

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

อนุชา จิตตางกูร : การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคาร ไอทีเอฟ สีลมพลาซ คอนโดมิเนียม (THE CHANGES OF BUILDING USAGE IN RESIDENTIAL CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF ITF SILOM PALACE CONDOMINIUM) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รศ.ดร.วีระ สัจกุล, 152 หน้า, ISBN 974-636-282-8

อาคารชุดพักอาศัย ที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจหลายอาคาร มีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในห้องชุด ทำให้เกิดปัญหาหลายประการ การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ สภาพปัญหาที่เกิดขึ้น ที่มาของสาเหตุ ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย และแนวทางควบคุมและป้องกัน

การวิจัยกำหนดใช้ อาคารไอทีเอฟ สีลมพลาซ คอนโดมิเนียม ที่ตั้งอยู่บนถนนสีลมเป็นอาคารกรณีศึกษา วิธีการศึกษาประกอบด้วย การศึกษาสภาพเดิมของอาคาร จากเอกสารที่เกี่ยวข้องและการสอบถาม การสำรวจสภาพ ปัจจุบันเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ โดยใช้การสังเกตพร้อมถ่ายภาพบันทึก ประกอบการจัดทำแผนผัง และการสำรวจ ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยด้วยแบบสอบถาม

อาคารแห่งนี้ขออนุญาตก่อสร้าง โดยมีห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย 884 หน่วย แต่จากการสำรวจพบว่าในห้องว่างมิได้ใช้ประโยชน์ 34% ห้องที่ใช้ประโยชน์ 66% แบ่งออกเป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัย 28% ส่วนที่เหลือ 38% ถูกเปลี่ยนแปลงการนำไปประกอบธุรกิจ โดยห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงส่วนมาก เป็นการครอบครองโดยการเช่า ประเภทของธุรกิจที่พบ ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจบริการ ที่พบมากได้แก่ธุรกิจวิชาชีพ เช่น ทนายความ นักบัญชี และวิศวกร เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นธุรกิจ ทำให้เกิดปัญหากับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ ไม่พอเพียงต่อการใช้ เกิดการชำรุดเสียหาย ต้องมีการบำรุงซ่อมแซมมาโดยตลอด ส่งผลทำให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูง และผู้อยู่อาศัยรู้สึกขาดความปลอดภัยทั้งในส่วนบุคคลและทรัพย์สิน

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารสามารถสรุปได้ดังนี้ การเปลี่ยนแปลงเกิดจากปัจจัยของทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เกิดขึ้นภายในอาคาร เป็นการดัดแปลงภายในห้องชุด ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่ทราบและไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ เจ้าของส่วนใหญ่ซื้อไว้เพื่อใช้ประโยชน์อื่นๆ ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย ผู้ใช้อาคารส่วนใหญ่พอใจกับการเปลี่ยนแปลง เพราะได้รับผลประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลง จึงยอมรับในสภาพปัญหาความไม่สะดวกในการใช้อาคารที่เกิดขึ้น ผู้ใช้อยู่อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าผู้ใช้เพื่อประกอบธุรกิจ ทำให้กฎข้อบังคับเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกัน จึงไม่สามารถควบคุมได้

ในการแก้ปัญหาดังกล่าวมีแนวทางควบคุมและป้องกันดังต่อไปนี้ ภาครัฐควรมีการประชาสัมพันธ์ ให้ความรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนในเรื่องของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ภาครัฐควรมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น ได้แก่ การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตั้งแต่ได้รับการอนุญาตก่อสร้าง และจะต้องระบุประเภทของการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้ชัดเจน ในการจดทะเบียนอาคารชุด ภาครัฐควรให้การส่งเสริมโครงการประเภทอาคาร เอนกหน้าที่ใช้สอย (Mixed use complex) ที่มีกิจกรรมหลายประเภทอยู่ในโครงการเดียวกัน ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ เพื่อเป็นการใช้อาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด อย่างสมบูรณ์ตลอดเวลา

ภาควิชา เคหการ
สาขาวิชา เคหการ
ปีการศึกษา 2539

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม