

เกรียงศักดิ์ อ่าวอุดมพันธ์ : ข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมาย ในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า : กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี. (LEGAL AND PHYSICAL RESTRICTIONS ON CONVERTING SHOPHOUSE INTO RENTAL HOUSING : A CASE STUDY OF SHOPHOUSE IN RATCHATEWI DISTRICT, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษา รศ.ดร.บรรณ โสภณัฐ เมฆวิชัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม อ. ชูชาติ ศิริ , 155 หน้า. ISBN 974-17-7105-3

สภาพปัจจุบันในกรุงเทพมหานครมีอาคารพาณิชย์ถูกทิ้งร้างจำนวนมาก อันเนื่องมาจากการชะลอการลงทุนหลังจากวิกฤตทางเศรษฐกิจในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ทำให้อาคารพาณิชย์เหล่านี้ ปรากฏจากการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์จากการสำรวจขั้นต้น ในพื้นที่ที่มีอาคารพาณิชย์ถูกทิ้งร้าง พบว่าอาคารมีการใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นที่สามารถสร้างรายได้ให้กับเจ้าของอาคาร เช่น เป็นที่พำนักอาศัย เป็นโกดังเก็บสินค้า เป็นต้น จากข้อมูลดังกล่าวทำให้เห็นว่าอาคารเหล่านี้จะสามารถพัฒนาในรูปแบบอื่นๆ ได้อีก เช่น สามารถดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวมให้เช่า

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นในเขตราชเทวี พบว่ามีอาคารพาณิชย์ที่ถูกดัดแปลง เป็นที่พักอาศัยรวมให้เช่าจำนวนมาก ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะหาข้อมูลในด้านกฎหมายและกายภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการนำอาคารพาณิชย์ที่ถูกทิ้งร้างเหล่านี้มาดำเนินการให้เกิดประโยชน์ได้ เพื่อลดจำนวนอาคารทิ้งร้างเหล่านี้ให้ค่อยๆ หดไป

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ นำเสนอข้อเท็จจริงของสภาพทางกายภาพของอาคารพาณิชย์ที่มีการดัดแปลงเป็นที่พักอาศัยรวม เพื่อเป็นแนวทางในการควบคุมการดัดแปลงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย ที่ได้มาตรฐานถูกต้องตามกฎหมาย มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย จึงได้ทำการศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพ จากกลุ่มตัวอย่าง 22 อาคาร และได้ทำการศึกษาสภาพอาคาร ทางด้านกายภาพ สภาพภายนอกของอาคาร แผนผัง ระยะเวลาและขนาดของพื้นที่ส่วนต่างๆ ของอาคาร และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลงแก้ไขอาคาร ในการดัดแปลงเป็นห้องเช่าซึ่งเป็นการแบ่งกันห้องจากพื้นที่อาคารเดิม

จากการศึกษาพบว่า รูปแบบในการดัดแปลงอาคารนั้นมีด้วยกันหลากหลายรูปแบบ รูปแบบหลักๆ ในการดัดแปลง ได้แก่ ทางเข้าอาคาร การกันแบ่งห้องพักอาศัย บันได ห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดินในอาคาร การเชื่อมต่ออาคาร ระบบระบายน้ำ บันไดหนีไฟ การดัดแปลงดังกล่าวนี้ บางอาคารมีการดัดแปลงไม่ได้มาตรฐานตามข้อกฎหมายซึ่งเป็นผลมาจากข้อจำกัดทางด้านกายภาพ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อกฎหมายที่ใช้อยู่แล้ว พบว่า สามารถแบ่งผลการศึกษาได้ 2 ส่วนหลักๆ คือ ส่วนที่ 1 การดัดแปลงที่มีความถูกต้องตามข้อกฎหมาย ได้แก่ สภาพอาคารภายนอก วัสดุในการก่อสร้างอาคาร บันได ห้องน้ำ ห้องส้วม ขนาดและจำนวนประตูหน้าต่าง ทั้งนี้เป็นไปตามที่มีการขออนุญาตดัดแปลงสภาพเดิมของอาคาร และการดัดแปลงที่เป็นไปตามข้อกฎหมาย ได้แก่ ทางเดินในอาคาร การระบายอากาศของห้องน้ำ ส่วนที่ 2 การดัดแปลงที่มีการกระทำไม่ตรงตามข้อกฎหมาย แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ข้อจำกัดทางด้านกายภาพที่แก้ไขได้และแก้ไขไม่ได้ ข้อจำกัดทางด้านกายภาพที่แก้ไขได้ คือ ขนาดของห้องนอน ทางเดินในอาคาร บันไดหนีไฟ ขนาดของห้องน้ำ สามารถแก้ไขให้เป็นไปตามมาตรฐานของกฎหมาย การระบายอากาศของอาคารสามารถแก้ไขได้ด้วยการทำงานช่องระบายอากาศด้านหน้าและด้านหลังของอาคารตามทฤษฎีการระบายอากาศ เพื่อให้ลมสามารถพัดผ่านอาคารได้ ในกรณีที่พื้นที่ช่องเปิดไม่ได้ขนาดตามข้อกฎหมาย ส่วนข้อจำกัดทางด้านกายภาพที่ไม่สามารถแก้ไขได้ คือ ขนาดพื้นที่ว่างของอาคาร จำนวนพื้นที่จอดรถของอาคาร เนื่องจากสภาพเดิมของอาคาร ไม่เอื้อต่อการพัฒนาเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งขนาดและระยะต่างๆ ไม่เพียงพอต่อการแก้ไขดัดแปลง

