การวิจัยนี้เป็นการศึกษาอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งใช้อาคารพาณิชย์ในซอยหมู่บ้านวิกรม์ ที่ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของมหาวิทยาลัยรามคำแหง 1 มาเป็นกรณีศึกษา โดยมีวัตถุ ประสงค์ เพื่อศึกษาลักษณะและรูปแบบทางกายภาพของอาคาร และลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์เสนอ แนะหาแนวทางในการจัดการอาคารพาณิชย์ที่มีการปรับปรุงเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยมีกลุ่มตัวอย่าง 2 ประเภทคือ ประเภทอาคารและประเภทผู้อยู่อาศัย ซึ่งใช้แบบสำรวจกับกลุ่มตัวอย่างประเภทอาคาร คืออาคารที่อยู่อาศัยรวม ที่มีการจัดการและใช้ชื่อของอาคารพาณิชย์ร่วมกันจำนวน 1 คูหา 2คูหาและ 3คูหาขึ้นไป ได้แก่หมวดA B และC ตามลำดับ และใช้แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างประเภทผู้อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือในการวิจัย โดยการศึกษาวิเคราะห์ลักษณะต่างๆของอาคารเปรียบเทียบกับกฎหมาย ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

1.อาคารส่วนใหญ่ถูกดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวมอาคารจัดทำเป็นหอพักหญิงทั้งหมด ยกเว้นอาคาร C4 ซึ่งเป็นหอพักรวม โดยอาคารแต่ละหมวดส่วนใหญ่ชั้นล่างจัดเป็นพื้นที่ส่วนนั่งเล่นและให้เช่าทำร้านค้า ภายในห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ขนาดเล็กจัดเตรียมให้ โดยมีห้องพักที่มีห้องน้ำในตัว คือ อาคารB1และB5 พื้นที่ภายในห้องพักมีขนาดต่ำกว่า 9 ตร.ม. โดยขนาดห้องพักสูงสุดเฉลี่ย 6 ตร.ม. และขนาดห้องพักต่ำสุดเฉลี่ย 4 ตร.ม. วัสดุกั้นภายในห้องพักเป็นผนังเบา ส่วนใหญ่มีถังดับเพลิง ติดตั้งบริเวณโถงบันได และอาคารไม่มีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ร้อยละ 50 ขึ้นไปมีการติดตั้งมีบันไดหนีไฟโดยความกว้างบันได 0.60 ม.

2.ผลการศึกษาด้านผู้พักอาศัยพบว่า เป็นหญิงมากกว่าชาย อายุอยู่ในช่วง 22-23 ปี มีการศึกษาระดับปริญญาตรี และส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 5,100-7,000 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย1,000 -1,500 บาท พักอาศัยมาเป็นเวลา1-5 ปี ส่วนใหญ่เดินทางโดยรถโดยสารประจำทาง เข้ามาพักอาศัยโดยการแนะนำของเพื่อน โดยเลือกราคาเป็นเหตุผลแรกในการเลือกที่พักรองลงมาเลือกใกล้ที่ทำงานและสถานศึกษา พบว่าการพักอาศัยส่วนใหญ่ใช้เวลาอยู่ในห้องพักในช่วงเวลากลางคืน

3.ผลการศึกษาปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับกายภาพของตัวอาคาร พบว่าในเรื่องขนาดพื้นที่ได้แก่ขนาดห้องพัก ขนาดความกว้างของทางเดิน เรื่องความปลอดภัยในหน่วยพักอาศัย ประกอบด้วย สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ บันไดหนีไฟ การระบายอากาศ เรื่องสุขลักษณะในหน่วยพักอาศัยได้แก่จำนวนสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ ที่ไม่ได้ตามมาตรฐานกฎหมาย และในส่วนที่ได้ตามมาตรฐานกฎหมายพบว่ามีเรื่องลักษณะและรูปแบบของที่อยู่อาศัยได้แก่ผนังระหว่างอาคาร การจัดส่วนต่างๆในหอพัก เรื่องขนาดพื้นที่ได้แก่ความสูงของเพดาน และความกว้างของบันได

4.อาคารหมวด C มีอัตราส่วนร้อยละของขนาดพื้นที่ภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าหมวด B และA และในทำนองเดียวกัน พบว่าด้านปัญหาของผู้อยู่อาศัยอาคารหมวด C มีปัญหาน้อยกว่าหมวด B และ A ตามลำดับ ส่วนด้านผู้พักอาศัยพบว่ามีปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ในเรื่องขนาดพื้นที่ การใช้พื้นที่ส่วนกลางในเรื่องความสะอาด จำนวน และขนาดพื้นที่

