



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาของโครงการ

อาคารพาณิชย์-พักอาศัยในลักษณะของตึกแถวได้เกิดขึ้นมานานนับพันปีล่วงมาแล้ว ตั้งแต่สมัยกรีกมีอาคารแถวที่เรียกว่า stoa¹ หรือในสมัยโรมันมีอาคารในเมืองที่เรียกว่า Atrium - House² นับเป็นรากฐานของอาคารพาณิชย์-พักอาศัยที่ได้ถ่ายทอดวิวัฒนาการมาสู่อาคารแถวในยุคกลางของยุโรป และได้เผยแพร่ต่อไปยังอเมริกาและเอเชียในยุคอาณานิคมสืบเนื่องมาจนถึงตึกแถวในยุคปัจจุบัน

ในซีกโลกตะวันออกวิวัฒนาการของอาคารตึกแถวเริ่มมาจากแหล่งอารยธรรมในประเทศจีน แล้วได้เผยแพร่ไปสู่ประเทศต่างๆในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ได้แก่ ญี่ปุ่น เกาหลี เวียดนาม มาเลเซีย สิงคโปร์ และเข้ามาสู่ประเทศไทยโดยผ่านทาง การติดต่อกับพ่อค้าสำเภวจีน

ในประเทศไทยลักษณะของอาคารพาณิชย์-พักอาศัยแต่เดิมมีสภาพเป็น "เรือนร้านค้าริมทาง" อยู่ในย่านชุมชนที่ทำการค้าทางบก ส่วนชุมชนที่ทำการค้าตามริมน้ำอาคารจะมีสภาพเป็น "เรือนแพ" ซึ่งมีอยู่ทั่วไปตามแม่น้ำลำคลองเกือบทุกแห่ง ในสมัยกรุงศรีอยุธยา จากนั้นที่ประวัติศาสตร์ของช่างฝรั่งที่เข้ามาในสมัยพระเจ้าปราสาททอง (พ.ศ. 2173-2198) และจากภาพวาดจิตรกรรม ของชาวฮอลันดา³ เป็นหลักฐานแสดงให้เห็นว่ามีอาคารตึกแถวก่อสร้างอยู่ในบริเวณใจกลางกรุงศรีอยุธยาซึ่งข้อความในบันทึกกล่าวว่า เป็นอาคารที่พักอาศัยของแขกมัวร์และชาวจีนที่เข้ามาทำการค้าในสมัยนั้น มีลักษณะเป็นอาคารตึกแถวสองชั้นปลูกเรียงรายอยู่สองฟากของถนนสายหลักของเมืองหลวง

¹ Banister Fletcher, A History of Architecture on the Comparative Method, 17th ed., Revised by R.A. Cordingley (London: The Athlone Press, 1967) :186

² Dimitri Procos, Mixed Land Use : From Revival to Innovation, (Stroudsburg, Penn.: Community Development Series, 1976)

³ สันติ ฉันทวิลาสวงศ์, "ความเข้าใจบางประการจากการศึกษาสถาปัตยกรรมห้องแถว." (วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521)

ในกรุงเทพมหานคร อาคารตึกแถวยุคแรกเริ่มทำการก่อสร้างขึ้นในบริเวณถนนเจริญกรุง ใกล้คลองผดุงกรุงเกษม¹ ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 (ปีพ.ศ.2404) ต่อมามีการสร้างตึกแถวเพิ่มชั้นที่ ถนนบำรุงเมือง เพ็ญนคร สนามไชย บริเวณคลองหลอด คลองโอ่งอ่าง ออกไปสู่ถนนเยาวราช ตลาดน้อย พระรามสี่ ลีลม และออกไปสู่ย่านนอกเมืองตามลำดับ

ในยุคนี้อาคารตึกแถวเป็นจำนวนมาก จากการสำรวจในปีพ.ศ. 2516 ของสำนักงานโยธาและแผนกรุงเทพมหานครพบว่าการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตึกแถวเป็นจำนวนถึง 7,607 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 40.68 ของจำนวนอาคารทั้งหมดที่ขออนุญาตปลูกสร้างขึ้นในปีนั้น ในช่วงระยะเวลาสิบปีที่ผ่านมา (พ.ศ.2515-2524)มีการก่อสร้างตึกแถวเป็นจำนวนถึง 163,279 หน่วย ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารพักอาศัยทั้งสิ้นเป็นจำนวน 228,671 หน่วย หรือกล่าวได้ว่ามีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวถึงร้อยละ 70.40 ของจำนวนอาคารพักอาศัยในช่วงระยะเวลาเดียวกัน

จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่าในปีพ.ศ.2523 มีประชากรชาวกรุงเทพมหานครที่อาศัยอยู่ในห้องแถว เรือนแถวและตึกแถวเป็นจำนวนรวมถึง 356,433 ครั้วเรือนหรือคิดเป็นร้อยละ 39.50 ของจำนวนครั้วเรือนทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร คาดว่าในปีพ.ศ.2529 นี้จะมีจำนวนผู้ที่อยู่อาศัยในตึกแถวโดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน อันได้แก่ เขตพระนคร บ่อมปราบ ลัมพันธวงศ์ ปทุมวันและบางรัก มากกว่าร้อยละ 80 ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าอาคารตึกแถวเป็นองค์ประกอบที่สำคัญส่วนหนึ่งของเมืองที่มีผลกระทบต่อการดำรงชีวิต ความเป็นอยู่ และการประกอบอาชีพของประชากรชาวนครหลวงโดยทั่วไป

