED

4. Combine Stacked Rowhouses เป็นการ^{ใช้พื้นที่}แยกชั้นในอาคารแถวจำนวนหลายๆ หน่วยติดต่อกัน โดยมีทางเดินและทางเข้าออกร่วมกัน เจ้าของมัก^{ใช้พื้นที่}ใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารประกอบการค้าแล้วให้ผู้อื่นเช่าชั้นบน หรือเจ้าของอาจประกอบกิจการส่วนบนของอาคารแล้วให้ผู้อื่นเช่าทำกิจการค้าในส่วนล่างก็มี โดยมากที่สำรวจพบเป็นกิจกรรมประเภทร้านค้ากับโรงแรม หรือร้านอาหารกับหอพักในตึกแถว เป็นต้น



PLOT PLAN COMBINE STACKED ROWHOUSES ISOMETRIC

5. Stacked Units Rowhouses คือ อาคารแถวที่แบ่งแยกออกเป็นหน่วยย่อยๆ ในแต่ละชั้นแยกออกจากกันเด็ดขาด การ^{ใช้พื้นที่}ใช้พื้นที่ในแต่ละหน่วยแบ่งแยกไม่ปะปนกัน ส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยในตึกแถว หรือถ้าอยู่ในย่านการค้าก็เป็นห้องเช่าให้ทำการค้าหรือที่เรียกว่า ร้านค้าเช่า (Rental Shops) ตัวอย่างเช่น แพลตตินแดง ร้านค้าย่อยในตลาดพาหุรัด และร้านค้าย่อยในกลุ่มโรงภาพยนตร์สยามและลิโด้ เป็นต้น



PLOT PLAN ISOMETRIC

6. Slab Block Apartments Rowhouses เป็นการ^{ใช้พื้นที่}ใช้พื้นที่อาคารในลักษณะเดียวกับในข้อ 5 แต่หน่วยของอาคารถูกแบ่งแยกออกไปเป็นหน่วยย่อยๆ โดยมีทางเดินสัญจรติดต่อกันเชื่อมอยู่ตรงกลางระหว่างหน่วยต่างๆ เช่น ตึกแถวที่ทำเป็นแฟลตสวนพลู และตึกแถวที่ทำอพาร์ทเมนต์ ในย่านประตูน้ำ

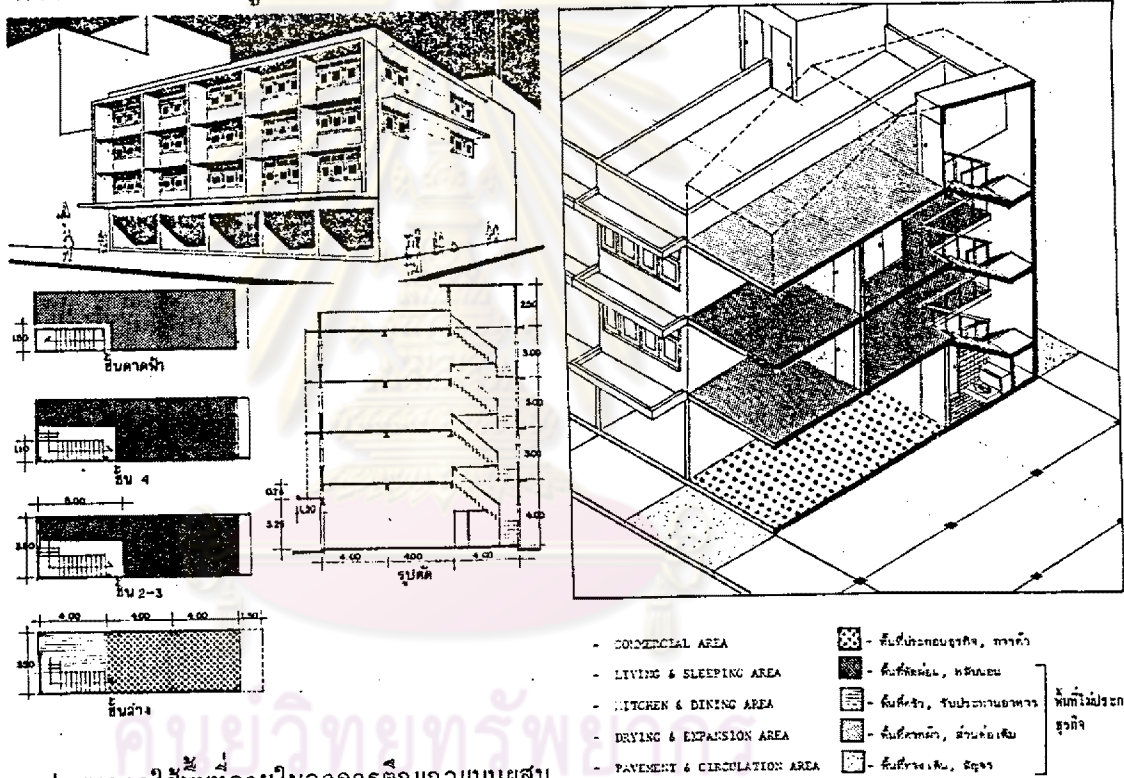


PLOT PLAN ISOMETRIC

รูปแบบการใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวทั่วไป

อาคารตึกแถวทั่วไปในกรุงเทพมหานคร มีลักษณะของการวางผังอาคารเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดพื้นที่กว้างยาวประมาณ 4 x 12 เมตร โดยหันด้านแคบของอาคารออกสู่ถนนหรือทางเดิน การใช้พื้นที่ของอาคารตึกแถวโดยทั่วไปใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นบริเวณสำหรับประกอบธุรกิจการค้า ส่วนพื้นที่ชั้นบนของอาคารใช้เป็นที่สำหรับพักอาศัยของครอบครัว การครอบครองกรรมสิทธิ์ในอาคารตึกแถวแบบนี้มีารครอบครองโดยเป็นเจ้าของทั้งกุหา ตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นบนสุดของอาคาร


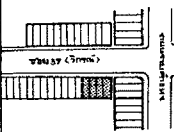

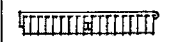






ภาพที่ แสดงรูปแบบการใช้พื้นที่ในอาคารตึกแถวทั่วไป




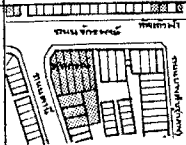



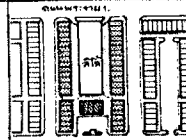
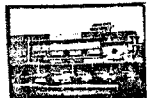
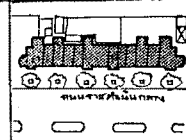


รูปแบบการใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวแบบผสม

จากการศึกษาพบว่า การใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวในปัจจุบันนี้มีรูปแบบที่ซับซ้อนยิ่งขึ้นกว่าเดิม กล่าวคือมีการใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมต่างๆ ผสมกันหลายประเภท นอกเหนือไปจากกิจกรรมในด้านการค้าและพักอาศัยที่ได้กล่าวมาแล้ว ยังมีมีการใช้พื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมในด้านอุตสาหกรรม บริการ สำนักงานและธุรกิจต่างๆปะปนอยู่ภายในอาคารเดียวกัน ก็จะมีการใช้พื้นที่ของอาคารตึกแถวหลายๆหน่วยมาดำเนินการร่วมกันเป็นอาคารขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้า อาเขต ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงแรม และ อพาร์ทเมนต์ ฯลฯ ซึ่งสามารถแบ่งรูปแบบของการใช้พื้นที่ออกได้เป็น 5 ประเภทใหญ่ๆ คือ

ตารางที่ 3.6 กรณีตัวอย่างการใช้อาคารตึกแถวแบบผสมกึ่งพักอาศัย (Residential Mixed-Use Shophouses)

รหัส	ภาพถ่ายประกอบ	สถานที่ตั้ง	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ พนักถน (ตรม.)	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ พื้นที่ (G.A.C.)	จำนวน หน่วย	จำนวน ชั้นอาคาร	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ พื้นที่ (P.A.R.)	ความหนาแน่น ในการใช้งาน (ตรม./คน)	ผังอาคาร
n-1	 ตึกแถวหอพักศรีหวมเท	2095/1-4 ซอยวิกรม ถนนรามคำแหง หัวหมาก เขตบางกะปิ กทม.	ตึกแถวจำนวน 4 คูหา แบ่งเป็น หอพักให้นักศึกษาเช่าอยู่อาศัย ชั้นล่างเป็นสำนักงานและเจ้าของ อยู่อาศัย	272	224	82.35%	80 ห้องพัก	4	3.29	3.40	
n-2	 ห้องเช่าบนศูนย์การค้าห้างพารวัก	340-484 ถนนพารวัก แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กทม.	2 ชั้นล่างเป็นศูนย์การค้าตึกแถว 5 ชั้นบนทำเป็นห้องเช่าให้เช่า สำหรับผู้ประกอบการค้าและ อาศัยอยู่ในย่านพารวัก	6660	5732	86.06%	120 หน่วย	ร้านค้า 2 ชั้น ห้องพัก 4 ชั้น	3.58	5.14	
n-3	 ริเวียร่าพาร์คเมกซ์	986-1016 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เชิงสะพานลพบุรีรูดหน้า แขวงราชปรารภ เขตพญาไท กทม.	อาคารตึกแถวจำนวน 16 คูหา ชั้น 1-3 ทำเป็นร้านค้า ชั้น 4-7 ทำเป็นห้องชุดพักอาศัย	1664	1408	84.60%	ร้านค้า 16 ห้อง ห้องพัก 120 ห้อง	ร้านค้า 3 ชั้น ห้อง พัก 4 ชั้น	5.46	3.82	
n-4	 แพลตฟอร์มซี-พักอาศัยกึ่งตึกแถว	พ.1-พ.5 ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตห้วยขวาง กทม.	อาคารชุดพาณิชย์-พักอาศัยของ การเคหะแห่งชาติ สร้างขึ้น ชั้นล่างเป็นห้องแถวสำหรับค้าขาย ชั้น 2-5 เป็นห้องชุดสำหรับ ครอบครัวผู้มีรายได้มีน้อยพักอาศัย	1440	864	60.00%	ร้านค้า 16 ห้อง ห้องพัก 64 ห้อง	ร้านค้า 1 ชั้น ห้องพัก 4 ชั้น	3.66	5.00	
n-5	 แพลตฟอร์ม	123-456/5 ซอยสวนพลู ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตยานนาวา กทม.	อาคารพาณิชย์-พักอาศัยของเอกชน ชั้นล่างเป็นห้องแถวสำหรับค้าขาย ชั้น 2-7 เป็นห้องชุดให้เช่าทั่วไป สำหรับอยู่อาศัยและทำงานใน ย่านนี้	945	675	71.42%	ร้านค้า 18 ห้อง ห้องพัก 108 ห้อง	ร้านค้า 1 ชั้น ห้องพัก 4 ชั้น	5.00	2.50	

ตารางที่ 3.7 กรณีตัวอย่างการใช้อาคารตึกแถวแบบผสมกิจการค้า (Commercial Mixed-Use Shophouses)

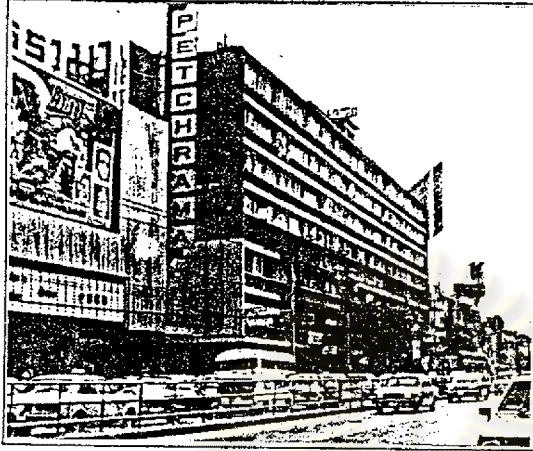
รหัส	ภาพถ่ายประกอบ	สถานที่ตั้ง	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ ที่ดิน (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ ที่ดิน (G.A.C.)	จำนวน หน่วย	จำนวน ชั้นอาคาร	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ ที่ดิน (F.A.R.)	ความหนาแน่น ในการใช้งาน (ตร.ม./คน)	ผังอาคาร
ช-1	 สมุทรปราการ บางลำพู	156 ถนนจักรพงษ์ แขวงตลาดยอก เขตพระนคร กทม.	ห้องสรรพลินค้าซึ่งขยายตัวจาก ตึกแถวเดิมมี 2-3 ห้อง แล้วซื้อที่ดินเพิ่มขยายอาคารรวม กันเป็นที่สรรพลินค้าขนาดใหญ่	840	567	67.50%	42	5	3.37	3.50	
ช-2	 ศูนย์การค้า เทพบุรี	340-484 ถนนพหลุฑ แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กทม.	ศูนย์การค้าค้าปลีกและเครื่องแต่งกาย ประกอบด้วยตึกแถวจำนวน 70 หน่วยคิดคือ 2-3 ชั้น มีห้อง เก็บและบันไดเลื่อนคั่นเบ้องกัน	6660	5732	86.06%	ร้านค้า 174 คูหา 120 ห้อง	ร้านค้า 2 ชั้น 2 ห้อง 4 ชั้น	3.58	5.14	
ช-3	 ศูนย์การค้า สีลมอมัลแควร์	230-262/8 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กทม.	ศูนย์การค้าที่ท่าทางเดินต่อเมือง แบบอาคารพาณิชย์โรจนาพาณิชริโห้ มีห้างเดิมสองระดับ (ชั้น 1-2) ส่วนตึกอาคารโดยรอบประกอบด้วย ห้วยตึกแถวสูง 3-4 ชั้น	10824	6960	64.30%	ร้านค้า 66 คูหา 1 โรง	ร้านค้า 3.5 ชั้น โรงหนัง 1.5 ชั้น	2.69	6.83	
ช-4	 ตลาดเวรรักษาเนิน	43-59 ถนนราชดำเนินกลาง แขวงพระนครเหนือ เขตพระนคร กทม.	อาคารพาณิชย์ตึกแถวที่สร้างมาตั้งแต่ สมัยรัชกาลที่ 5-6 อาคารชั้นล่างใช้ เป็นสำนักงาน-ร้านค้าส่วนชั้นบนใช้ เป็นสำนักงานและโรงเรียนภาษา	2100	840	40.00%	15	3.5	2.40	7.00	
ช-5	 ศูนย์การค้า	65-295 ซอยศูนย์การค้า บางกอกบงชเวร์ ราชดำริ เขตพญาไท กทม.	อาคารศูนย์การค้าตึกแถวสูง 3 ชั้น 2 ชั้นล่างใช้เป็นที่ร้านค้าและสำนักงาน ชั้นบนหลังคาคลุมเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ของศูนย์การค้า	12320	7424	60.26%	ร้านค้า 104 คูหา 184 ห้อง	ร้านค้า 2 ชั้น จอดรถ 1 ชั้น	1.53	10.35	

ตารางที่ 3.8 กรณีตัวอย่างการใช้อาคารตึกแถวแบบผสมใช้อยู่อาศัย (Industrial Mixed-Use Shophouses)

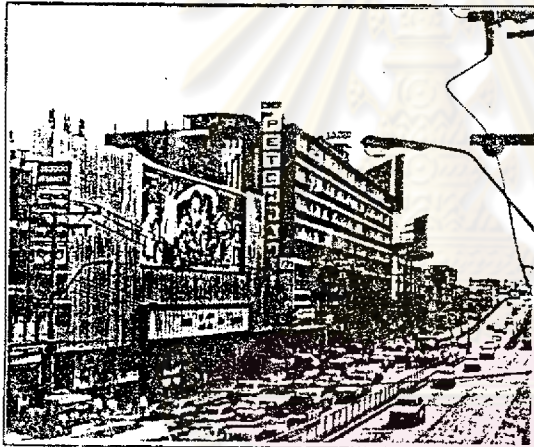
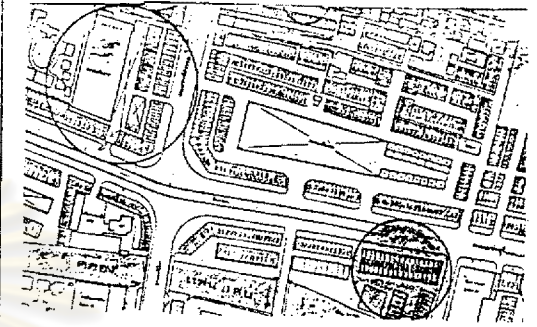
รหัส	ภาพถ่ายประกอบ	สถานที่ตั้ง	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ ที่ดิน (ตรม.)	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ พื้นที่ดิน (G.A.C.)	จำนวน หน่วย	จำนวน ชั้นอาคาร	สัดส่วนพื้นที่ อาคารต่อ พื้นที่ดิน (F.A.R.)	ความหนาแน่น ในการใช้งาน (ตรม./ถม)	ผังอาคาร
ก-1	 โรงท่าเสียดูปึก	ซอยอัสราภาพ ถนนเจริญกรุง แขวงสัมพันธวงศ์ เขต เขตสัมพันธวงศ์ กทม.	อาคารตึกแถวรูปเตี้ยไปมาถนน เจริญกรุงใช้เป็นสถานที่ตั้งเสียดูปึก และโรงงานทำเสียดูปึกใน เขตกรุงเก่า	156.25	131.25	84.00%	3	2	1.68	13.02	
ก-2	 โรงงานพิมพ์กระดาษ-กิ่งเต็ก	ห้าแยกพลับพลายไชย แขวงพลับพลายไชย เขตป้อมปราบ กทม.	ตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรม หว่านกระดาษภายในบริเวณ เพื่อใช้ทำหัตถกรรมชุมชนชาวจีน	52.26	44.46	85.07%	1	2	1.70	8.71	
ก-3	 โรงงานจักรโตะ-สังกะสี	ตามแดงงาม แขวงสัมพันธวงศ์ เขต เขตสัมพันธวงศ์ กทม.	โรงงานจักรโตะและสังกะสีใช้ พื้นที่ชั้นล่างของตึกแถวเป็นที่ประกอบ อุตสาหกรรมและชั้นบนใช้เป็นที่พัก อาศัยของครอบครัวและคนงาน	72.00	57.60	80.00%	1	2	1.60	12.00	
ก-4	 โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า-สิงหนคร	ตลาดโบ๊เบ๊ สีแยกหมาก ถนนกรุงเกษม เขตป้อมปราบ กทม.	โรงงานอุตสาหกรรมตัดเย็บเสื้อผ้า ใช้พื้นที่ชั้นบนของตึกแถวเป็นแหล่ง ผลิต และชั้นล่างเป็นแหล่งขายส่ง และขายปลีก	208.00	160.00	76.92%	2	4.5	3.46	11.55	
ก-5	 ถนนล้อม ทรงชัยซอยตะเภา	ถนนล้อม ทรงชัยซอยตะเภา แขวงคลองสาน เขตบางรัก กทม.	อาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบ อุตสาหกรรมการพิมพ์ ซึ่งล่างใช้ เป็นโรงพิมพ์และสำนักงาน ส่วนชั้น บนใช้เก็บกระดาษและสีที่ทออาศัย	142.80	100.80	70.58%	2	3	2.10	15.86	



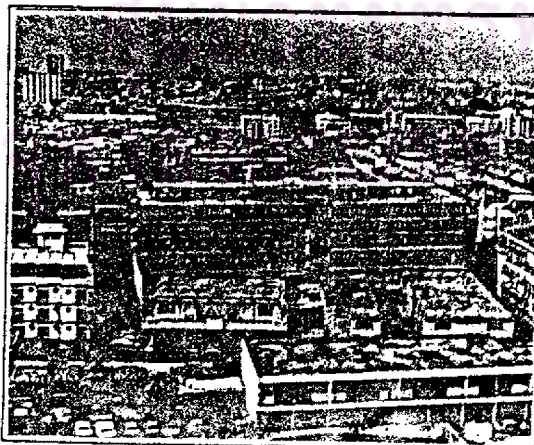
ภาพที่ 3.3 แสดงสภาพของอาคารตึกแถวที่ทำเป็นอพาร์ทเมนต์ใหม่ ณ ประจวบคีรีขันธ์



