

บทที่ 1

บทนำ

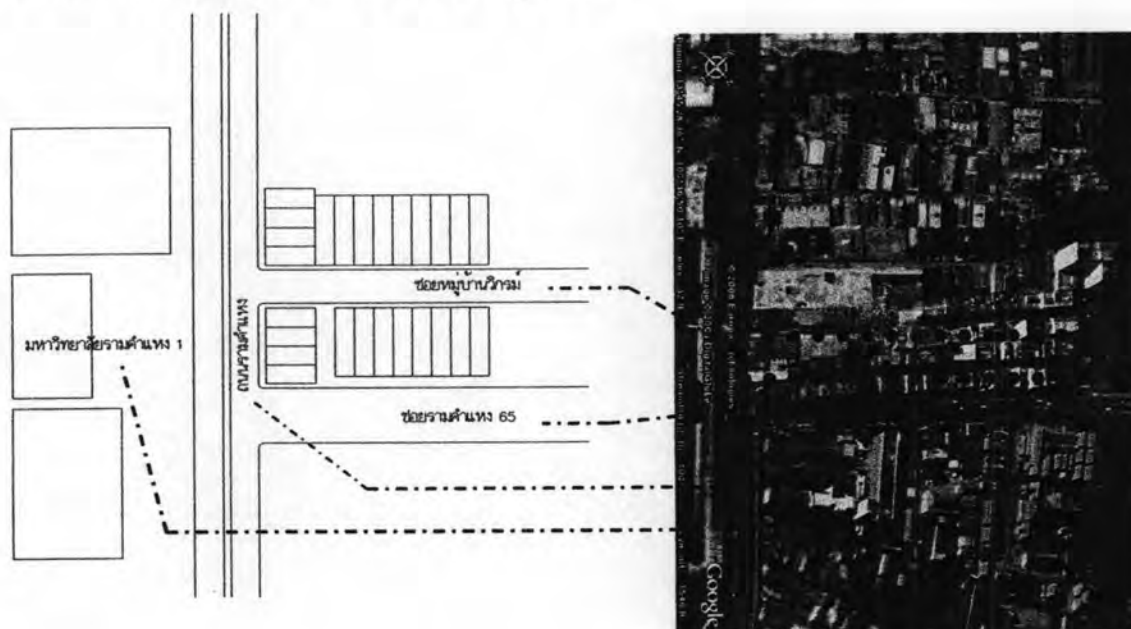
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

มหาวิทยาลัยรามคำแหง เป็นมหาวิทยาลัยที่มีการเรียนการสอนแบบเปิด ก่อตั้งและเปิดทำการสอนครั้งแรกในปี พ.ศ.2514 ณ บริเวณถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยรามคำแหง 1 โดยมหาวิทยาลัยมีจุดมุ่งหมายในการให้บริการทางวิชาการแก่สังคม ยึดหลักการให้โอกาสและความเสมอภาคทางการศึกษาแก่ทุกคนที่ใฝ่หาความรู้ และเป็นมหาวิทยาลัยที่มีการจัดการเรียนการสอนแบบมหาวิทยาลัยเปิด ดังนั้นจึงมีนักศึกษาจากทั่วทุกภาคของประเทศเดินทางเข้ามาศึกษาเล่าเรียน ส่งผลให้สภาพพื้นที่โดยรอบมหาวิทยาลัยรามคำแหง 1 ถูกพัฒนาเป็นที่พักอาศัย ซึ่งพื้นที่บริเวณหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง 1 แขวงหัวหมาก เป็นพื้นที่ที่มีการอยู่อาศัยอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะ 3,633 คนต่อตารางกิโลเมตร (สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย,2546) ด้วยเหตุนี้ โดยลักษณะที่พักอาศัยจะกระจายอยู่บริเวณริมถนน ในซอยต่างๆทั้งด้านหน้าและด้านหลังมหาวิทยาลัยรามคำแหง มีทั้งลักษณะที่เป็นอพาร์ทเมนต์และอาคารพาณิชย์ที่มีการดัดแปลงเป็นห้องพักให้เช่า (นิมิต โออุไร,2538)

ในงานของเกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์ (2548)ซึ่งศึกษาเรื่องการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ซึ่งมีการอยู่อาศัยอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะการนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นห้องพักอาศัยรวม พบว่ามีการดัดแปลงในบางลักษณะสามารถทำให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ คือขนาดของห้องนอน ทางเดินในอาคาร บันไดหนีไฟ ขนาดของห้องน้ำ และในบางลักษณะไม่สามารถทำให้ถูกต้องได้ตามกฎหมายคือ ขนาดพื้นที่ว่างของอาคาร จำนวนพื้นที่จอดรถของอาคาร ทั้งนี้เนื่องจากสภาพเดิมของอาคารไม่เอื้อต่อการพัฒนาเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และจากงานวิจัยเกี่ยวกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย แสดงให้เห็นถึงความสำคัญในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยคำนึงถึงคุณภาพที่เหมาะสมสอดคล้องกับการดำรงชีวิต ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาชีวิตของผู้พักอาศัย(บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัยและคณะ,2547)

ซอยหมู่บ้านวิกรม เป็นซอยที่อยู่ติดถนนรามคำแหง อยู่บริเวณด้านหน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง 1 มีความยาวของซอยประมาณ 300 เมตร จากการสำรวจของผู้วิจัยในเบื้องต้นพบว่า ภายในซอยหมู่บ้านวิกรมมีอาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น จำนวนประมาณ121 คูหา โดยมีการนำอาคารมา ดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยถึงร้อยละ 65 ของอาคารพาณิชย์ทั้งหมดในซอย ชั้นล่างส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ค้าขาย ชั้น 2-5 เป็นห้องพักอาศัย และส่วนใหญ่มีขนาดห้องพักภายในต่ำกว่า 9 ตารางเมตร ซึ่งถือว่ามีความต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด

ภาพที่ 1.1 แผนที่แสดงตำแหน่งของซอยหมู่บ้านวิกรม



จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการพักอาศัยในห้องพัก ภายในอาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกรม ที่มีการอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น โดยการพักอาศัยไม่ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานของกฎหมาย และจากงานวิจัยที่เกี่ยวกับที่พักอาศัยโดยให้ความสำคัญกับการจัดการที่พักอาศัยที่เกี่ยวกับตัวผู้พักอาศัยและกฎหมายรวมทั้งมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการศึกษาที่เกี่ยวกับที่พักอาศัยดังกล่าวส่งผลต่อคุณภาพชีวิต สุขอนามัย ความปลอดภัย และความสะอาดสบายต่อผู้พักอาศัย ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเกิดความสนใจที่จะศึกษาแนวทางในการจัดการอาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อตอบสนองกลุ่มผู้พักอาศัยที่มีอยู่จริงและผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ข้อมูลจากการวิจัยน่าจะเป็นประโยชน์ให้กับหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการปรับปรุงข้อกำหนดและมาตรฐานต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อไปในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะและรูปแบบทางกายภาพของอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม
2. เพื่อศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม และการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษาอาคารพาณิชย์ที่ปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมในซอยหมู่บ้านวิกรม ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก กรุงเทพมหานคร ที่สำรวจในช่วงเดือนตุลาคม 2549

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารพาณิชย์ ที่ปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งจะศึกษาข้อมูลด้านตัวอาคารและผู้พักอาศัย โดยมุ่งเน้นในเรื่องของหน่วยที่พักอาศัยและการใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย และนำข้อมูลทั้งสองประเภทมาวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยสำหรับกลุ่มประชากรประเภทอาคาร ด้วยการถ่ายรูป มีข้อจำกัด เนื่องจากเจ้าของอาคารบางอาคารไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปอาคาร ผู้วิจัยจึงแก้ปัญหาโดยใช้วิธีสังเกตภาพ แทนการถ่ายรูป

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย(พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522)

อาคารพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์แห่งการค้าหรือโรงงานที่ใช้เครื่องจักรซึ่งเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้าหรือ อาคารที่ก่อสร้าง ห่างแนวทางสาธารณะ หรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร2522)

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

แบ่งการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

1.6.1 ข้อมูลด้านทฤษฎี

- รวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ดังนี้ เอกสารข้อมูลของผู้อยู่อาศัย กฎระเบียบภายในอาคาร ข้อมูลจาก เอกสาร หนังสือ วารสาร และสิ่งพิมพ์ ที่เกี่ยวข้อง

- ศึกษางานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ที่มีเนื้อหาของงานวิจัยใกล้เคียงกับหัวข้อที่ทำการศึกษาวิจัย

- กฎหมาย ที่ว่าด้วยเรื่องของมาตรฐานที่พักอาศัย หรือกฎ ระเบียบอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

1.6.2. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้วิธีดังนี้

- การสำรวจ และการสังเกต โดยการถ่ายรูปและสังเกตภาพเก็บลักษณะทางกายภาพ ในส่วนต่างๆ ของอาคาร และสังเกต พฤติกรรมการใช้สอยของผู้พักอาศัยโดยการลงสำรวจภาคสนาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล

- การสอบถาม โดยการใช้แบบสอบถามผู้อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย ลักษณะการพักอาศัย ข้อมูลภายในที่พัก พฤติกรรมการใช้ห้องพัก ปัญหาในการพักอาศัย และความพึงพอใจ ทัศนคติ

1.7 การวิเคราะห์ผลและสรุปผล

โดยนำผลที่ทำการศึกษาทั้งด้านทฤษฎี และปฐมภูมิมาสรุปและวิเคราะห์ผล ในการหาแนวทางในการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวม

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นที่พักอาศัยรวม และข้อมูลเกี่ยวกับสภาพของการอยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานหรือผู้ที่เกี่ยวข้องนำไปปรับใช้เพื่อการจัดการต่อไป
2. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดทำมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้เพื่อให้เกิดผลที่สอดคล้องกับกฎหมาย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยต่อไป