

การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

โธมมอฟฟิต นับได้ว่าเป็นอาคารที่มีการพัฒนารูปแบบการใช้ประโยชน์มาจากคอกแถว หรืออาคารพาณิชย์ โดยภายในอาคารเดียวกันมีสถานที่ที่เป็นทั้งที่พักอาศัยและอาคารสำนักงาน ดังนั้นในการศึกษาจึงควรที่จะศึกษาเรื่องของการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย และคอกแถว หรืออาคารพาณิชย์ ให้ทราบที่มาและปัญหาที่เกิดขึ้น ดังนี้

2.1 การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย นับได้ว่าการพัฒนาเปลี่ยนแปลงแก้ไขมาอยู่ตลอดเวลา ทั้งในเรื่องของรูปแบบหน้าตาของบ้าน รูปแบบของการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้าน รวมถึงการเปลี่ยนในส่วนของโครงสร้างและประเภทของบ้านที่อยู่อาศัย

ในการเปลี่ยนรูปแบบหน้าตาของบ้านมีการเปลี่ยนในรูปแบบต่างๆ อาทิ เช่น จากเดิมบ้านแบบเรือนไทย ที่มีหลังคาทรงสูงมาเป็นบ้านแบบยุโรป ที่มีหลังคาทรงเตี้ยหรือบ้านแบบเรือนไทยที่มีพื้นที่ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและพื้นที่ชั้นบนเป็นที่พักอาศัยมาเป็นบ้านแบบอื่นๆ ที่มีทั้งบ้านชั้นเดียวหรือสองชั้นที่ไม่มีใต้ถุน และมีตัวบ้านตั้งอยู่บนพื้นดินที่นั้นโดยตรง

ในส่วนของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ จากพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้าน มีการเปลี่ยนแปลง อาทิ เช่น ในบ้านแบบเรือนไทย มีการใช้ครัวที่เป็นอาคารที่แยกออกจากตัวบ้านใหญ่ มาเป็นบ้านที่มีครัวอยู่ภายในหลังเดียวกัน หรือในส่วนของห้องน้ำ-ห้องส้วม ซึ่งแต่เดิมจะอยู่แยกออกจากตัวบ้านเช่นเดียวกัน แต่ในปัจจุบันห้องน้ำ-ห้องส้วมจะอยู่ภายในบริเวณบ้าน

การเปลี่ยนในส่วนของโครงสร้างและประเภทของบ้านที่อยู่อาศัย มีการ

เปลี่ยนแปลง อาทิเช่น การเปลี่ยนแปลงการใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นไม้มาเป็นวัสดุก่อสร้างที่เป็น อิฐ หิน ดิน ทราช และมีการเปลี่ยนแปลงประเภทของบ้านจากบ้านหลังเดี่ยวมาเป็นบ้านแบบทาวน์เฮาส์ หรือการเปลี่ยนแปลงจากอาคารพาณิชย์มาเป็นโฮมออฟฟิศ

การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่างๆ ของที่อยู่อาศัยนั้น ในแต่ละเรื่องมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่แตกต่างกัน เช่น ในเรื่องของการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หน้าตาที่อยู่อาศัย มีสาเหตุมาจากความพึงพอใจของรูปแบบบ้าน ความสวยงามที่เจ้าของหรือผู้อยู่อาศัยพึงพอใจ รวมถึงการมีเอกลักษณ์ เฉพาะตัวของบ้านแต่ละหลัง และการพัฒนาเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ของบ้าน เพื่อตอบสนองความสะดวกสบายในการใช้สอยของผู้อยู่อาศัย

ในส่วนของการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง และประเภทของที่อยู่อาศัย เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการพัฒนาในส่วนเครื่องมือ เทคโนโลยี และวัสดุต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจในด้านต่างๆ การขยายตัวของเมือง และการเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่เป็นตัวผลักดันให้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาในด้านต่างๆ และในที่นี้จะขอกล่าวถึงสาเหตุและความเป็นมาในการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงประเภทของที่อยู่อาศัย ดังนี้

การพัฒนาในเรื่องของประเภทและลักษณะของที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปจะเกิดขึ้นกับเมืองหลวงและเมืองใหญ่ หรือเมืองสำคัญต่างๆ ของประเทศ ทั้งนี้เกิดจากความต้องการใช้ที่ดินภายในเมืองเหล่านั้นมีมากในขณะที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด ทำให้ราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงมาก ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะและประเภทของที่อยู่อาศัย นอกจากสาเหตุดังกล่าวแล้ว ในปัญหาของระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ ความปลอดภัย การคมนาคม และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ในกรุงเทพฯ มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจากบ้านพักอาศัยแบบเดี่ยว (Detached House) ที่มีลักษณะบ้านหลังเดี่ยวโดดๆ มีบริเวณที่ดินโดยรอบเป็นบ้านชั้นเดี่ยว สองชั้น หรือมากกว่า ซึ่งตั้งอยู่แถบชานเมืองมาเป็นบ้านทาวน์เฮาส์ (Town House) ที่มีลักษณะบ้านติดๆกัน มีผนังของบ้านใช้ร่วมกัน ที่ตั้งอยู่ภายใน

เมือง และภายหลังเปลี่ยนมาเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย ที่มีลักษณะ เป็นอาคารสูง ๑๓ แต่ละชั้นมีจำนวนห้องมากและในแต่ละอาคารก็มีหลายชั้น ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ภายในเมือง เช่นเดียวกัน ทั้งนี้เนื่องมาจากสาเหตุของราคาที่ดินที่แพงขึ้น จึงจำเป็นต้องใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า¹

ในส่วนของอาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว หรือห้องแถว ที่นับได้ว่าเป็นที่อยู่อาศัยเก่าแก่ประเภทหนึ่งซึ่งชาวจีนนิยมอาศัยอยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากบางส่วนของที่อยู่อาศัยนั้น ใช้เป็นที่ประกอบการค้าหรือทำงานได้ด้วยมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบมาเป็นโฮมออฟฟิศ ที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ในอาคารเป็นทั้งส่วนของที่พักอาศัยและสำนักงานในสถานที่เดียวกัน

2.2 การพัฒนาและเปลี่ยนแปลงของตึกแถวและอาคารพาณิชย์

อาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว เป็นอาคารที่มีอยู่ในประเทศไทยมานานโดย เฉพาะในกรุงเทพฯ คนส่วนใหญ่ที่อาศัยอยู่ในตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์นั้น จะเป็นคนจีนหรือคนไทยเชื้อสายจีน² ทั้งนี้อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว เป็นอาคารที่ชาวจีนนิยมที่จะเลือกซื้อเนื่องจากสามารถใช้สำหรับพักอาศัย และใช้ประกอบการค้า สิ่งที่ได้จากสถานที่ ที่มีคนจีนอยู่กันอย่างหนาแน่น จะมีบ้านพักอาศัยเป็นรูปแบบของอาคารพาณิชย์ทั้งสิ้นอาทิเช่น ย่านเยาวราช, สำเพ็ง, พาดูร์ค, บรรทัดทอง, สัมพันธวงศ์, ตลาดน้อย, วรจักร, ตรอกจันทร์ และบางรัก เป็นต้น TSU KUANG LOU ได้ทำการศึกษาความเป็นอยู่ของคนจีนในประเทศไทย เปรียบเทียบกับในประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พบว่าความนิยมที่อยู่อาศัยในตึกแถวของคนจีนในประเทศไทย นับได้ว่าสูงกว่าคนจีนในประเทศอื่นๆ ในทวีปเอเชียด้วยกัน

1 "เรื่องหน้ารู้ถ้าจะอยู่คอนโด," คู่มือเลือกซื้อที่อยู่อาศัย 31 ฉบับพิเศษ (2532) : 22-24

2 วีระ สัจกุล , "วิวัฒนาการอาคารพาณิชย์ในเมืองไทย," วารสารวิชาการประจำปีการศึกษา 2526 (2526) : 117-124

จากการศึกษาของ นางสาว เพ็ญศรี ฉันทวรารงค์ ในเรื่องเกี่ยวกับตึก
แถว ดังนี้³

- ขนาดของครอบครัวผู้อยู่อาศัยในตึกแถว จะมีจำนวน 7.4 คน
- ประเภทของกิจกรรมที่มีมากที่สุด ได้แก่ การบริการ และรองลงมา
ได้แก่ การค้า
- สภาพการครอบครองกรรมสิทธิ์ภายในอาคาร จะเป็นการเช่าระยะ
เวลา 15-25 ปี
- สัดส่วนการใช้พื้นที่ ชั้นล่างประกอบกิจการค้าสูงถึง 67% ใช้พักอาศัย
33% แต่จากชั้นสองขึ้นไป ใช้เป็นที่พักอาศัยจะสูงถึง 64%

ลักษณะของอาคารพาณิชย์จะมีลักษณะของอาคารเป็นคอนกรีต ปลูกติดกัน
เป็นแถว มีผนังของบ้านใช้ร่วมกัน รูปร่างของบ้านโดยส่วนใหญ่จะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดพื้นที่กว้าง ยาวประมาณ 4x12 เมตร โดยหันด้านแคบของอาคารออกสู่ถนน
หรือทางเดิน การใช้พื้นที่ของอาคารตึกแถว โดยทั่วไปใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นบริเวณสา
หรับประกอบธุรกิจการค้า ส่วนพื้นที่ชั้นบนของอาคารใช้เป็นที่สำหรับพักอาศัยของ
ครอบครัว การครอบครองกรรมสิทธิ์ในอาคารตึกแถวมีการครอบครอง โดยเป็นเจ้าของ
ของทั้งคูหา ตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นบนสุดของอาคาร

จากปัญหาการจราจรที่ติดขัดมากในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ทางราชการเพ่ง
เล็งว่าอาคารพาณิชย์ เป็นต้นเหตุอย่างหนึ่งของปัญหาการจราจรที่ติดขัด ทั้งนี้เนื่อง
จากผู้ที่มาติดต่อกับสำนักงาน หรือร้านค้าที่เป็นอาคารพาณิชย์มักจะมีปัญหาใน

³ เพ็ญศรี ฉันทวรารงค์ , "แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวใน
กรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2528), หน้า 61-63

เรื่องที่จอตกรก จึงนำรถออกไปจอดตามท้องถนนจนเป็นปัญหา

การพยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าว ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนักวิชาการ, สถาปนิก, และผู้ประกอบการ ต่างได้พยายามหาหนทางแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น จนมีผลสรุปออกมาต่างๆ ดังตัวอย่างต่อไปนี้

ผศ.ประทีป จันทรเขตต์ ได้เขียนข้อเสนอแนะไว้ในเอกสารการสัมมนา

ปัญหาผังเมืองในเรื่องของการแก้ปัญหาบริเวณที่พักอาศัย บริเวณพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมสำหรับนครหลวงกรุงเทพฯ และธนบุรี ดังนี้⁴

1. ควรควบคุมขนาดบริเวณที่ดินของเมืองน้ำขึ้นเป็นบริเวณพาณิชยกรรม และควรกำหนดที่ตั้งด้วย โดยฝ่ายการวางผังเมืองเป็นผู้กำหนด
2. ควรจัดบริเวณพาณิชยกรรมออกเป็นประเภทต่างๆ
 - 2.1 บริเวณศูนย์การค้าใหญ่ของเมือง
(Central Business district)
 - 2.2 บริเวณศูนย์การค้าขนาดกลาง
(Communit Shopping Center)
 - 2.3 บริเวณการค้าสำหรับหมู่บ้าน
(Neighborhood Shopping Area)
3. ควรจัดบริเวณพาณิชยกรรมเป็นระบบศูนย์รวม (Center) และควรตั้งอยู่ในบริเวณที่ห่างจากถนนใหญ่ โดยกำหนดให้บริเวณที่จอตกรกยนต์ และรถบรรทุกขนสินค้าอย่างพอเพียงกับขนาดมาตรฐานของศูนย์การค้าประเภทนั้นๆ
4. ไม่ควรสนับสนุนการก่อสร้างร้านค้าห้องแถว (Shop Houses)

⁴ ประทีป จันทรเขตต์ , "ปัญหาผังเมืองในเรื่องของการแก้ปัญหา บริเวณที่พักอาศัย บริเวณพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม สำหรับนครหลวงกรุงเทพฯ และธนบุรี," เอกสารการสัมมนา , 2521

5. ไม่ส่งเสริมระบบการขายตัวของบริเวณพาณิชยกรรมที่สร้างขึ้นบน 2 ฟากถนน ซึ่งเป็นผลให้เกิดปัญหาการคับคั่งจราจรภายในเมือง
6. ศูนย์การค้าจะต้องประกอบการขนส่งที่สะดวกและทันสมัย
7. บริเวณขายส่ง (Retail Area) และโกดังเก็บสินค้า ควรกำหนดให้ตั้งอยู่ในบริเวณชานเมือง การคมนาคมสะดวก เช่น บริเวณใกล้ถนนสายประธาน แม่น้ำ ทางรถไฟ สนามบิน ท่าเรือ และระบบการคมนาคมอื่น ซึ่งไม่เป็นผลให้เกิดการคับคั่งจราจรภายในเมือง

นอกจากข้อเสนอแนะดังกล่าว ทางสถาปนิก และผู้ประกอบการเองก็พยายามแก้ไขปัญหของอาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย จึงมีการพัฒนาอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าและคอมเพล็กซ์ต่างๆ ขึ้นแทนอาคารพาณิชย์ ดังนี้

จากตึกแถวสู่อาคาร COMPLEX ⁵

อาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ที่มีกิจกรรมธุรกิจหลายประเภทรวมอยู่ในอาคารหลังเดียวกัน หรือที่เรียกว่า Mixed use หรืออาจเรียกว่า Complex building เป็นอาคารอีกประเภทหนึ่งที่มีนักลงทุนให้ความสนใจกันมาก ตัวอย่างอาคารประเภทนี้ในยุคแรกๆได้แก่ อาคารศูนย์การค้าอินทรา, ศูนย์การค้าราชดำริ อาคารประเภทนี้มีการใช้ที่ดินที่มีความหนาแน่นสูง ส่วนใหญ่ประกอบด้วยส่วนใช้สอยหลายประเภท shopping arcade , department store , สำนักงาน, โรงแรม , ส่วนสันทนการ หรือ บริการอื่นๆ ซึ่งทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดและที่ตั้งของโครงการ นับตั้งแต่ปี พ.ศ.2525 เป็นต้นมา อาจกล่าวได้ว่าเป็นยุคทองของศูนย์การค้าสมัยใหม่ ดังจะเห็นจากจำนวนโครงการเกือบ 20 โครงการ ที่ลงทุนระหว่างปี 2525-2528 โครงการเหล่านี้จะมีทั้งที่ตั้งบนที่ดินเอกชนและที่ตั้งอยู่บนที่ดิน

⁵ วีระ สัจจกุล , "วิวัฒนาการอาคารพาณิชย์ในเมืองไทย," วารสารวิชาการประจำปีการศึกษา 2526 : 13

ของหน่วยราชการ เช่น สำนักงานทรัพย์สินฯ หรือที่ดินของรัฐวิสาหกิจ เช่น การรถไฟฯ ศูนย์การค้าหรือศูนย์ธุรกิจขนาดใหญ่ อาจเป็นของใหม่สำหรับเมืองไทย แต่เป็นสิ่งที่มีความเก่าแก่ในประเทศที่พัฒนาแล้ว เป็นตัวอย่างของการใช้ที่ดินผืนใหญ่ อาจถึงขนาดทั้งบล็อกมีถนนล้อมรอบ ซึ่งจำเป็นต้องมีการวางแผนและการออกแบบ การใช้ที่ดินโดยแก้ปัญหาในระบบจราจรภายในที่จอดรถ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อให้สอดคล้องสัมพันธ์กัน ซึ่งต่างกันโดยสิ้นเชิงกับศึกแถวแบบเดิม ซึ่งเป็นการพัฒนาในลักษณะแนวยาว (Linear) และมีการใช้ที่ดินเป็นผืนเล็กแคบขนานไปกับถนนหนทางและทิ้งพื้นที่หลังตึกไว้ให้เป็นปัญหาในการพัฒนาต่อไป

อาคาร Complex นี้ นับเป็นความเปลี่ยนแปลงในแง่ธุรกิจ และในแง่สังคมของเมืองอย่างหนึ่ง กล่าวคือ เปลี่ยนจากการประกอบธุรกิจภายในครอบครัวที่กระจายกันไปตามแนวถนนหนทาง (Ribbon Development) หรือตามย่านต่างๆ ใน รูปลักษณะศึกแถว เป็นการรวมตัวของธุรกิจการค้าหลายประเภทให้อยู่รวมกัน อาคารเดียวกัน ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็วในธุรกิจศูนย์การค้าแบบใหม่อาจแยกออกเป็น 3 ประเด็นด้วยกันคือ ⁶

1. ความต้องการของประชาชน หรือผู้ซื้อสินค้าเองที่เปลี่ยนไป เพราะความต้องการความสะดวกสบายและรวดเร็วในการจับจ่ายซื้อ เนื่องจากเวลาที่จำกัด และเนื่องจากปัญหาอากาศร้อน และปัญหาการหาที่จอดรถลำบาก
2. ปริมาณเงินทุนที่มีมากในระบบเศรษฐกิจ
3. สถานที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนมีไม่เพียงพอประชาชนในเมือง จึงนิยมมาช้ศูนย์การค้าเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจไปด้วย

⁶ เรื่องเดียวกัน , หน้า 19

นอกจากการพัฒนาตึกแถวสู่อาคาร Complex แล้ว อาคารชุดก็เป็นอาคารประเภทหนึ่งที่เข้ามามีบทบาทแทน ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ได้คืออีกประเภทหนึ่ง

จากตึกแถวสู่อาคารชุด ⁷

จากความนิยมในการลงทุนก่อสร้างตึกแถวแบบเดิมเริ่มซบเซาลง เนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นในตึกแถว ประกอบกับตั้งแต่มีการประกาศใช้กฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด ปี 2522 ผู้ลงทุนเริ่มให้ความสนใจในอาคารชุดมากขึ้น อาคารชุดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ² ตามการใช้งานดังนี้

1. อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย
2. อาคารชุดเพื่อการพักผ่อน
3. อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้า

ในแง่ของการใช้ที่ดินของอาคารชุดจะมีประสิทธิภาพสูงกว่าการสร้างตึกแถว เพราะในพื้นที่ดินเท่ากันจะสร้างอาคารชุดได้พื้นที่ขายมากกว่าตึกแถว แต่สภาพความเป็นจริง อาคารชุดประเภทราคาถูก คุณภาพและปริมาณไม่ได้ดีกว่าตึกแถวที่สูงกว่าธรรมดา และมีลิฟท์ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างเพิ่มขึ้นมาเท่านั้น

อย่างไรก็ตามในแง่ของการดำเนินธุรกิจ อาคารชุดที่เป็นอยู่ยังไม่สามารถสนองความต้องการของการใช้พื้นที่ สำหรับธุรกิจหลายประเภทได้ โดยความเป็นจริงแล้ว BUSINESS CONDOMINIUM นั้นไม่ได้หมายถึง เฉพาะอาคารประเภทสำนักงานเท่านั้น แต่จะเป็นอาคารชุดสำหรับธุรกิจ ประเภทใดก็ตาม ที่ผู้ซื้อจะเข้ามาเพื่อดำเนินธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือสอดคล้องกัน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเรื่องการจัดแย้งในการใช้สอย

นอกเหนือจากปัญหา เศรษฐกิจและการลงทุนของอาคารชุดแล้ว ปัญหาที่น่าติดตาม คือปัญหาที่อาจจะเกิดจากการอยู่ร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินกลางร่วมกันซึ่งจะมีปัญหาทางสังคม ปัญหาการรักษาความปลอดภัย ปัญหาของสิ่งอำนวยความสะดวก

7 "เรื่องน่ารู้ถ้าจะอยู่คอนโด," คู่มือเลือกซื้อที่อยู่อาศัย 31 ฉบับพิเศษ,

สะดวก ระบบสาธารณูปโภค ตลอดจนการให้บริการต่างๆ

ภาพจำลองวิวัฒนาการของอาคารพาณิชย์ในเมืองไทย แสดงให้เห็นถึงขั้นตอนความเปลี่ยนแปลงจากรูปลักษณะของตึกแถวแบบเดิม คือ เป็นแนวแถวยาวสองข้างถนน เป็นศูนย์การค้าตึกแถวซึ่งเป็นกลุ่มก้อนขึ้น และมาเป็นอาคารตึกแถวที่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ และครอบครองพื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด ในลักษณะผสมทั้งแนวนอนและแนวตั้ง ที่รู้จักกันในนามของคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดที่มีการก่อสร้างกันมากในระยะหลัง ซึ่งมีการใช้พื้นที่ดินที่หนาแน่นกว่าและมีประสิทธิภาพกว่าในการลงทุนเรื่อยมาจนกระทั่งถึงโครงการอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ลักษณะ complex ที่พบเห็นได้ในศูนย์กลางเมืองและย่านธุรกิจหลายแห่ง

ตัวอย่าง หรือรูปแบบของการลงทุนอาคารพาณิชย์ที่เคยประสบผลสำเร็จในประเทศไทยที่พัฒนาแล้ว ถูกนำมาทดลอง เมื่อโครงการหนึ่งได้รับการตอบรับจากประชาชน โครงการที่สองที่สามหรือต่อไปก็จะถูกสร้างติดต่อกันมาเป็นลูกโซ่อย่างรวดเร็ว จนน่าวิตก มีอาคารพาณิชย์ทั้งประเภทคอนโดมิเนียมสำนักงาน หรืออาคารศูนย์การค้าทั้งขนาดเล็กและใหญ่ งบประมาณต่ำกว่าร้อยละร้อยล้านจนถึงหลายพันล้าน หลายโครงการ กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างก็มี ที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการก็ไม่ค่อยมี ทั้งนี้เป็นด้วยวิถีการลงทุนตามอย่างซึ่งเกิดขึ้นเช่นเดียวกับการลงทุนในธุรกิจการค้าด้านอื่นๆ

ตึกแถว, อาคารพาณิชย์ สู้ โฮมออฟฟิศ

จากปัญหาต่างๆของตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้มีการพัฒนาอาคาร เป็นอาคารประเภทต่างๆดังที่กล่าวมาแล้ว จนทำให้ร้านค้าและสำนักงานดังกล่าวใช้พื้นที่ในอาคารเหล่านั้นแทน เพราะมีที่จอดรถสะดวกสบายกว่า แม้ความนิยมในอาคารสำนักงาน (BUSINESS CONDOMINIUM) จะมีเพิ่มมากขึ้นแทนอาคารพาณิชย์ แต่อาคารสำนักงานนั้นก็ใช้ได้ เป็นเพียงสถานที่ทำงานเท่านั้นไม่สามารถที่จะนำมาเป็นสถานที่พักอาศัยไปในตัวได้ ประกอบกับปัญหาจราจรติดขัดทำให้การเดินทางระหว่างที่พักอาศัยและสถานที่ทำงานต้องเสียเวลาอย่างมาก และไม่สะดวกสบายเหมือนการใช้อาคารพาณิชย์ การพัฒนาในเรื่องของตึกแถวจึงได้มีการพัฒนาขึ้นอีกครั้ง โดยมีการพัฒนาและแก้ไขในข้อบกพร่องของอาคารทั้ง 2 ประเภท

มาเป็นอาคารประเภทใหม่ ที่เรียกว่า โฮมออฟฟิศ ที่เป็นทั้งสถานที่ทำงานและที่พักอาศัยในอาคารเดียวกัน และในขณะเดียวกันก็มีสถานที่จอดรถที่บางส่วน

2.3 ปัจจัยในการพัฒนาโฮมออฟฟิศ

วิชฌู นิมปีดิวัน ได้กล่าวถึงโฮมออฟฟิศ ไว้ในหนังสือคู่แข่ง ฉบับที่ 121 ว่าเป็นอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นในยุคแรกนั้นเป็นเพียงตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่เจ้าของได้ดัดแปลงตกแต่งให้มีสภาพเป็นสำนักงานเพื่อใช้ติดต่อกับลูกค้า แต่เมื่อกิจการของบริษัทขยายตัว จำนวนบุคลากรก็เพิ่มขึ้นตาม เจ้าของกิจการต่างก็ขยายสถานที่ทำงานของตนเอง และเป็นที่แน่นอน สำนักงานใหม่จะต้องมีสภาพที่ดีกว่าเดิม ซึ่งส่งผลให้เกิดอาคารสำนักงานในรูปของออฟฟิศคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตามยังมีบุคคลอีกกลุ่มหนึ่งที่เรียกตนเองว่า "นิวเอนเนอเรชั่น" บุคคลเหล่านี้ไฟแรงมีวิญญาณของการเป็นเจ้าของธุรกิจ โฮมออฟฟิศจึงเป็นแนวโน้มใหม่ที่เกิดขึ้นหลังยุคคอนโดมิเนียม ซึ่งส่วนมากจะยึดทำเลที่ไม่แออัดมากนัก และมีแนวโน้มของการเจริญเติบโตสูง เช่น บริเวณถนนศรีนครินทร์ ถนนรัชดาภิเษก ถนนบางนา-ตราด เป็นต้น 8

ชัยวัฒน์ คุประตกุล ได้เขียนเรื่องเกี่ยวกับการทำงานที่บ้าน โดยให้ความหมายของการทำงานที่บ้าน หมายถึงการทำงานอย่างจริงจัง เป็นงานอาชีพที่มีรายได้ชัดเจนในรูปแบบเงินเดือนหรือรายได้ที่ค่อนข้างแน่นอนจากการทำงาน ไม่ใช่การทำงานบ้านที่เป็นลักษณะของการดูแลบ้านหรืองานบ้านทั่วไป เท่าที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบันสำหรับสังคมของประเทศที่พัฒนาแล้วมีคนเป็นจำนวนมากในขณะที่ทำงานอยู่ที่บ้าน และแนวโน้มต่อไปในอนาคตก็ปรากฏชัดเจนว่า จำนวนคนทำงานอยู่ที่บ้านจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกา สถิติของปี พ.ศ. 2530 ปรากฏว่ามีคนทำงานอย่างเป็นกิจลักษณะอยู่ที่บ้าน ประมาณ 3.4 ล้านคน โดยที่

8 วิชฌู นิมปีดิวัน , "ตึกแถว Hiclass หมากคำใหม่ของธุรกิจเรียลเอสเตท," คู่แข่ง (ต.ค.33) ; 92-98

คนทำงานเหล่านี้ เป็นคนทำงานเฉพาะของบริษัทเอกชนเท่านั้น และเป็นการทำงานที่ทำเต็มเวลา เสมือนหนึ่งนั่งประจำทำงานอยู่ในสำนักงาน หรือที่ทำงานของบริษัท แต่ถ้านับรวมถึงคนที่ทำงานอยู่ที่บ้านทั้งเต็มเวลา และทำงานประเภทพาสไทม์ด้วยแล้ว ตัวเลขก็สูงถึงประมาณ 15.8 ล้านคน โดยที่สาเหตุของการทำงานที่บ้านเพิ่มมากขึ้น เกิดจากปัจจัย 3 ประการคือ ⁹

1. ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี ; ในส่วนสำคัญที่สุดมี 2 อย่าง คือ
 - เทคโนโลยีการสื่อสาร
 - เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์
2. ความเปลี่ยนแปลงทางสังคม ; ที่สำคัญมีดังนี้ คือ
 - คู่สามี ภรรยา ทำงานทั้งสองคนเพิ่มมากขึ้น
 - คนทำงานเป็นเพศหญิงเพิ่มมากขึ้น
 - ทัศนคติเปลี่ยนไปของการทำงาน
3. สภาพการจราจรที่ติดขัดมากในเมืองใหญ่

วิชัย เชิดชูศาสตร์ ได้เขียนเรื่องเกี่ยวกับ ปัจจัยที่ส่งผลให้มีการพัฒนาสังคมคอมพิวเตอร์ ว่า ผลักจากปัญหาการจราจรที่ติดขัดแล้ว ในส่วนของเทคโนโลยีที่ก้าวหน้ามากขึ้น ก็เป็นสาเหตุอีกอย่างหนึ่งที่ทำให้ปริมาณโฮมออฟฟิศมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เป็นผลที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องไม้สารพัดชนิด ที่ช่วยให้ทำงานได้เกือบครบวงจรภายในบ้าน ราคาของเครื่องมือก็ถูกลง เรียกว่าคุ้มค่าที่จะซื้อมาใช้ส่วนตัว เจ้าตัวหลักก็คือ ไมโครคอมพิวเตอร์

ในสหรัฐอเมริกา มีการประมาณว่า สิ้นปี ค.ศ.1991 จะมีคนที่นั่งทำงานอยู่กับบ้าน 40 ล้านคน และจะเพิ่มถึง 50 ล้านคน ในอีก 3 ปีข้างหน้า นักสำรวจข้อมูลบางรายเชื่อว่า ครั้งหนึ่งของแรงงานสหรัฐอเมริกา อาจจะนั่งทำงานอยู่กับ

⁹ ชัยวัฒน์ คุประตกุล , "ทำงานที่บ้าน แนวโน้มใหม่ของการอาชีพ,"
คู่แข่ง (มี.ค. 2533) ; 158-163

บ้านในปลายทศวรรษนี้ 10

นอกจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นแล้ว การลดต้นทุนของผู้ประกอบการการลงทุน โดยที่พยายามออกแบบความสูง หรือพื้นที่ก่อสร้างอาคารไม่ให้มากเกินไปที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ในเรื่องของที่จอดรถ ก็เป็นปัจจัยหนึ่งในการพัฒนาโฮมออฟฟิศ ดังเช่นคำกล่าวในเรื่อง "โฮมออฟฟิศ" ของ นัฏฐิกา ปุญญาภิบาล ดังนี้

โฮมออฟฟิศ เป็นรูปแบบหนึ่งของอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้น เพื่อเป็นสำนักงานกิ่งที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้อยู่อาศัยให้ไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางไปกลับระหว่างที่อยู่อาศัยและสำนักงาน และหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัด โดยมีเป้าหมายไปยังกลุ่มบริษัท ที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ทั้งในพื้นที่อาคารและที่ดิน

โฮมออฟฟิศมีลักษณะ ของอาคารที่ไม่มีความสูง หรือพื้นที่ก่อสร้างมากเกินไป ระดับที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอาคารสูง จึงทำให้เจ้าของโครงการไม่จำเป็นต้องสร้างพื้นที่จอดรถ และสามารถลดต้นทุนไปได้มาก โดยที่ในแต่ละหน่วย ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าเป็นทั้งสำนักงาน และที่อยู่อาศัยได้พร้อมกัน 11

การพยายามออกแบบความสูงของอาคาร หรือพื้นที่ก่อสร้างอาคาร ไม่ให้มากเกินไปที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ในเรื่องของที่จอดรถ ในส่วนของผู้ประกอบการเอง เป็นการลดต้นทุนลง และผู้ซื้อก็อาจจะซื้ออาคารได้ถูกลงเช่นเดียวกัน แต่การลดต้นทุนด้วยวิธีดังกล่าว อาจจะเป็นส่วนหนึ่งที่จะส่งผลให้เกิดปัญหา ในเรื่องที่จอดรถของผู้มาติดต่อ ถ้ามีการออกแบบที่จอดรถไว้ไม่เพียงพอ เช่นเดียวกับปัญหาที่เกิดขึ้น กับอาคารพาณิชย์ในเรื่องของที่จอดรถ.

10 วิชัย เขิดวิชาศาสตร์ , "นั่งทำงานอยู่บ้านดีกว่า," แพรว (ก.ค. 2534) ; 92-98

11 นัฏฐิกา ปุญญาภิบาล , "สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน," ปกิณกะ เศรษฐกิจ (เมษายน-มิถุนายน 2534) ; 9

2.4 รูปแบบการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลง โฮมออฟฟิศ

การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงโฮมออฟฟิศ สามารถแบ่งแยกที่มาได้เป็น 2 ด้าน คือ ทางด้านกายภาพ และทางด้านเศรษฐกิจ

2.4.1. ทางด้านกายภาพ

การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงโฮมออฟฟิศทางด้านกายภาพ นับได้ว่ามีการพัฒนารูปแบบมาจากอาคารพักอาศัย ที่เป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ มาเป็นโฮมออฟฟิศ ในรูปของวิลล่าออฟฟิศ และ โฮมออฟฟิศ โดยรูปแบบโฮมออฟฟิศดังกล่าว มีรูปแบบที่คล้ายคลึงกับบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ทั้งในด้านของขนาด, ที่จอดรถ และสถานที่ตั้งของอาคาร

2.4.2. ทางด้านเศรษฐกิจ

การพัฒนา และการเปลี่ยนแปลงโฮมออฟฟิศทางด้านเศรษฐกิจ มีการพัฒนามาจากอาคารตึกแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารเป็นที่ประกอบการค้า และใช้พื้นที่ชั้นบนเป็นสถานที่พักอาศัยในอาคารเดียวกัน

ข้อ เปรียบ เทียบระหว่างโถมออฟฟิต, ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮ้าส์
หรือแมนชั่น

ทางด้านกายภาพ

ประเภท	โถมออฟฟิต	ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์	ทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่น
ขนาดความกว้างของอาคาร	มีความกว้างประมาณ 6-8 เมตร	มีความกว้างประมาณ 3.5-4 เมตร	มีความกว้างประมาณ 4-6 เมตร
สถานที่ตั้ง	ไม่จำเป็นที่จะต้องตั้งในทำเลที่สาธารณะแต่ควรอยู่ในบริเวณที่มีระบบทางสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดีพอ	ในส่วนของอาคารพาณิชย์ที่จำเป็นจะต้องใช้พื้นที่ด้านล่างเป็นที่ตั้งโชว์ สินค้า จึงจำเป็นต้องตั้งในทำเลที่ติดกับถนนสาธารณะที่มีการสัญจรของผู้คนมาก	ไม่จำเป็นที่จะต้องตั้งในทำเลที่ติดกับถนน สาธารณะ แต่ควรมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงของอาคาร
สถานที่จอดรถ	จำเป็นจะต้องมีที่จอดรถเพื่อรองรับการติดต่องานของลูกค้า	ไม่มีที่จอดรถ เนื่องจากรูปแบบที่กำหนด	ควรมีสถานที่จอดรถ

ข้อ เปรียบ เทียบระหว่างโฮมออฟฟิศ, ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮ้าส์
หรือแมนชั่น

ทางด้านเศรษฐกิจ

ประเภท	โฮมออฟฟิศ	ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์	ทาวน์เฮ้าส์หรือแมนชั่น
การแบ่งส่วน ในการอาศัย ของอาคาร	บริเวณพื้นที่ชั้นล่าง จะอาศัยประโยชน์ เพื่อทำเป็นสำนัก งานและในสวน ชั้นบนจะอาศัยประ โยชน์ทำเป็นที่ อยู่อาศัย	บริเวณพื้นที่ชั้นล่างจะอาศัย ประโยชน์เพื่อทำเป็นที่ ประกอบการค้า และ ในสวนชั้นบนจะอาศัย ประโยชน์เพื่อทำเป็น ที่อยู่อาศัย	พื้นที่ทั้งหมดจะอาศัย เป็นที่อยู่อาศัยเพียง อย่างเดียว
สถานที่ตั้ง	ส่วนใหญ่มักตั้งอยู่ใกล้ แหล่งธุรกิจที่สำคัญ ของเมือง	ส่วนใหญ่มักตั้งอยู่ใกล้แหล่ง ธุรกิจที่สำคัญของเมือง	สถานที่ตั้งส่วนใหญ่มักจะ กระจายอยู่ตามชาน เมือง

2.5 ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

นอกเหนือจากการทราบถึงแนวทางการพัฒนา โหมมอฟฟิต ซึ่งทำให้เราสามารถวิเคราะห์ปัญหาที่จะเกิดขึ้นทางด้านกายภาพจากการสำรวจแล้ว สิ่งที่เราทราบต่อจากที่มาของการพัฒนาโหมมอฟฟิต นั้น ได้แก่ การทราบถึงกระบวนการออกแบบ, การกำหนดพื้นที่กิจกรรม, และอุปสรรคที่ทำให้การออกแบบไม่สามารถทำได้เต็มที่นั้นเกิดขึ้นจากสิ่งใดบ้าง เพื่อที่จะนำข้อมูลต่างๆ เหล่านั้น จัดทำแบบสำรวจหรือแบบสอบถาม เพื่อให้ได้คำตอบของแบบสำรวจหรือแบบสอบถาม ตรงตามความต้องการที่จะนำไปใช้ในการพัฒนา โหมมอฟฟิต ต่อไป ดังเช่นคำกล่าวที่ว่า "งานในกระบวนการออกแบบ คือกิจกรรมที่ต้องการเปลี่ยนสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรือสภาพที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตให้เป็นสภาพที่ควรจะเป็น หรือที่ต้องการ ซึ่งเป็นสภาพที่ดีกว่าเดิม"¹²

ลักษณะของปัญหาในงานออกแบบ ที่เป็นอุปสรรคต่อความสำเร็จของงานออกแบบที่จะกล่าวถึงในที่นี้ได้แก่

ความไม่ชัดเจนของปัญหา ¹³

อุปสรรคที่สำคัญที่สุดต่อความสำเร็จของงานออกแบบ ซึ่งถือว่าเป็นการแก้ปัญหา นั้น อยู่ตรงที่ว่าไม่ทราบว่าตัวปัญหาที่จะต้องแก้คืออะไร กล่าวคือ เมื่อไม่รู้ว่าอะไรคือปัญหา การแก้ปัญหาที่ถูกต้องย่อมไม่เกิดขึ้น แจคส์และตัลบอต (Jacques & Talbot, 1975 ;112) ได้พยายามชี้ให้เห็นว่า "งานออกแบบทุกวันนี้ขาดความสามารถขั้นมูลฐานในการกำหนดปัญหา การยอมรับงานออกแบบที่เป็นการแก้ปัญหาที่ถูกต้องจึงไม่อาจมีหลักเกณฑ์แต่อย่างใด" สำหรับปัญหาหลักๆ โดยทั่วไปมักเป็นที่ทราบกันดี เพราะปรากฏเป็นปัญหาที่ชัดเจนพอสมควร แต่ในรายละเอียด

¹² วิมลสิทธิ์ หรยางกูร , การจัดทำรายละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบ (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า215-328

¹³ เรื่องเดียวกัน

ของปัญหามักปรากฏไม่ชัดเจน เช่น เราอาจทราบว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการใช้โคมออฟฟิศ เพื่อ เป็นทั้งสถานที่ทำงาน และที่อยู่อาศัยในที่เดียวกัน แต่เราไม่สามารถทราบอย่างแน่นอนว่า ความต้องการนั้นผู้อยู่อาศัยต้องการพื้นที่ ที่ทำงานและที่อยู่อาศัยอย่างใดมากหรือน้อยกว่ากัน เท่าใด เป็นต้น

ความซับซ้อนของปัญหา

ความซับซ้อนของปัญหาเกิดจากการมีจำนวนปัญหามาก การมีประเภทของปัญหามาก และมีความสัมพันธ์ของปัญหาอย่างซับซ้อนทั้งประเภทเดียวกันและต่างประเภทกัน ประเภทหลักของปัญหาในงานออกแบบอาจแยกออกได้ เป็น ปัญหาทางด้านสังคม วัฒนธรรม กฎหมาย เศรษฐกิจ กายภาพ และหน้าที่ใช้สอยตามกิจกรรม เป็นต้น

กิจกรรม

โครงการต่างๆ ที่จัดทำขึ้นต่างมีวัตถุประสงค์ของโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ในการประกอบกิจกรรมบางประการ ในสภาพแวดล้อมกายภาพที่เหมาะสม วัตถุประสงค์ของโครงการดังกล่าว เป็นหน้าที่ใช้สอยหลักของโครงการ อาคารแต่ละประเภทมีหน้าที่ใช้สอยหลักแตกต่างกัน ประเภทอาคารจึงสื่อความหมายถึงหน้าที่ใช้สอยหลักของอาคาร

ในการออกแบบสภาพแวดล้อมกายภาพ ย่อมต้องการรายละเอียดมากมายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมต่างๆ ที่จะต้องเกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมกายภาพของโครงการ กิจกรรมต่างๆ เหล่านี้ย่อมเป็นไปตามรายละเอียดหน้าที่ใช้สอย หรือที่เรียกว่า "หน้าที่ใช้สอยรอง"¹⁴ หน้าที่ใช้สอยต่างๆ ของโครงการกำหนดกิจกรรมต่างๆ ที่จะต้องดำเนินการ จึงเป็นหน้าที่ใช้สอยในระดับดำเนินการตามกิจกรรม ไม่ใช้หน้าที่ใช้สอยในระดับหน้าที่ใช้สอยหลัก ซึ่งยังไม่ให้รายละเอียดทางกิจกรรม

14 เรื่องเดียวกัน , หน้า 25

ในรายละเอียดโครงการ จะต้องกำหนดระบบกิจกรรมไว้อย่างละเอียด และรวมทั้งกลุ่มผู้ใช้ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรม แต่มักพบเสมอว่า ไม่ได้มีการกล่าวถึงกิจกรรมโดยตรงในรายละเอียดโครงการ ส่วนมากมักกำหนดเพียงพื้นที่ใช้สอย ขนาดและความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยเท่านั้น การพิจารณาพื้นที่ใช้สอยแทนกิจกรรม โดยทั่วไปมักขาดความเข้าใจในความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับกิจกรรม (Sanoff, 1977:108)

ผู้ใช้อาคาร 15

กลุ่มผู้ใช้อาคาร มีกิจกรรมที่ต่างกันและเกี่ยวข้องกับพื้นที่ใช้สอยต่างกัน มีความต้องการปัจจัยในพื้นที่ใช้สอยต่างกัน ฯลฯ

ผู้ใช้อาคารมีความแตกต่างกันในความต้องการของการใช้ หรือความแตกต่างในเรื่องของการประกอบกิจกรรม โดยอาจแยกผู้ใช้เป็นกลุ่มผู้ใช้ประจำและกลุ่มผู้ใช้ชั่วคราว ตามบทบาทหรือหน้าที่ของบุคคล ผู้ใช้อาคารยังมีความแตกต่างกันในสถานภาพทางสังคมและ เศรษฐกิจ

ก. กลุ่มผู้ใช้ประจำ เป็นกลุ่มผู้ใช้ที่ใช้อาคารตามบทบาทในหน้าที่ในชีวิตประจำวัน จึงเป็นกลุ่มที่มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและสภาพแวดล้อมสังคม เป็นช่วงระยะเวลาต่อเนื่องกันนานและค่อนข้างสม่ำเสมอ กลุ่มผู้ใช้ประจำมักมีพื้นที่ใช้สอยประจำของแต่ละบุคคล ซึ่งหมายถึงการมีอาณาเขตครอบครอง (territoriality) ในพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวัน เป็นที่ซึ่งบุคคลอื่นไม่อาจเข้าไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตก่อน กลุ่มผู้ใช้ประจำจึงเป็นผู้ซึ่งมีอิทธิพลต่อสภาพแวดล้อมกายภาพของตน เช่น ในการจัดวางโต๊ะทำงานใหม่ หรือการประดับภายในห้องทำงานใหม่เท่าที่จะเป็นไปได้ ฯลฯ

ข. กลุ่มผู้ใช้ชั่วคราว เป็นกลุ่มผู้ใช้ที่ใช้อาคารเป็นครั้งคราวและในช่วงระยะเวลาอันสั้น ตามบทบาทเฉพาะของบุคคลซึ่งเข้าไปตามความจำเป็นใน

การรื้ออาคารในขณะนั้น กลุ่มผู้ซื้อชั่วคราวนี้ไม่ได้มีพื้นที่ใช้สอยประจำของแต่ละบุคคล ในลักษณะการครอบครองอย่างถาวร หรือค่อนข้างถาวร แต่มีการใช้สอยในลักษณะชั่วคราว จึงมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพและสภาพแวดล้อมสังคมในลักษณะชั่วคราวด้วย ผู้ซื้อไม่ได้มีความผูกพันทางจิตใจกับสภาพแวดล้อมเท่ากับผู้ใช้ประจำ และแม้ว่าผู้ซื้อชั่วคราวได้รับผลกระทบโดยตรงจากสภาพแวดล้อม แต่ก็มักไม่อาจมีอิทธิพลต่อสภาพแวดล้อมได้ กลุ่มผู้ซื้อชั่วคราวจะกระจายอยู่ในพื้นที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่กำหนดไว้เพียงบางส่วนของอาคาร กล่าวคือ มักเป็นส่วนสาธารณะหรือกึ่งสาธารณะ ผู้ซื้อชั่วคราวมักไม่อาจล่วงล้ำเข้าไปในอาณาเขตครอบครองของผู้ใช้ประจำ

ระบบกิจกรรมตามหน้าที่ใช้สอย

หน้าที่ใช้สอยของอาคารกำหนดกิจกรรมต่างๆ ที่จำเป็นต้องเกิดขึ้นในอาคารแต่ละประเภท กิจกรรมต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอย จะเกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมกายภาพที่อยู่ใกล้ชิดกัน อาจจะทำอาศัยปัจจัยเดียวกันในการประกอบกิจกรรม หรืออาจจะมีผู้ซื้อ ร่วมกันในการประกอบกิจกรรมต่างๆ จึงเกิดการรวมตัวของกลุ่มกิจกรรมในตนเองเดียวกัน แต่ละกิจกรรมยังประกอบด้วยกิจกรรมกระทำต่างๆ อีกมากมาย เพื่อดำเนินการตามลักษณะของกิจกรรม การกระทำบางอย่างของกิจกรรม อาจเหมือนกันหรืออาศัยปัจจัยเดียวกันในการกระทำ

ในรายละเอียดของความสัมพันธ์ ทางด้านการดำเนินงานของกิจกรรมต่างๆ ความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยระหว่างกิจกรรม เป็นส่วนที่ควรจะทราบต่อการออกแบบ ดังนี้

ก. ความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยระหว่างกิจกรรมต่างๆ

กิจกรรมบางอย่าง จะมีความสัมพันธ์กันทางหน้าที่ใช้สอย โดยพิจารณาที่ลักษณะของกิจกรรม ความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยระหว่างกิจกรรมมีความซับซ้อนมากน้อยต่างกัน หากมีกิจกรรมมากอย่างความสัมพันธ์ทางหน้าที่ใช้สอยระหว่างกิจกรรมย่อมมากตาม กิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กันทางหน้าที่ใช้สอย เป็นกิจกรรมที่ควรจะเกิดขึ้นในพื้นที่ที่อยู่ใกล้กัน เพื่อความสะดวกในการติดต่อถึงกันได้อย่างรวดเร็ว