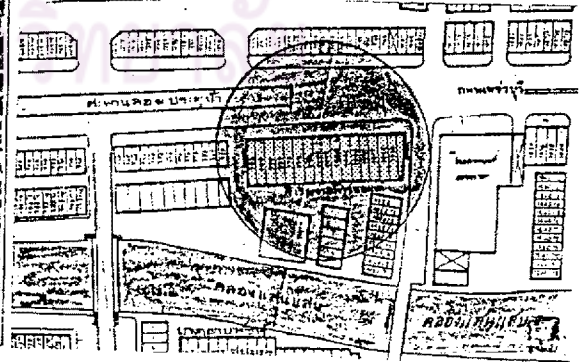
ด้านหน้าอาคารตึกแถวสูง 7 ชั้นจำนวน หน่วยคิดกัน ซึ่ล่าง ทำเป็นร้านค้าย่อย 16 ร้าน ตั้งแต่ชั้น 2-7 ทำเป็นอพาร์ทเมนต์ ให้เช่ารวมทั้งหมด 120 หน่วย



ด้านข้างของอาคารมีบันไดหนีไฟจากภาคีล่างมาสู่ชั้นสองของอาคาร



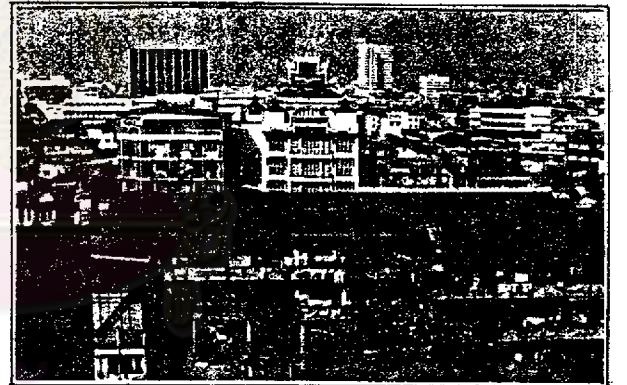
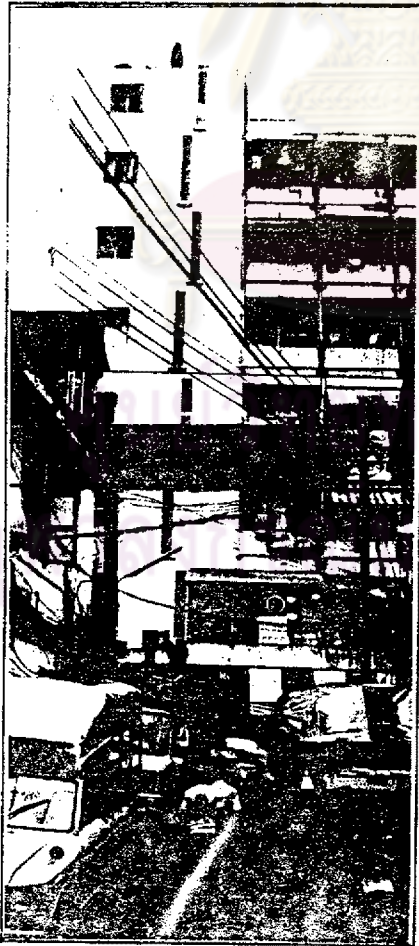
ด้านหลังของอาคาร แต่งเป็นสองช่วงปิดติดม้านิดเชื่อมอยู่ตรง กลางใช้เป็นบันไดฉุกเฉิน ส่วนภายในอาคารมีลิฟท์โดยสารหนึ่งตัว



ภาพที่ 3.4 แสดงสภาพของแหล่งในอาคารตึกแถวย่านสำเพ็ง-เขาวราช



สภาพแหล่งของผู้มีรายได้น้อยไปจนถึงกลางค่อนข้างต่ำในอาคาร

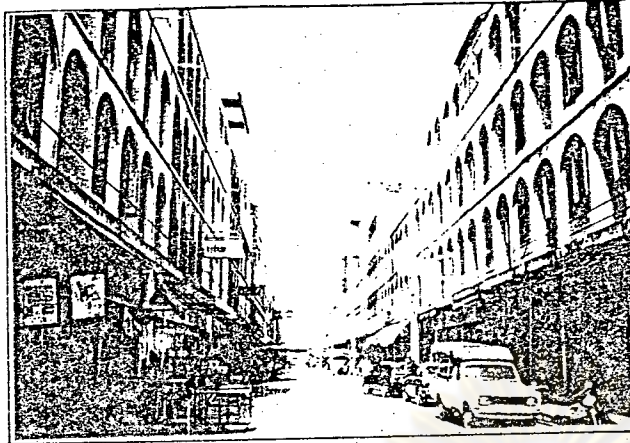


1 แหล่งในอาคารตึกแถวย่านสำเพ็ง ถนนเขาวราช

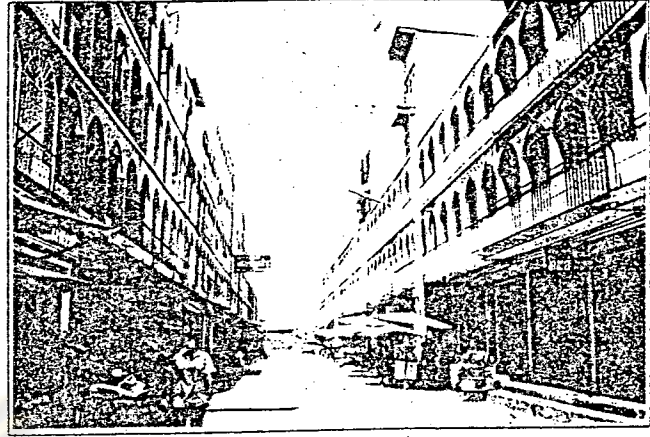


2 แหล่งในอาคารตึกแถวเหนือตลาดสดภูธร ถนนเขาวราช

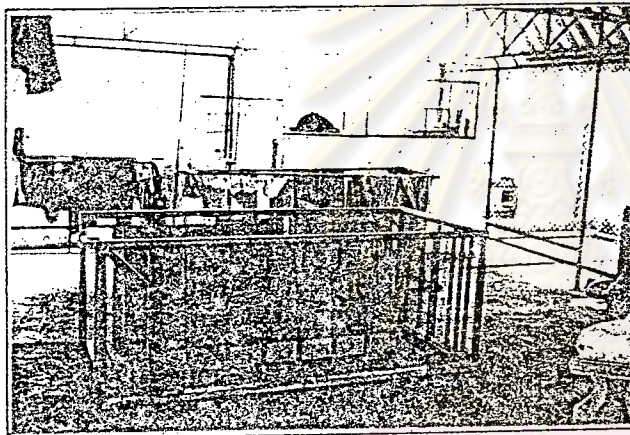
ภาพที่ 3.5 แสดงสภาพอาคารตึกแถวที่ทำเป็นหอพักในย่าน เรมคำแดง-หัวหมาก



สภาพของซอย เรมคำแดง 37 (ซอยหน้าวิกรม)



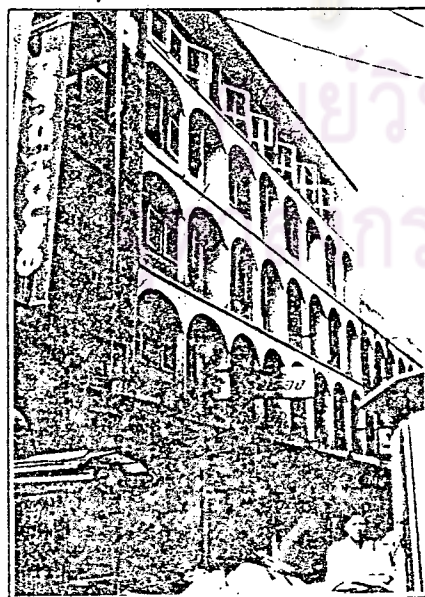
ตึกแถวเกือบทุกคูหาถูกดัดแปลงเป็นหอพักนักศึกษา โดยมีร้านค้าปะปนอยู่ในบางอาคาร



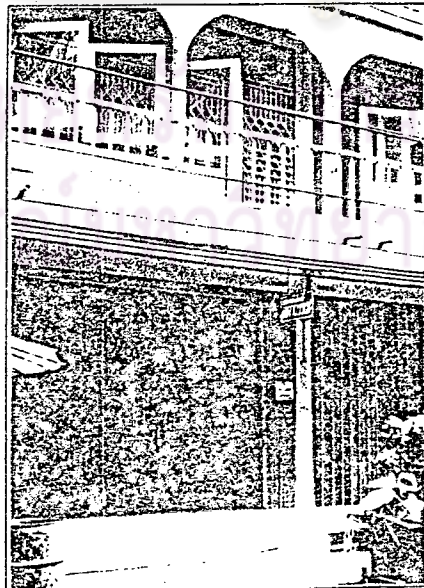
สภาพหลังการตัดทอนของอาคารตึกแถวที่ใช้เป็นที่พัก และติดตั้งคาน้ำ



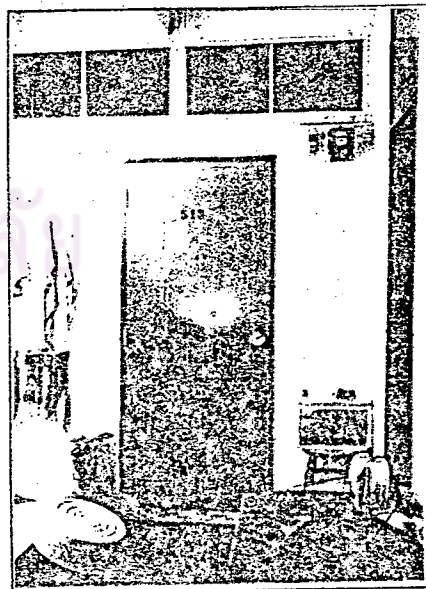
บางส่วนของหลังค้าคาที่ถูกดัดแปลงเป็นมริเวตนั่งเล่น-พักผ่อนของผู้เช่า เนื่องจากพื้นที่ภายในอาคารถูกขยับเป็นห้องคยเทศ



สภาพภายนอกอาคารเป็นตึกแถวทั่วไป ส่วนใหญ่มีประตูเดิมคดเคี้ยวของอาคารเพื่อทำเป็นห้องพักเพิ่มขึ้

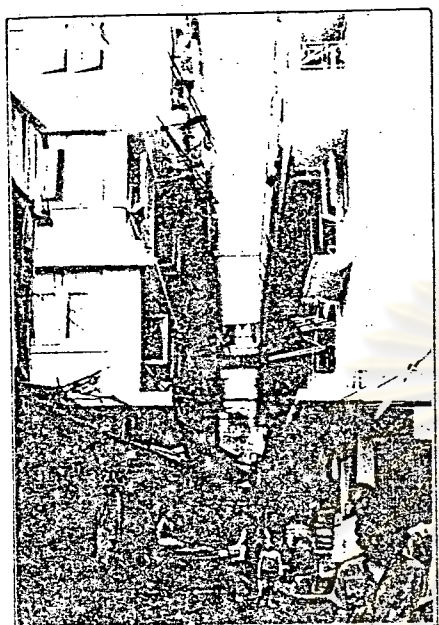


สภาพภายในอาคารที่สร้าง ใช้เป็นโถงวางเตียงและสำนักงานติดต่อกับผู้ดูแลหอพัก

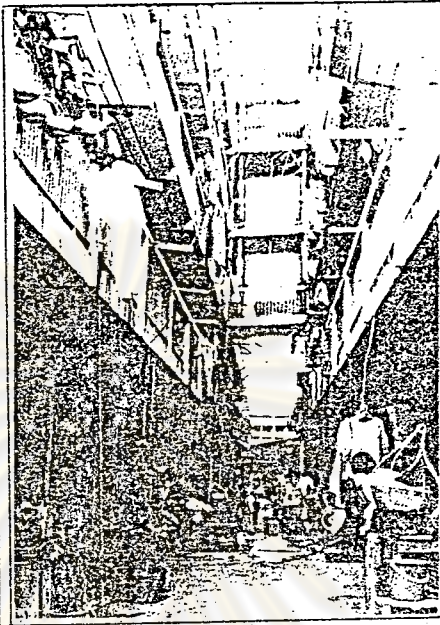


สภาพภายในอาคารชั้นบนแบ่งเป็นห้องให้เช่าพักอาศัย ขนาดของหน่วยพักอาศัยประมาณ 2.50 x 3.00 เมตร

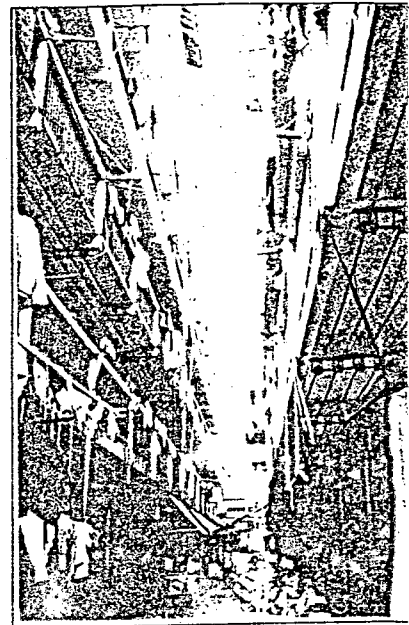
ภาพที่ 3.6 แสดงสภาพอาคารบริเวณหน้าเป็นแพลตฟอร์มท้ายในซอยสามหล



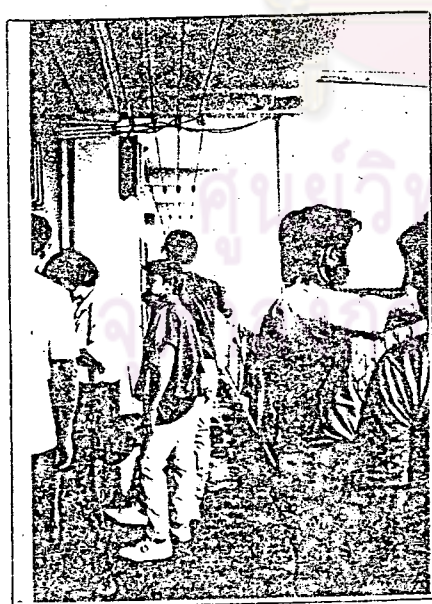
สภาพภายนอกอาคารติดแถวหน้าเป็นแพลตฟอร์มมองจากถนนทางเข้าด้านหน้าอาคารซึ่งเป็นแพลตฟอร์ม



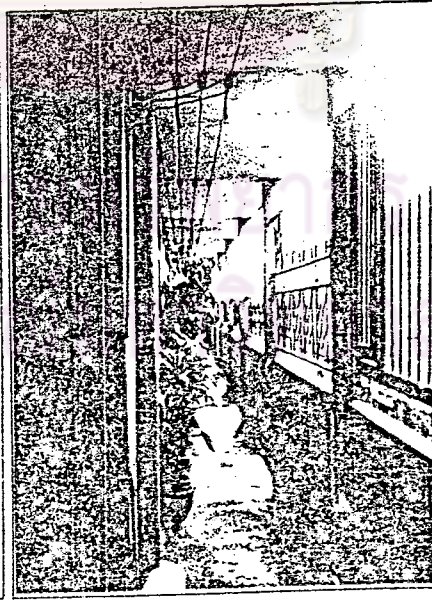
สภาพถนนทางเดินภายในระหว่างตึกแถว 2 หลัง มีคนรถสองล้อทางเดินเชื่อมชั้นบนของอาคารแพลตฟอร์มให้ด้วยกัน



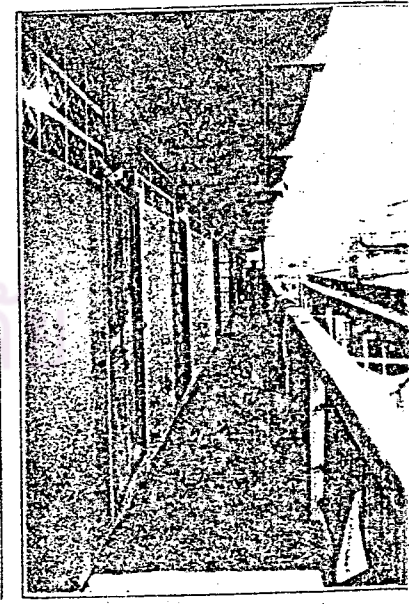
สภาพทางเดินภายในระหว่างตึกแถวอีกด้านหนึ่งสังเกตเห็นสายไฟฟ้าให้กับอาคารชั้นล่าง การตกแต่งภายในแนวระเบียง เนื่องจากขาดแคลนบริเวณเปิดโล่งส่วนอื่นของอาคารจะใช้ทากว



สภาพหลังโถงและระเบียงทางเดินชั้นบนอาคารเป็นที่ยึดของสายไฟ มีคนรถสองล้อเพียงคนเดียวรถที่ใช้เป็นของเก่าใช้ใบไม้

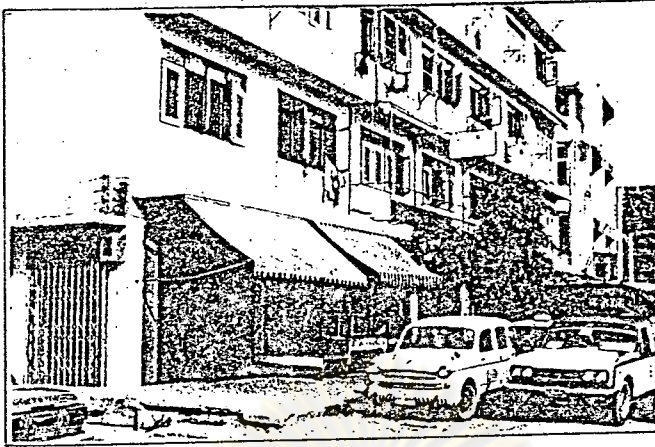


สภาพระเบียงเดินที่ถนนหน้าตึกชั้นบนอาคารระเบียงกระเบื้องติดไม้มีระเบียงแนวหน้าหรือระเบียงระเบียงชั้นบนอาคารชั้นบนไม่มีสายไฟมีแต่แพลตฟอร์มเชื่อมชั้นบนของอาคาร

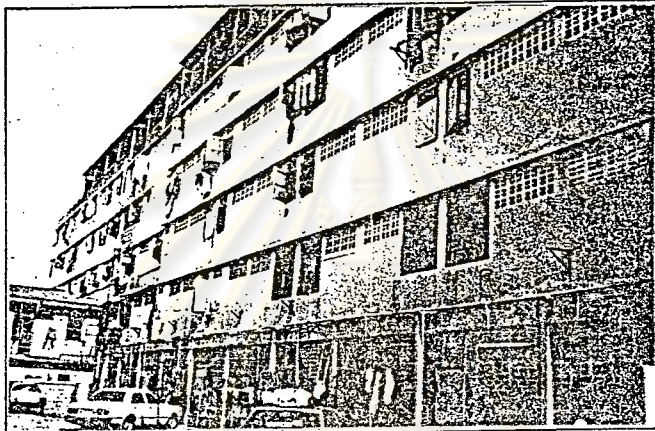


สภาพหลังระเบียงทางเดินอีกที่ถนนหน้าจะสังเกตเห็นระเบียงชั้นบนอาคารเป็นรูปสี่เหลี่ยมทุกห้องแต่มีช่องบันไดไปจากรั้วมีอาคารชั้นบนโดยตึกแถว