จากการศึกษาข้างต้น จึงชี้ให้เห็นว่า หากเจ้าของอาคารจะนำอาคารที่ทิ้งร้างอยู่ มาดัดแปลงปรับปรุงให้เกิดรายได้ ก็สามารถทำได้โดยดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามวิธีการที่เป็นไปตามข้อกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ส่วนในประเด็นที่ยังไม่สามารถแก้ไขได้นั้น จากข้อมูลดังกล่าวน่าจะเป็นประโยชน์ให้กับหน่วยงานราชการที่จะได้มีการปรับปรุงข้อกฎหมายเพื่อประโยชน์ต่อไปในอนาคต อันจะเป็นการลดจำนวนอาคารร้างให้ค่อยๆ หดไปได้ในส่วนหนึ่ง

4674103925 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : RESTRICTIONS / CONVERTING / SHOPHOUSE / RENTAL HOUSING

KRIANGSAK AO-UDOMPHAN : LEGAL AND PHYSICAL RESTRICTIONS ON CONVERTING SHOPHOUSE INTO RENTAL HOUSING : A CASE STUDY OF SHOP HOUSE IN RATCHATHEWI DISTRICT, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : YUWADEE SIRI, 155 pp. ISBN 974-17-7105-3.

At present, the Shophouses in Bangkok have received unoccupied due to the slow-moving of investment rate after the economic crisis in 2540 resulted in these shophouses not being used for commercial purposes. According to the initial survey within the area, it is found that they have been used for the profit of the owner such as residential service, warehouse and rental housing. In accordance with the aforementioned information, the unoccupied shophouses can be renovated to a housing rental service.

With reference to the survey, there are plenty of shophouses in the Rachathewi area that have been left empty. Therefore, the researcher is interested in researching the law and regulations together with the physical information in order that the owner can gain an advantage as well as decrease the number of unoccupied shop houses.

The purpose of this study is to present facts of the shophouses that have been converted to rental housing building for controlling guidelines of shophouse based on the law and regulations which make it safe for both life and property. The sampling groups of 22 shophouses is for studying the physical, external conditions, building plans, spaces of each area as well as the law and regulation restrictions concerning the division of shophouses into a set of rooms.

Regarding the survey, there are many forms of conversions and the main converted points are the entrance, sharing of the space, the ladder, the bathroom, the restroom, the corridor, the water main system, the avenue of emergency escape which is inadequate according to the law due to the physical and regulation restrictions. With regard to the law, the results of the study can be divided into 2 parts. The first part is that which has been converted legally such as external conditions, equipment, stairs, restrooms, bathrooms, amount and size of sanitary ware. The second is the illegally converted part, the details are as follows:

1. Changeable physical form such as the size of the bedroom, corridor, emergency escape and size of bathroom. The ventilation can be changed by building the ventilator both at the front and back of the building to increase the air where there are inadequate open windows.

2. Unchangeable physical forms which are the space of the building and the parking lot since the previous conditions are not affordable for the renovation to a resident building.

The study shows that the unoccupied building can be renovated legally for the profit of the owner according to the law and regulations mentioned. For the unchangeable factor, the above information might be to the advantage of the government service sector for further improving the law and regulations and to decrease the amount of unoccupied buildings.