เท่าที่ผ่านมาในทัศนะของผู้คนโดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาปนิกและนักผังเมืองมักจะกล่าวถึงอาคารตึกแถวในแง่ที่เป็นต้นเหตุแห่งปัญหาต่างๆของเมือง โดยยกเป็นตัวอย่างของสถาปัตยกรรมที่เลวซึ่งขาดความเอาใจใส่ในการออกแบบและใช้งาน ทั้งนี้เป็นเพราะการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวนั้นทำได้ง่าย มีราคาถูกและปลูกสร้างได้รวดเร็วไม่ใช้ฝีมือมาก ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นชนชั้นกลางซึ่งมักประกอบธุรกิจการค้าภายในอาคารและใช้เป็นที่พักอาศัยของครอบครัวไปในเวลาเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยในตึกแถวส่วนใหญ่จึงให้ความสำคัญกับการประกอบการค้าภายในอาคารมากกว่าที่จะสนใจในคุณภาพของอาคารและสิ่งแวดล้อมข้างเคียง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าอาคารตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้น

¹ไชแสง สุชะวัตตะ, "ตึกแถวรุ่นคุณปู่" สัมนาวิชาการปัญหาตึกแถว, (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524)

มาแล้วส่วนใหญ่มักจะถูกปล่อยปลະละเลยให้อยู่ในสภาพที่ชำรุดทรุดโทรม ไม่ได้ได้รับการดูแลรักษาให้ดีเท่าที่ควร อีกประการหนึ่งคือ มาตรฐานการจัดส่วนประกอบอื่นๆของอาคารตึกแถวตามที่กฎหมายกำหนดยังอยู่ในขั้นต่ำกว่าความต้องการในการใช้งาน เช่น พื้นที่จอดรถ พื้นที่ทางเดินหน้าอาคาร และบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารยังไม่เพียงพอ นอกจากนี้การก่อสร้างตึกแถวส่วนใหญ่ไม่ได้รับการติดตามผลและควบคุมการก่อสร้างตลอดจนควบคุมการใช้งานอย่างแท้จริง จึงทำให้เกิดปัญหาใหญ่ติดตามมาของชุมชนเมืองโดยทั่วไป

อาคารตึกแถวส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครใช้เป็นสถานที่ประกอบการค้า ร่วมกับการพักอาศัยของครอบครัว ผู้อยู่อาศัยในตึกแถวโดยมากมักจะประกอบธุรกิจการค้าย่อย สินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน โดยทั่วไปประเภทของการค้าในตึกแถวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของตึกแถวเป็นสำคัญ ในบริเวณเขตชั้นในของเมืองและในย่านชุมชนหนาแน่นมีกิจการค้าในตึกแถวเกือบทุกประเภท ตั้งแต่การค้าปลีก เครื่องใช้ในครัวเรือน อาหาร การค้าส่ง การค้าบริการ อุตสาหกรรมย่อยและกิจการขนส่งนานาชาติ ส่วนใหญ่จะอยู่ในตึกแถวที่ตั้งอยู่ติดกับริมถนน ส่วนตึกแถวที่อยู่ในเข้าไปจากถนนเป็นทำเลไม่เหมาะสำหรับการค้าจึงใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบอุตสาหกรรมการผลิตบางประเภท

การประกอบธุรกิจการค้าย่อยในตึกแถวแต่ละคูหาเป็นรูปแบบพื้นฐานของการค้าในประเทศที่กำลังพัฒนา ในประเทศยุโรปและสหรัฐอเมริกาเคยมีย่านการค้าที่ประกอบด้วยตึกแถวเป็นจำนวนมาก ต่อมาเมื่อประเทศพัฒนาไปสู่ระบบอุตสาหกรรมมากขึ้น อัตราส่วนของการอยู่อาศัยและทำการค้าแบบครอบครัวในตึกแถวจะลดลงตามลำดับ ปรากฏการณ์ดังกล่าวในแถบเอเชียจะเห็นได้จากกรณีตึกแถวในฮ่องกง มาเลเซียและสิงคโปร์¹ เป็นตัวอย่าง

สำหรับประเทศไทยในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาตึกแถวนอกจากจะใช้เป็นที่ประกอบการค้าปลีกแล้ว ในปัจจุบันอาคารตึกแถวได้ถูกนำไปใช้ในกิจการด้านต่าง ๆ อย่างกว้างขวาง เป็นทั้งสถานที่บริการ บาร์ ไนท์คลับ อาบอบนวด สโมสร สมาคม โรงเรียนฝึกสอนต่าง ๆ แพลต หอพัก ที่ทำการไปรษณีย์ ธนาคาร โรงงาน อาคารจอดรถและคลังสินค้า ฯลฯ กล่าวได้ว่าตึกแถวสามารถใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการต่าง ๆ ได้เกือบทุกประเภท แม้แต่กิจการในทางศาสนาบางแห่งยังใช้ตึกแถวเป็นสถานที่ประกอบการได้เช่นกัน เหตุผลที่ได้มีการนำเอาตึกแถวมาใช้ในกิจการด้านต่าง ๆ อย่างแพร่หลายนี้สรุปได้เป็นหลายประเด็น คือ

¹Morris Simon and Michael E.Emrick, "The Demise of the Shophouse"
Ekistics 278 (September-October 1979): 291-296.