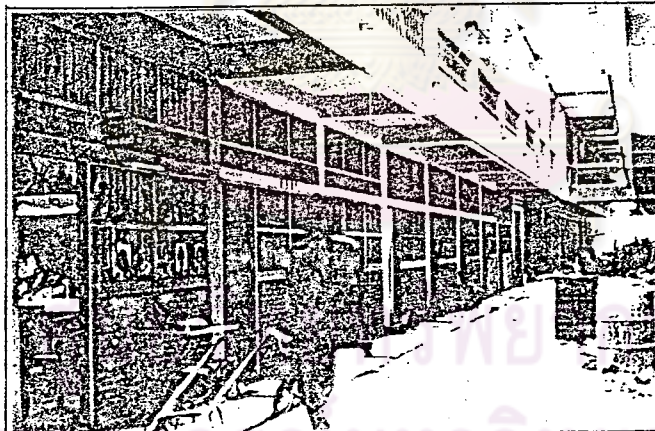
ภาพที่ 3.7 แสดงสภาพอาคารตึกแถวหน้าเป็นแฟลคพิกอาศัยในซอยสวนพลู



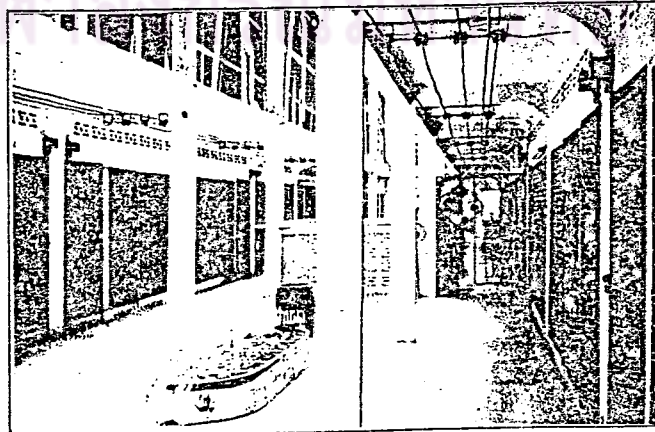
สภาพด้านหน้า ของตึกแถวหน้าทำเป็นแฟลคพิกอาศัยในซอยสวนพลู ชั้นล่างของอาคารเปิดเป็นร้านค้าสินค้าเบ็ดเตล็ด ส่วนที่ติดบนตึกของอาคารแบ่งไว้ให้เช่าเป็นหน่วยย่อยแยกกันไปในแต่ละชั้น



สภาพด้านหลังของอาคารตึกแถวหน้าทำเป็นแฟลคในซอยสวนพลู จะสังเกตเห็นการตากเสื้อผ้า โดยแขวนตามหน้าต่าง เนื่องจากไม่มีระเบียงด้านหลังอาคาร ไปปัจจุบันมีความสูง 5 ชั้นและกำลังก่อสร้างต่อเติมชั้นบน เพื่อเป็นห้องให้เช่าพักอาศัยเพิ่มชั้นอีกชั้นหนึ่ง



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง เปิดเป็นร้านค้าและบริษัทต่างๆ ได้แก่ ร้านเสริมสวย ร้านซักรีด และร้านขายสินค้าเบ็ดเตล็ดที่ใช้ในชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัยในแฟลคต้น

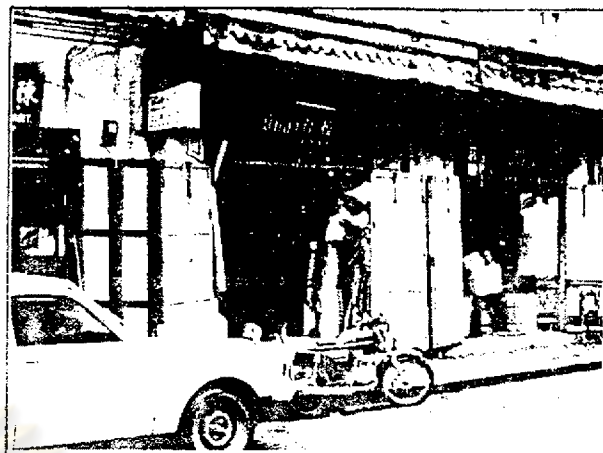


สภาพภายในอาคารชั้นบน มีทางเดินตรงกลางระหว่างตึกแถวสองข้าง ซึ่งแบ่งเป็นห้องให้เช่าพักอาศัยหน่วยย่อยๆ มีเลขที่หน้าห้องเรียงกันไปตามลำดับชั้น

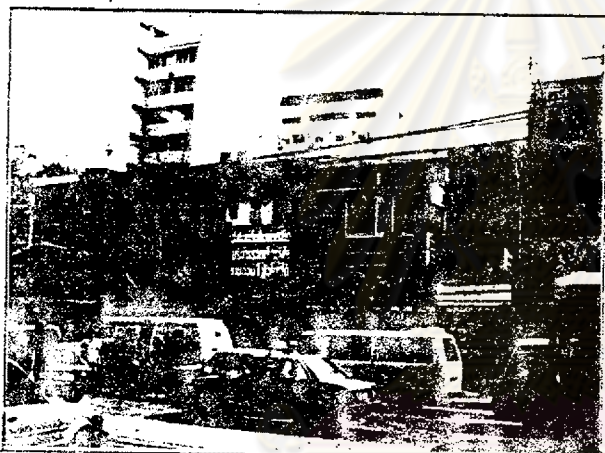
ภาพที่ 3.9 แสดงภาพอาคารเรดิโอเวทียูเอซีเป็นรูปเรขาคณิตที่ประกอบด้วยเหลี่ยมในรูปวงกลมและ...



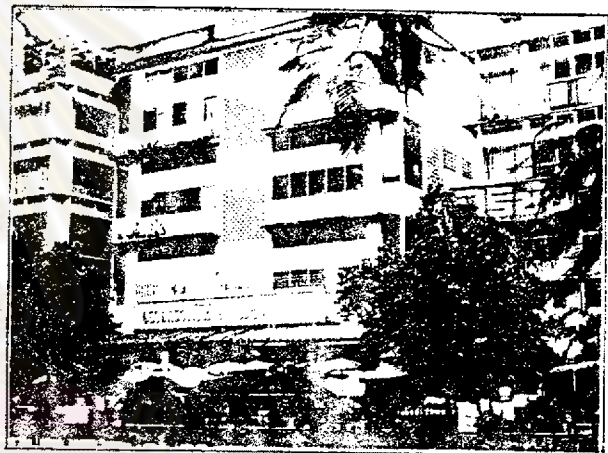
โรงงานผลิตทีวีในตึกแถวที่ถนนเยาวราช แสดงให้เห็นรูปวงกลมที่รวมของ ส. เทรและภา รรูกลิ้งพิมพ์แดงเดินเข้าอาคารระดมไว้ใช้เป็นที่ประกอบเครื่อง



โรงงานคอมพิวเตอร์ในตึกแถวที่ถนนเยาวราช ด้านหน้าอาคารใช้พื้นที่ชั้นใต้ดิน เป็นที่จัดเก็บชิ้นและโรงงานประกอบอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ในอาคาร



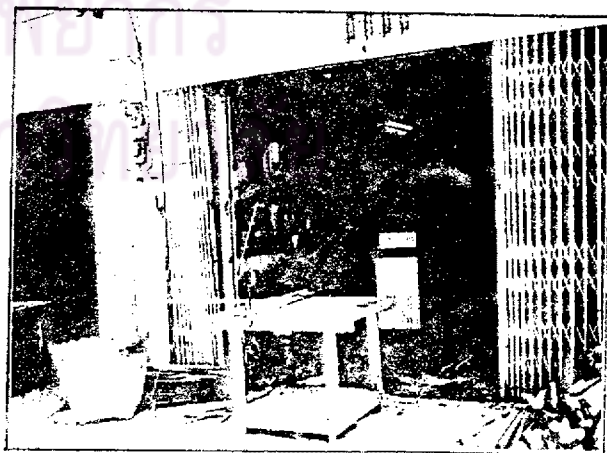
โรงพิมพ์ในตึกแถวย่านสลิม ภายในอาคารติดตั้งเครื่องพิมพ์และเครื่องจักร กลต่างรับแผ่นคัลเลอร์ภาพ ชั้นล่างของอาคารใช้เป็นสำนักงานคิดคัลเลอร์



แพลตฟอร์มตึกอาศัยใหม่ริมคลองผดุงกรุงเกษม ชั้นของอาคารเรดิโอเวทียูเอซี เป็นพื้นที่พักอาศัยและโรงงานคิดเขียนเสื้อสีจากเครื่องพิมพ์สีซึ่งพิมพ์ใน และต่างประเทศ



ตึกแถวย่านบ้านแคภายในอาคารตึกแถวห้องซอยใช้เป็นที่โรงงานทำเฟอร์นิเจอร์ไม้ ภายในอาคารชั้นบนใช้เป็นที่พักอาศัยของคณาจารย์และเจ้าของร้าน

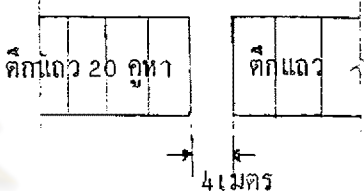
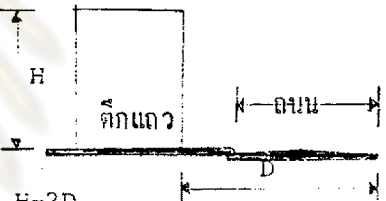
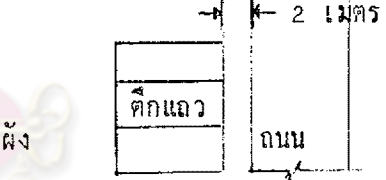
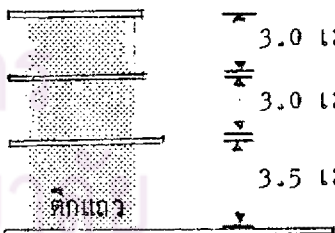
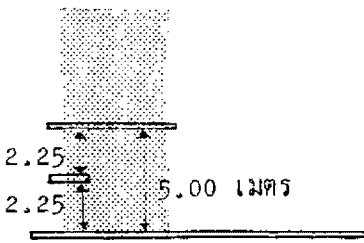


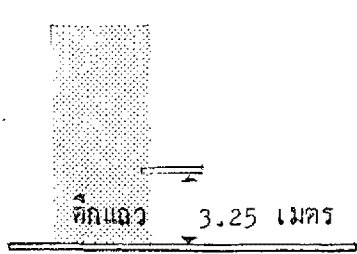
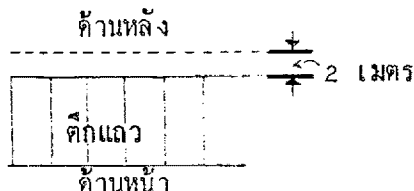
ภาพแสดงเครื่องจักรและอุปกรณ์ในอาคารเฟอร์นิเจอร์ไม้ชั้นหนึ่งพื้นที่ใช้สอยคือ โรงรถของเตมโม่โรงงานออกแบบและผลิตเฟอร์นิเจอร์ไม้ที่ซอยวิจิตรจะจายไปที่ซอยเวจ

ข้อกำหนดของเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารประเภทตึกแถว

จากกฎหมายด้านเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารตึกแถว สามารถสรุปประเด็นสำคัญ ที่มีผลต่อการออกแบบได้ดังนี้

ภาพที่ 3.11 แสดงข้อกำหนดของเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง

ข้อกำหนดเทศบัญญัติ	ภาพประกอบ
<p>- <u>ช่องว่างระหว่างตึกแถว</u> อาคารตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องกันต้องมีช่องว่าง 4 เมตร ทุกระยะ 20 คูหา</p>	
<p>- <u>ความสูงอาคาร</u> ห้ามปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับดินเกิน 2 เท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจรดแนวถนนหากตรงข้าม</p>	
<p>- <u>ระยะร่น</u> การสร้างอาคารริมถนน ตรอก ซอย ต้องร่นแนวอาคาร 2.00 เมตรเป็นทางเท้า</p>	
<p>- <u>ความสูงภายในห้อง</u> ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานโดยเฉลี่ยต้องไม่ต่ำกว่า 3.50 เมตร หากชั้นบนเป็นส่วนพักอาศัยอนุโลมให้ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร</p>	
<p>- <u>ชั้นลอย</u> อาคารที่มีชั้นลอยภายใน ห้องนั้นต้องสูงไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และความสูงระหว่างชั้นลอยไม่ต่ำกว่า 2.25 เมตร พื้นชั้นลอยต้องไม่เกิน 40 % ของพื้นที่ภายในห้อง</p>	

<p>- ส่วนยื่นของกันสาดชั้นล่างด้านหน้าอาคาร</p> <p>ก. กันสาดของชั้นแรกเหนือระดับถนนต้องยื่นไม่เกินที่สาธารณะ</p> <p>ข. ระยะกันสาดต้องสูงจากพื้นทางเท้า 3.25 เมตรเท่านั้น</p>	
<p>- ที่ว่าง ทางเดินด้านหลังอาคาร</p> <p>ต้องมีทางเดินหลังอาคารโดยปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร</p>	

สรุปภาพรวมของอาคารคิกแถว