เร็ว เช่นกิจกรรมกลุ่มย่อยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยในโฮมออฟฟิต การมีพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงกัน โดยที่ไม่ควรมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการทำงานมาใช้พื้นที่ สลับอยู่ระหว่างพื้นที่กลุ่มย่อยของกิจกรรมพักอาศัย

ข. ความสัมพันธ์ทางกิจกรรมระหว่างการกระทำต่างๆ

เป็นความสัมพันธ์ทางการกระทำต่างๆ ในกิจกรรมหนึ่งๆ ที่ต่อเนื่องกัน เช่นกิจกรรมของการรับประทานอาหาร จะมีการกระทำต่างๆที่เกิดขึ้น คือ การดื่กข้าวใส่จาน การดื่กข้าวเข้าปาก การเคี้ยวอาหาร เป็นต้น

ขนาดของพื้นที่ใช้สอย เฉพาะและพื้นที่ใช้สอยร่วม

- มาตรฐานอาคาร ประเภทที่ทำการของราชการ (พ.ศ.2521) สำหรับพนักงานทั่วไป ให้มีเนื้อที่ทำงาน 4.5 ตรม./คน สำหรับผู้อำนวยการกอง หัวหน้ากอง ให้มีเนื้อที่ทำงาน 16 ตรม./คน

- มาตรฐานที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อม ของการเคหะแห่งชาติ กำหนดพื้นที่พหุชยกรรม ไม่น้อยกว่า 4 ตรม./ครอบครัว หรือกำหนดให้ห้องนอนแรกมีขนาดพื้นที่ที่เล็กที่สุด 8.64 ตรม./ครอบครัว

- พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ.2479 กำหนดพื้นที่จอดรถสำหรับห้างสรรพสินค้า ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ 20 ตรม.

- พื้นที่ใช้สอยร่วม มาตรฐานอาคารที่ทำการของราชการกำหนดไว้ประมาณ 1 ใน 3 ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่มาตรฐานทั่วไปสำหรับอาคารสำนักงานให้เข้า มีขนาดต่ำกว่า 15% ของพื้นที่ที่ให้เข้าได้ในแต่ละชั้น

จากความซับซ้อนของปัญหาที่เกิดขึ้นทางด้านต่างๆ ในงานออกแบบการทราบถึงแนวความคิดในแต่ละด้าน เป็นสิ่งที่จะช่วยวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้น ได้ง่ายขึ้น และสามารถตอบคำถามได้ว่าปัญหาแต่ละอย่างบางครั้งไม่สามารถแก้ไขให้หมดไปได้ทีเดียว เนื่องจากยังมีปัญหาต่างๆที่เกี่ยวข้องต้องทำการแก้ไขก่อน ในขณะที่เดียวกันยังสามารถแก้ไขเป็นแนวทางเพื่อใช้สำหรับออกแบบอาคารต่อไป

การวิเคราะห์รายละเอียดเนื้อหาของแนวความคิดทั่วไป 16

แนวความคิดทั่วไปที่อาจใช้ได้อย่างเหมาะสม กับการออกแบบอาคารประเภทต่างๆ มีเนื้อหาสาระในด้านต่างๆ พร้อมทั้งรายละเอียดที่อาจยกเป็นตัวอย่างเฉพาะที่สำคัญๆ ได้ดังต่อไปนี้¹

1. แนวความคิดทางด้านหน้าที่ใช้สอย

เป็นแนวความคิดที่ครอบคลุมแง่มุมต่างๆ ที่เกี่ยวกับการใช้สอย การจัดองค์ประกอบทั้งเพื่อการใช้สอยในปัจจุบัน และการเตรียมการสำหรับอนาคต การดำเนินงานของกิจกรรม การป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้น ฯลฯ ดังตัวอย่างแนวความคิด เช่น

- แนวความคิดในการจัดส่วนใช้สอย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ส่วนบริการที่อาจเป็นลักษณะรวมเข้าหาศูนย์กลาง (centralization) หรือเป็นลักษณะกระจายตัวจากศูนย์กลาง (decentralization) ซึ่งจะทำให้มีความกระชับในการจัดส่วนใช้สอยแตกต่างกันตามต้องการได้ เช่น การจัดให้มีการใช้ครัวร่วมกันหรือแยกกันสำหรับส่วนบริการด้านอาหารของโรงแรม การจัดให้มีหอสมุดกลางเพียงแห่งเดียวหรือการจัดให้มีห้องสมุดย่อยๆ กระจายอยู่ตามสาขาวิชาต่างๆ ทั่ววิทยาเขต ฯลฯ

- แนวความคิดในการจัดให้มีความยืดหยุ่น ในด้านการใช้สอย (functional flexibility) โดยการจัดพื้นที่ใช้สอยเป็นระบบเปิด ซึ่งสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้สอยได้ เพื่อใช้ประโยชน์ได้หลายอย่างในพื้นที่เดียวกัน

- แนวความคิดในการเตรียมการสำหรับการเปลี่ยนแปลง และการขยายตัวในอนาคต เพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบส่วนใช้สอยบางส่วนที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ใช้สอยได้ หรือที่อาจมีการขยายตัวในอนาคต แนวความคิดดังกล่าวได้แก่ การเปลี่ยนแปลงได้ (convertibility) และการขยายต่อเติมได้ (expansibility) ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตมุ่งให้เกิดความ

16 เรื่องเดียวกัน , หน้า 25

ยึดหยุ่นทางหน้าที่ที่ซับซ้อนและการขยายต่อเติมได้มุ่งไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานที่เป็นกิจกรรมที่เป็นอยู่ เช่น มีแนวความคิดที่จะออกแบบอาคาร ที่จอดรถ ที่สามารถเปลี่ยนเป็นอาคารสำนักงานได้ในอนาคต โดยเป็นไปตามการคาดหมายว่า การที่รถยนต์ส่วนตัวจะลดลง เมื่อมีการใช้ระบบขนส่งมวลชนเร่งด่วนอย่างสมบูรณ์ตามโครงการที่รัฐได้กำหนดไว้

- แนวความคิดในการจัดให้มีการจ่ายชำระอย่างต่อเนื่อง (sequen-tial flow) สำหรับคนและสิ่งของ
- แนวความคิดในการจัดให้มีการปิดกั้นในการใช้สอย โดยการจัดระบบทางกายภาพที่ส่งเสริมให้มีการปิดกั้น เช่น การจัดให้มีการจัดสภาพแวดล้อมของทางเท้าที่แยกจากระบบถนนสำหรับรถยนต์อย่างเด็ดขาด การจัดสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมการสอดส่องดูแลกันเองได้ ไม่เกิดมุมอับซึ่งเป็นจุดที่มักมีอาชญากรรมเกิดขึ้นได้ง่าย ตลอดจนการจัดให้มีการควบคุมตรวจสอบที่เป็นกลไกอัตโนมัติ ฯลฯ

2. แนวความคิดทางด้านจิตวิทยา

เป็นแนวความคิดที่เน้นการก่อให้เกิดผลกระทบ ต่อพฤติกรรมทางจิต อาจเกี่ยวข้องกับความรู้สึกและทัศนคติที่มีต่อสภาพแวดล้อม หรือเกี่ยวข้องกับการรับรู้ การเรียนรู้ การจำ การเข้าใจสภาพแวดล้อม ตลอดจนเกี่ยวข้องกับการตอบสนองความต้องการมูลฐานทางจิตของบุคคล และการคำนึงถึงบุคคลิกภาพของบุคคลที่แตกต่างกัน ดังตัวอย่างแนวความคิด เช่น

- แนวความคิดในการก่อให้เกิดความรู้สึกทางอารมณ์ต่างๆ เช่น ความรู้สึกเย็นสบาย ความรู้สึกกว้างขวางไม่อึดอัด ความรู้สึกมั่นคงปลอดภัย ฯลฯ รวมทั้งทัศนคติต่างๆ เช่น ความอยากที่จะมาใช้สภาพแวดล้อม ความพอใจ หรือความสนใจที่ต้องการให้เกิดขึ้นกับผู้ใช้อาคารหลังใหม่ ฯลฯ
- แนวความคิดในการก่อให้เกิด ความรู้สึกที่เป็นความประทับใจในบรรยากาศต่างๆ ด้วยการจัดสภาพแวดล้อมกายภาพที่เหมาะสมกับการสร้างบรรยากาศเฉพาะประเภทอาคาร เช่น บรรยากาศอบอุ่นภายในบ้าน บรรยากาศนำเลื่อมใสในโบสถ์ บรรยากาศมีชีวิตชีวาของสถานเริงรมย์ ฯลฯ

- แนวความคิดในการเสริมสร้างความรู้สึกร่วมกันกับสถานที่ โดยการก่อให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของ (sense of belonging) ด้วยการกำหนดอาณาเขตครอบครองที่ชัดเจน หรือโดยการก่อให้เกิดความรู้สึกร่วมกัน (sense of community) ด้วยการจัดให้มีส่วนใช้สอยสาธารณะที่ส่งเสริมการสังคมหรือที่มีกิจกรรมร่วมกัน หรือโดยการก่อให้เกิดความรู้สึกประทับใจในสถานที่ (sense of place) ซึ่งรวมทั้งการรู้ทิศทางของสถานที่ที่จะไม่ทำให้หลงทางได้ ไม่ว่าจะเป็นในอาคาร ในหมู่บ้าน หรือในชุมชน ด้วยการจัดให้มีสถานที่หรือองค์ประกอบที่ใช้อ้างอิงได้จากส่วนอื่นๆ เช่น โถงกลาง ชุมทาง หอนาฬิกา ฯลฯ

- แนวความคิดในการส่งเสริมการแสดงผลและการสร้างสรรค์ของบุคคล โดยการสร้างโอกาสที่ผู้ใช้สามารถจัดการกับสภาพแวดล้อมบางส่วนได้ด้วยตัวเอง เช่น ด้วยการให้ผู้ใช้ในสำนักงานสามารถจัดตำแหน่งของโต๊ะและผนังกันด้วยตัวเอง

3. แนวความคิดทางด้านเศรษฐกิจ

เป็นแนวความคิดที่ครอบคลุมแนวทางต่างๆ ที่เน้นทางด้านผลตอบแทนและที่ก่อให้เกิดความประหยัดและมีประสิทธิภาพสูงในการดำเนินงาน ทั้งในช่วงการก่อสร้างและในช่วงการดำเนินงานอาคารดังตัวอย่างแนวความคิด เช่น

- แนวความคิดที่คำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดทางเศรษฐกิจ สำหรับโครงการธุรกิจเอกชน เช่น สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสำนักงาน พยายามจัดให้มีพื้นที่ที่สามารถขายได้ในปริมาณมากที่สุด และขณะเดียวกัน ก็พยายามลดพื้นที่ที่ขายไม่ได้ลงให้มีขนาดเล็กที่สุด ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนกลาง เช่น โถงพักผ่อน โถงทางเดิน ฯลฯ

- แนวความคิดที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ซึ่งจะมีผลต่อการลดค่าใช้จ่ายในต้นทุน เช่น โดยการจัดส่วนใช้สอยต่างๆ ทางด้านบริการให้รวมเข้าหาศูนย์กลาง หรือว่าโดยการใช้วัสดุที่ลดการบำรุงรักษา ฯลฯ

- แนวความคิดในการประหยัดการใช้จ่ายพลังงาน โดยมุ่งลดการใช้จ่ายพลังงานไฟฟ้าที่จำเป็นต่อระบบปรับอากาศ อาจเป็นไปได้ด้วยแนวทางและวิธีการต่างๆ เป็นต้นว่า โดยแนวทางในการลดความร้อนที่เข้าสู่อาคาร เช่น ด้วย

การใช้วัสดุกันความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในด้วยการใส่ฉนวน การใช้วัสดุสะท้อนแสง ฯลฯ ด้วยการออกแบบที่จัดวางอาคารหลบแดด ด้วยการจัดให้มีแผงกันแดด ฯลฯ หรือโดยแนวทางในการใช้ระบบทำความเย็นตามธรรมชาติ (natural or passive cooling system) ในการก่อให้เกิดภาวะสบาย เช่น ด้วยการใส่ปล่องดูดลม ด้วยการระบายอากาศผ่าน ฯลฯ แทนการใช้ระบบทำความเย็นแบบกัมมันต์ (active cooling system) ซึ่งได้แก่ การใช้พัดลม ระบบปรับอากาศ หรือโดยแนวทางในการลดปริมาณของส่วนที่ต้องทำความเย็น ด้วยการจำกัดและการรวมกลุ่มพื้นที่ใช้สอยที่จำเป็น ต้องติดตั้งระบบปรับอากาศ ฯลฯ

4. แนวความคิดทางด้านเทคโนโลยี

เป็นแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมกับสภาพการณ์ ดังตัวอย่างแนวความคิด เช่น

- แนวความคิด ที่เน้นการใช้เทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพสูงในระบบควบคุมความปลอดภัยทางอาชญากรรมของอาคาร ด้วยการออกแบบให้ใช้อุปกรณ์ และระบบอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ระบบ intercom ติดต่อระหว่างหน้าลิฟต์กับห้อง และสามารถบังคับให้ประตูลิฟต์เปิดได้จากภายในห้อง อยู่อาศัยระบบประตูเปิด-ปิดโดยอัตโนมัติ ระบบสัญญาณเตือนภัยอัตโนมัติ ฯลฯ

2.6 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522

วิเคราะห์ศัพท์

ข้อ 4.

1. "อาคารที่พักอาศัย" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง แพร ซึ่งโดยปกติบุคคลอาศัยอยู่ ทั้งกลางวัน และกลางคืน
2. "ห้องแถว" หมายความว่า อาคารที่พักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกิน 2 ห้อง และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

3. "ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกิน 2 ห้อง และประกอบด้วยวัตถุหนึ่งไฟเป็นส่วนใหญ่
4. "อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์แห่งการค้า หรือโรงงาน ที่ใช้เครื่องจักร ซึ่งเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า หรืออาคารที่ก่อสร้างห่างแนวทางสาธารณะ หรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะ ไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้

ลักษณะอาคารต่าง ๆ

ข้อ 25. ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่งไป ยังเส้นกึ่งกลางของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ความลึกของห้องต้องไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และต้องมีประตูหรือหน้าต่างให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวไม่เสริมเหล็กหรือวัตถุถาวรและวัตถุหนึ่งไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัตถุหนึ่งไฟอย่างอื่นผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 10 ซม.

ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 31. ห้องที่สร้างขึ้นเป็นที่พักอาศัยในอาคารให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

ข้อ 35. ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฟ้า หรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามนี้

1. พักอาศัย มีระบบปรับอากาศสูง 2.40 เมตร ไม่มีระบบปรับอากาศสูง 2.40 เมตร

2. สำนักงาน มีระบบปรับอากาศสูง 2.40 เมตร ไม่มีระบบปรับอากาศสูง 3.00 เมตร

3. ห้องแถว ตึกแถว

- ชั้นล่าง มีระบบปรับอากาศสูง 3.50 เมตร ไม่มีระบบปรับอากาศสูง 3.50 เมตร

- ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป

ก. ห้องเก็บสินค้า หรือประกอบการค้า มีระบบปรับอากาศ สูง 3.00 เมตร 1 ไม่มีระบบปรับอากาศสูง 3.50 เมตร

ข. ห้องพักอาศัย หรือมีระบบปรับอากาศสูง 2.40 เมตร 1 ไม่มีระบบปรับอากาศสูง 3.00 เมตร

กฎข้อบังคับเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถและลักษณะของอาคารจอดรถ

- อาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตรม. ขึ้นไป 1 ให้มีที่จอดรถ 60 ตรม./คัน เศษของ 60 ตรม. 1 ให้คิดเป็น 60 ตรม.

- ที่จอดรถยนต์หนึ่งคัน ต้องเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายลักษณะและขอบเขต ของที่จอดรถยนต์ไว้ให้ปรากฏ