1. ประเทศไทยยังไม่มีหรือนำกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินมาบังคับใช้อย่างจริงจัง ทำให้สามารถใช้พื้นที่ดินในเมืองมาประกอบกิจกรรมต่างๆปะปนกันได้เกือบทุกประเภท สุดแล้วแต่ความต้องการในเชิงเศรษฐกิจและการตลาด

2. อาคารตึกแถวสร้างได้ง่ายและมีราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารประเภทอื่นที่มีขนาดใหญ่ใกล้เคียงกัน จึงมีผู้นิยมลงทุนดำเนินกิจการภายในอาคารตึกแถวกันเป็นส่วนใหญ่

3. การก่อสร้างตึกแถวให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูง ภายในระยะเวลาอันรวดเร็วทำให้มีผู้ลงทุนทำการก่อสร้างออกมาขายในท้องตลาดเป็นจำนวนมากและเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป

ลักษณะของการประกอบกิจการภายในอาคารตึกแถววันจะยิ่งมีความซับซ้อนมากขึ้นทุกทีจากเดิมซึ่งใช้เป็นเพียงสถานที่ทำการค้าขายและพักอาศัยภายในครอบครัวเดียว ได้เปลี่ยนมาเป็นสถานที่ประกอบธุรกิจการค้าขนาดใหญ่ ใช้พื้นที่อาคารตั้งแต่หนึ่งคูหาขึ้นไปจนถึงนับสิบกูหาในบางกรณีใช้พื้นที่อาคารทั้งแถวติดต่อกันเพื่อดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องเนื่องกัน เช่น โรงแรม สถานอาบอบนวด หอพัก โรงเรียน โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าสำเร็จรูป ห้างสรรพสินค้า หรือหลายอย่างผสมกัน ทั้งนี้เนื่องจากเหตุผลหลายประการ คือ

1. ที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้น การใช้ประโยชน์ตึกแถวเพื่อทำการค้าในชั้นล่างเพียงชั้นเดียวเป็นการให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจการลงทุน

2. การก่อสร้างตึกแถวในปัจจุบันมีความสูงเพิ่มขึ้นทุกที โดยเฉพาะอาคารตึกแถวที่ก่อสร้างในยุคหลังมีความสูงโดยเฉลี่ย 3-4 ชั้นขึ้นไป พื้นที่ใช้สอยในอาคารแต่ละคูหาจึงมากเกินความต้องการของบุคคลภายในครอบครัวเดียว ดังนั้นเจ้าของตึกแถวจึงเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้อาคารโดยแบ่งพื้นที่ให้ผู้อื่นเช่าทำการค้าหรือพักอาศัยเป็นบางส่วนหรือทั้งหมด

3. การลงทุนก่อสร้างอาคารในรูปของตึกแถวมีราคาถูก ก่อสร้างง่ายและสามารถตัดแปลงไปใช้ประกอบกิจการต่าง ๆ ได้อย่างสะดวก

4. การมีปริมาณตึกแถวสำรองอยู่มากในท้องตลาดทำให้นักลงทุนนิยมตัดแปลงต่อเติมอาคารตึกแถวเพื่อดำเนินกิจการประเภทใหม่ โดยรื้อถอนโครงสร้างภายในและเปลี่ยนแปลงตกแต่งส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งถูกกว่าการลงทุนก่อสร้างอาคารใหม่สำหรับกิจการนั้นโดยเฉพาะ

การใช้อาคารตึกแถวเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ผสมกันนั้นสะท้อนให้เห็นถึงความพยายามในอันที่จะใช้โครงสร้างทางกายภาพของตึกแถวที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้น ผลที่ติดตามมาคือความเปลี่ยนแปลงในรูปแบบของกิจกรรมการใช้อาคารและการครอบครองสิทธิในพื้นที่ของตึกแถว

ตั้งแต่เดิมเจ้าของอาคารมีกรรมสิทธิ์ครอบครองพื้นที่อาคารในแนวตั้ง ตั้งแต่ชั้นล่างถึงชั้นบนสุดของอาคารตึกแถว แต่ในปัจจุบันการแบ่งกรรมสิทธิ์พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวมีทั้งในแนวตั้งและแนวราบหรือทั้งสองอย่างผสมกันแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ลงทุนก่อสร้างพัฒนาตึกแถวและข้อตกลงระหว่างเจ้าของอาคารกับผู้เช่าอาคารตึกแถวนั้น