จากข้อจำกัดเกี่ยวกับกายภาพของตัวอาคารและปัญหาผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้เสนอแนวทางการในจัดการซึ่งประกอบด้วย การให้ความสำคัญเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง การจัดพื้นที่ภายในโดยเฉพาะอุปกรณ์ในห้องพัก การลดจำนวนห้องพักและเพิ่มพื้นที่ภายในของห้องพัก การติดตั้งอุปกรณ์เกี่ยวกับความปลอดภัย การจัดผังห้องพักในอาคารเพื่อช่วยในเรื่องการระบายอากาศ ทั้งนี้การจะกำหนดในกฎหมายควรคำนึงถึงจำนวนอาคารที่ถูกจัดทำเป็นที่พักอาศัยรวมด้วย

ดังนั้นในการกำหนดมาตรฐานหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่อยู่อาศัย ควรพิจารณาถึงสภาพและปัญหาของการอยู่อาศัยจริงประกอบทั้งนี้มาตรฐานหรือข้อกำหนดดังกล่าว ควรอยู่ภายใต้ปัจจัยที่คำนึงถึง ความปลอดภัย สุขอนามัย ความสะดวกสบาย และความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งผลการวิจัยดังกล่าวจะเป็นประโยชน์กับหน่วยงานราชการในการปรับปรุงข้อกฎหมายต่อไปในอนาคต และหน่วยงานของราชการ ควรมีนโยบายที่ให้ความช่วยเหลือ อย่างจริงจังสำหรับการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในลักษณะของที่อยู่อาศัยในอาคารประเภทนี้

201555

## 4874261525 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: SHOPHOUSES / MULTIPLEHOUSING

PANTAPAT BOONMA : MANAGEMENT GUIDELINE ON CONVERTING SHOPHOUSE INTO MULTIPLEHOUSING : A CASE STUDY OF SHOPHOUSE IN SOI MU BAN VIKORN. THESIS ADVISOR : KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : ASSOCIATE PROFESSOR BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., 227 pp.

This study investigates shop houses in Soi Mu Ban Vikorn in front of Ramkhamhaeng University 1 which have been changed into retail houses. It aims at exploring the physical features and layouts of these houses as well as the socio-economic characteristics of the dwellers so that improvement guidelines can be suggested. The study samples included a house sample and a dweller sample. A survey was administered on the house sample, classified into one-house units (group A), two-house units (group B), and three-house units (group C). Data from the survey were analyzed in relation to the law. In addition, a survey questionnaire was administered on the dweller sample.

Results were as follows. In terms of their physical features and layouts, most houses were changed into multiplehousing, all as girl's dormitories, except building C4 which was a mixed dormitory; the ground areas of most houses in each group were arranged as living areas and for commercial rent; compact furniture has been provided in each room; en-suite bathrooms were available only in buildings B1 and B5; the average maximum room size was $6m^2$, whereas the average minimum room size was $4m^2$; room walls were made of light materials; most houses were equipped with fire extinguishers, installed near stair ways, but not equipped with fire alarms; 50% of the houses have fire exits with an average width of 0.60m.

In terms of the dwellers, women occupied these houses more than men; they were mostly students aged approximately 22 to 23 with average incomes of 5,100 to 7,000 baht, spending around 1,000 to 1,500 baht on rent; although recommended to the present dormitories by friends, they made decisions on the basis of rental price, followed by proximity to work or school; they had lived in their dormitories for about one to five years; they commuted by bus; they stayed in their dormitories mostly during night.

Problems with and the limitations of the houses' physical features included undersized rooms and hallways; safety measures related to fire alarms, fire exits and ventilation; hygiene issues such as the substandard quality and amount of sanitary ware. The features of the houses meeting legal standards were building walls, arrangements of the dormitories' areas, ceiling heights, and stair widths.

When the three groups of houses were compared, buildings in group C had larger rooms and community areas than those in groups B and A. Similarly, dwellers in group C buildings encountered fewer problems than did those in the other two groups of buildings. Generally, dwellers had problems with room sizes and use of community areas in terms of cleanliness, number of community areas, and area size.

From the above problems and limitations, the researcher suggests that attention should be paid to arrangement of the community areas, room arrangement (especially furniture), a decrease in the number of rooms and an increase in room size, installment of safety equipment, and a change in the layout of the rooms to improve ventilation. Furthermore, legal adjustments regarding these issues should account for the number of shop houses changed into retail houses.

Therefore, it can be concluded that in establishing laws and standards related to housing, consideration should be made on the actual conditions and problems of living in a particular type of house, including safety, hygiene, convenience, and affordability of dwellers. Furthermore, government units should have serious policies to help low-income dwellers in multiplehousing.