ในปัจจุบันการใช้ตึกแถวได้เปลี่ยนจากแบบทวีประโยชน์ใช้สอย (Bi-functional Utilization) ซึ่งใช้เพียงทำการค้าและพักอาศัยภายในครอบครัวเดียวกัน มาเป็นการใช้แบบอเนกประโยชน์ (Multi-functional Utilization) หรือใช้เป็นอาคารที่มีการใช้แบบผสมหลายกิจกรรม (Mixed-use Building) ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์เป็นผลดีแก่สังคมส่วนรวม ในแง่ที่สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินได้มากขึ้น แต่ก็ทำให้เกิดปัญหาติดตามมาเช่นกัน เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอาคารตึกแถวเพื่อให้เหมาะสมกับกิจการใหม่ ในบางส่วนจะต้องมีการรื้อถอนและต่อเติมโครงสร้างอาคารเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้งานที่เกิดขึ้นใหม่ ซึ่งการคัดแปลงอาคารเหล่านี้เจ้าของอาคารได้ทำการเปลี่ยนแปลง ต่อเติมอาคารอย่างอิสระ โดยมิได้คำนึงถึงเรื่องการรับน้ำหนักของโครงสร้างและการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และส่วนใหญ่มิได้ทำการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงต่อเติมอาคารจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นให้ถูกต้องตามเทศบัญญัติควบคุมอาคาร จึงก่อให้เกิดผลกระทบอันเป็นปัญหาติดตามมาทั้งแก่ผู้ใช้อาคารและสังคมโดยส่วนรวม อีกทั้งปัญหาในด้านการจราจร ที่จอดรถ การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยในอาคาร ซึ่งในปัจจุบันนี้เรายังขาดมาตรการชี้แนะและควบคุมการพัฒนาอาคารตึกแถวในแนวทางใหม่ให้เกิดขึ้นอย่างเหมาะสมทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพ ดังนั้นในฐานะที่เป็นสถาปนิกผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาวิจัยเพื่อค้นหาแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวและให้ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไข ปรับปรุงอาคารตึกแถวให้ถูกต้องเหมาะสมต่อไปในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร โดยการศึกษาในด้านกายภาพของอาคาร สภาพทางเศรษฐกิจ-สังคม ลักษณะของการประกอบกิจกรรมภายในอาคาร รวมทั้งการประเมินอาคารตึกแถวโดยมีรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการวิจัย ดังนี้คือ

1. ศึกษาวิวัฒนาการแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร
2. ศึกษาองค์ประกอบปัจจัยทางกายภาพของอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร
3. ศึกษาสภาพทาง เศรษฐกิจ-สังคมของผู้ใช้อาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร
4. ศึกษาลักษณะของกิจกรรมการใช้งานภายในอาคารตึกแถว
5. ประเมินทัศนคติของผู้ใช้อาคารตึกแถวต่อสภาพของตึกแถวในปัจจุบัน
6. วิเคราะห์และสรุปปัญหาการใช้งานภายในอาคารตึกแถว
7. เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารตึกแถวให้อยู่ในรูปแบบที่

ถูกต้องเหมาะสมต่อไปในอนาคต

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตของการวิจัยในด้านเนื้อหา จะทำการศึกษาเกี่ยวกับอาคารตึกแถวในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้ คือ

- ด้านกายภาพ ทำการศึกษารูปแบบและวิวัฒนาการของอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร
- ด้าน เศรษฐกิจ-สังคม ทำการศึกษาสภาพทางสังคมของผู้ใช้อาคารตึกแถว และมูลฐานทางเศรษฐกิจ เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถวที่มีการใช้งานแบบผสม หลายกิจกรรมร่วมกัน ซึ่งมีปัญหาการใช้งานซับซ้อนกว่าตึกแถวธรรมดา
- ด้านพฤติกรรมมนุษย์ ทำการศึกษากาารใช้พื้นที่ประกอบกิจกรรมภายในอาคารตึกแถวและทัศนคติของผู้ใช้ต่ออาคารในแง่ต่างๆ ทั้งนี้ไม่รวมถึงการศึกษาพฤติกรรมทางจิต และบุคลิกภาพประชากร ซึ่งมีความลึกซึ้งและต้องการรายละเอียดในการวิจัยมากกว่าวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้สำหรับการศึกษาในโครงการนี้

ขอบเขตของการวิจัยในด้านพื้นที่ งานวิจัยนี้มีขอบเขตของการศึกษาเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งพื้นที่สำรวจออกเป็น 3 เขต¹ คือ เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง และเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ซึ่งมีความหนาแน่นประชากร 25,000 คน/ตรกม., 10,000-25,000 คน/ตรกม. และน้อยกว่า 10,000 คน/ตรกม. ตามลำดับ คือ

¹สำนักผังเมือง, กระทรวงมหาดไทย, "ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร", (กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมือง, 2528), หน้า 3-15

- เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน มีพื้นที่รวม 105.96 ตรกม. ประกอบด้วย เขตพระนคร ป้อมปราบ
สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ธนบุรี บางกอกใหญ่ และคลองสาน
- เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง มีพื้นที่รวม 619.19 ตรกม. ประกอบด้วย เขตดุสิต พญาไท
ห้วยขวาง ยานนาวา พระโขนง บางกะปิ บางกอกน้อย ภาษีเจริญ
และราษฎร์บูรณะ
- เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก มีพื้นที่รวม 843.59 ตรกม. ประกอบด้วย เขตมีนบุรี ลาดกระบัง
หนองจอก บางขุนเทียน คลองสามวา และหนองแขม

ในการวิจัยจะทำการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการใช้งานในอาคารตึกแถวเฉพาะอาคาร
ที่ทำการก่อสร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครที่ยังคงมีการประกอบกิจกรรมอยู่ในปัจจุบัน จะไม่ทำการศึกษา
อาคารตึกแถวที่รื้อร้างว่างเปล่าหรืออาคารที่เจ้าของปล่อยทิ้งไว้มิได้ใช้ประโยชน์ใด ในภาคแรก
ของการวิจัยจะเป็นการศึกษาแบบภาคตัดขวาง (Cross-sectional Study) โดยทำการสำรวจ
สภาพอาคารตึกแถวทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานคร รวมทั้งสภาพทางกายภาพ และการใช้งานภายใน
อาคารตึกแถว ส่วนในภาคหลังจะเป็นการศึกษาทัศนคติและการประเมินอาคาร (Building -
Evaluation) จากกลุ่มตัวอย่างประชากรผู้ใช้อาคารตึกแถว ซึ่งจะเสนอรายละเอียดในขั้นตอนและ
วิธีการวิจัยในลำดับต่อไป

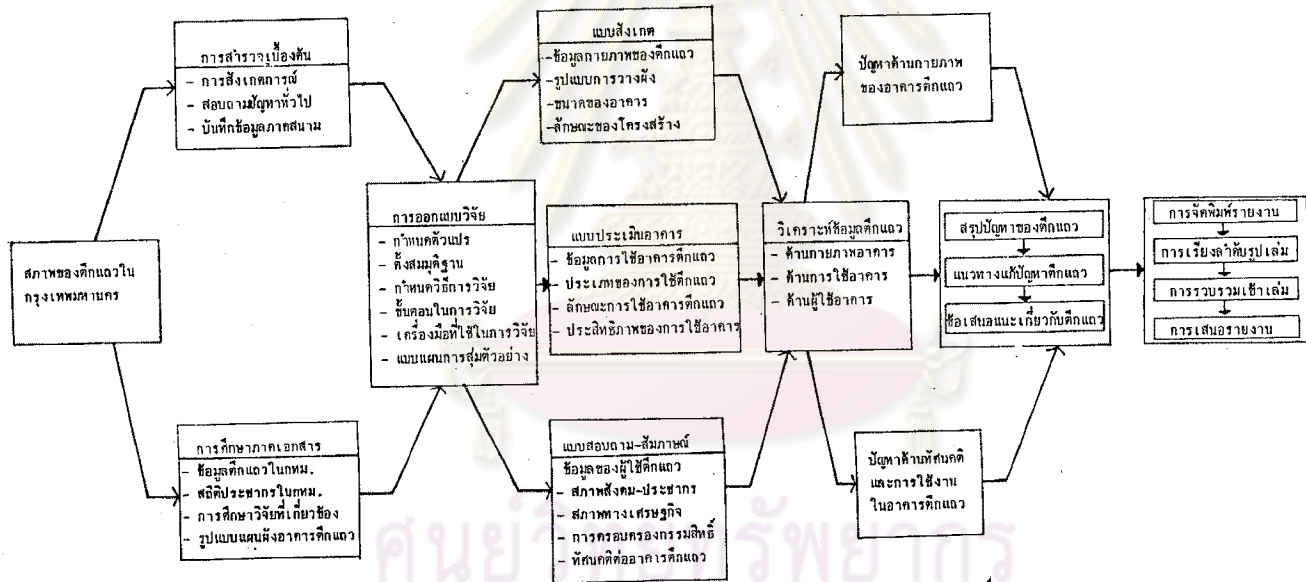
วิธีและขั้นตอนในการวิจัย

งานวิจัยนี้แบ่งขั้นตอนของการศึกษาวิจัยออกเป็น 5 ขั้นตอนใหญ่ๆ ดังนี้

1. การสำรวจและการศึกษาเบื้องต้น
2. การวางแผนดำเนินการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัย
4. การวิเคราะห์ข้อมูล
5. การสรุปผลการศึกษา

ซึ่งแสดงไว้ในโครงร่างและขั้นตอนของการวิจัย ตามแผนภูมิที่อยู่ในหน้าถัดไป

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงโครงสร้างและขั้นตอนของการวิจัยเรื่องตึกแถว



พื้นฐานการศึกษา	การศึกษาเบื้องต้น	การออกแบบวิจัย	การเก็บรวบรวมข้อมูล	การวิเคราะห์ข้อมูล	ส
-----------------	-------------------	----------------	---------------------	--------------------	---

จากขั้นตอนของการศึกษาวิจัย 5 ขั้นตอนนั้นมีรายละเอียดของวิธีการดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้ คือ

1. การสำรวจและการศึกษาเบื้องต้น ประกอบด้วย

1.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นภาคเอกสาร โดยการศึกษาจากรายงานการวิจัยและเอกสารที่มีเนื้อหาสาระเกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถวเพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการศึกษาในขั้นต่อไป ส่วนใหญ่ได้เนื้อหาจากงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ทั้งภายในและต่างประเทศ รวมทั้งบทความทางวิชาการจากวารสารสถาปัตยกรรม ผังเมือง สังคมสิ่งแวดล้อมและการสัมมนาวิชาการเกี่ยวกับอาคารตึกแถว การศึกษาเบื้องต้นจากเอกสารนี้รวมถึงการเก็บข้อมูลสถิติ ทะเบียนและแผนผังต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถวซึ่งอยู่ในขอบข่ายหัวข้อที่ทำการวิจัย คือ

- ข้อมูลสถิติการก่อสร้างอาคารตึกแถวต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร
- สัมมะโนประชากรและเคหะในกรุงเทพมหานคร
- แผนผังการใช้ที่ดินและอาคารในกรุงเทพมหานคร

1.2 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้นจากภาคสนาม โดยการออกสำรวจสภาพทั่วไปของตึกแถวในเขตกรุงเทพมหานคร มีการบันทึกลักษณะทางกายภาพและการใช้อาคารโดยการถ่ายภาพ ประกอบกับแผนที่สำรวจและแผนผังอาคารตึกแถวในย่านต่าง ๆ ซึ่งพอจะสรุปผลจากการออกสำรวจในเบื้องต้นได้ดังนี้

กรุงเทพมหานครในปัจจุบันมีบริเวณพื้นที่ 1,568.74 ตรกม. ประกอบด้วยเขตการปกครอง 24 เขต อยู่ทางฝั่งพระนคร 15 เขตและทางฝั่งธนบุรีอีก 9 เขต ในการออกสำรวจได้แบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 บริเวณใหญ่ๆ คือ เขตกรุงเทพชั้นใน เขตกรุงเทพชั้นกลางและเขตกรุงเทพชั้นนอก ทั้งนี้เพื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบขององค์ประกอบของอาคารตึกแถวในแต่ละเขต ว่ามีขนาดรูปแบบและประเภทของการใช้อาคารแตกต่างกันอย่างไร

จากการออกสำรวจสภาพของอาคารตึกแถวในเบื้องต้นพบว่ามีการใช้อาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมากที่ทำการดัดแปลงประโยชน์ใช้สอยจากอาคารพาณิชย์-พักอาศัยธรรมดาเป็นอาคารที่ใช้ในกิจกรรมต่างๆหลายรูปแบบผสมกัน เช่น ใช้ทำหอพัก ห้างสรรพสินค้า โรงงาน คู่ออมรถยนต์ โรงแรม สถานบริการและสำนักงานต่างๆ ซึ่งแบ่งการใช้งานออกได้เป็น 5 ประเภทใหญ่ๆคือ

1) อาคารแบบผสมกึ่งพักอาศัย (Residential Mixed-use) คือ อาคารตึกแถวที่มีการใช้งานผสมระหว่างกิจกรรมหลายประเภท แต่เน้นที่การพักอาศัยเป็นหลัก ได้แก่ตึกแถวที่ทำเป็นห้องแบ่งให้เช่าในชั้นบนของอาคาร ตึกแถวที่ทำเป็นหอพัก ตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นมาเป็นแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ เช่น ริเวียร่าอพาร์ทเมนต์ แฟลตดินแดง แฟลตสวนพลู เป็นต้น

2) อาคารแบบผสมกึ่งการค้า (Commercial Mixed-use) คือ อาคารตึกแถวที่มีกิจกรรมผสมหลายอย่างแต่มุ่งในด้านการประกอบการค้าเป็นหลักสำคัญ ส่วนใหญ่มักอยู่ในย่านชุมชนหนาแน่นกลางใจเมือง ได้แก่ ศูนย์การค้าพาหุรัด สยามสแควร์ บางลำพู ประตูน้ำและบางกอกบาร์ชาร์ เป็นต้น

3) อาคารแบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถวที่ดัดแปลงมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ทั้งที่เป็นอุตสาหกรรมการผลิตและอุตสาหกรรมบริการ ส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมชนิดที่ไม่มีรูปแบบและไม่มีมาตรฐาน มักซ่อนตัวอยู่ในตึกแถวแต่แสดงออกด้วยผลผลิตที่นำมาแสดงหน้าร้านหรือป้ายโฆษณาหน้าร้านในกรณีที่ต้องการให้ลูกค้ารับทราบและมาใช้บริการ เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าและรองเท้า โรงงานทำเฟอร์นิเจอร์ โรงพิมพ์ โรงงานบัดกรีโลหะ และอู่ซ่อมรถยนต์ เป็นต้น

4) อาคารแบบผสมกึ่งบริการ (Service Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถวที่นำมาใช้ประกอบกิจการเพื่อการบริการต่าง ๆ ได้แก่ โรงแรม โรงน้ำชา อาบ-อบ-นวด บาร์ ไนท์คลับ สโมสรและสมาคมต่าง ๆ อาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นตึกแถวติดกันหลายห้องและมักมีกติกตักแต่งภายในอาคารเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งาน เช่น กั้นห้อง ทำห้องน้ำและบันไดใหม่

5) อาคารผสมแบบอื่น ๆ (Other Mixed-use) เป็นอาคารตึกแถวที่มีการใช้ในกิจกรรมผสมประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ได้แก่ อาคารตึกแถวที่ใช้เป็นโกดังสินค้า อาคารที่จอดรถยนต์และขนส่งต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่มักประกอบด้วยที่พักอาศัยหรือกิจกรรมการค้าที่เกี่ยวข้องกัน เช่น โกดังสินค้าราชวงศ์ อาคารตึกแถวศูนย์การค้าเฉลิมนครและอาคารตึกแถวที่จอดรถยนต์บางกอกบาร์ชาร์ เป็นต้น

ผลจากการสำรวจอาคารตึกแถวประเภทต่างๆ ได้ข้อสรุปประเด็นปัญหาเบื้องต้นเพื่อนำมากำหนด ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย ดังต่อไปนี้

การกำหนดประชากรที่ใช้ในการศึกษาวิจัยโครงการนี้ คือกลุ่มประชากรผู้อาศัยอยู่ในอาคารตึกแถวที่มีการใช้งานแบบผสม ประเภทต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยได้จากการสุ่มจากประชากรตึกแถวซึ่งกระจายอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยจำแนกออกเป็นชั้นภูมิตามกลุ่มที่ตั้งของอาคาร (Stratified-Cluster Sampling Method) มีข้อพิจารณาในการเลือกสุ่มตัวอย่างที่สำคัญอยู่ 2 ประการคือ

1. ทำเลที่ตั้งของอาคารตึกแถว ซึ่งอยู่ในขอบเขตของพื้นที่ศึกษาวิจัย
 2. ประเภทของการใช้อาคารตึกแถว ที่อยู่ในขอบข่ายของการสำรวจเบื้องต้น
- ได้ทำการคัดเลือกตัวอย่างจากย่านชุมชนที่มีลักษณะเป็นย่านตึกแถวแม่แบบจากการสำรวจเบื้องต้น (Typical Shophouse District) และทำการสุ่มตัวอย่างดังนี้

ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน พื้นที่ 105.96 ตรกม. ได้ทำการสุ่มตัวอย่างย่านที่จะออกไปทำการสำรวจและแจกแบบสอบถามในรายละเอียดจำนวน 6 ย่าน คือ บางลำพู พาหุรัด ประตูนํ้า สยาม ปิ่นเกล้าและวงเวียนใหญ่ รวมจำนวนตัวอย่าง 54 ครัวเรือน

ในเขตกรุงเทพฯชั้นกลาง พื้นที่ 619.19 ตรกม. ได้ทำการสุ่มตัวอย่างเลือกย่านที่จะออกไปสำรวจและแจกแบบสอบถามในรายละเอียด จำนวน 6 ย่าน คือ ดินแดง ลาดพร้าว เอกมัย สวนพลู สาธุประดิษฐ์และบางแค รวมจำนวนตัวอย่าง 54 ครัวเรือน

ในเขตกรุงเทพฯชั้นนอก อาณาเขตพื้นที่ 843.59 ตรกม. ได้ทำการเลือกย่านตัวอย่างที่จะออกไปสำรวจและแจกแบบสอบถามรวม 6 ย่าน คือ หัวหมาก บางกะปิ คลองจั่น พระโขนง บางเขนและหลักสี่ รวมจำนวนตัวอย่าง 48 ครัวเรือน

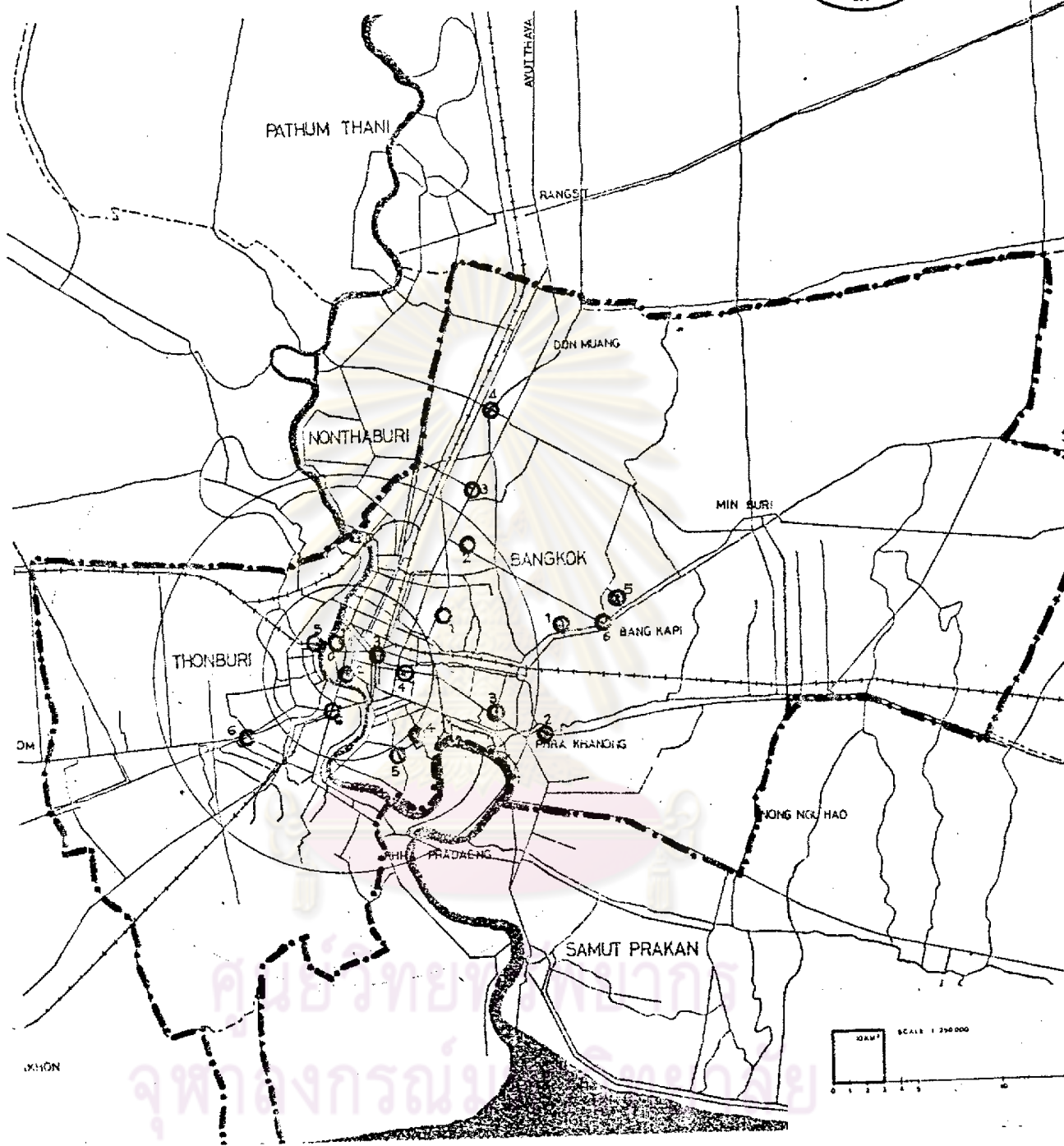
หลักการสุ่มตัวอย่างจากย่านที่ออกไปทำการสำรวจเบื้องต้นเพื่อคัดเลือกตัวอย่างประชากรที่นำมาศึกษาในรายละเอียดนี้ พิจารณาจาก ที่ตั้งและประเภทของอาคารตึกแถว เป็นสำคัญ โดยเลือกย่านที่มีองค์ประกอบของกิจกรรมประเภทต่างๆภายในอาคารตึกแถวที่จะศึกษาให้ครบถ้วนทุกประเภท และขนาดของตัวอย่างเป็นสัดส่วนกับจำนวนประชากรในตึกแถวแต่ละย่าน ดังรายละเอียดของการสุ่มตัวอย่างที่แสดงไว้ในตาราง 1.1 ในหน้า 13

ตารางที่ 1.1 การกำหนดกลุ่มตัวอย่าง ประชากรตึกแถวที่ทำการสำรวจในเขตกรุงเทพมหานคร

เขต	ย่าน	จำนวนตัวอย่าง	รวมตัวอย่างในแต่ละเขต
หมู่ ๑๕ พื้นที่ชั้นใน	- บางลำพู	9 หน่วย	รวม 54 หน่วย
	- พาหุรัด	9 "	
	- ประตูน้ำ	9 "	
	- สยาม	9 "	
	- ปิ่นเกล้า	9 "	
	- วงเวียนใหญ่	9 "	
หมู่ ๑๕ พื้นที่ชั้นกลาง	- ดินแดง	9 หน่วย	รวม 54 หน่วย
	- ลาดพร้าว	9 "	
	- เอกมัย	9 "	
	- สวนหลวง	9 "	
	- สาทรประดิษฐ์	9 "	
	- บางแค	9 "	
หมู่ ๑๕ พื้นที่ชั้นนอก	- หัวหมาก	8 หน่วย	รวม 48 หน่วย
	- พระโขนง	9 "	
	- บางเขน	8 "	
	- หลักสี่	7 "	
	- คลองจั่น	8 "	
	- บางกะปิ	8 "	
รวมจำนวนตัวอย่างทั้ง 3 เขตในกรุงเทพมหานคร			รวมทั้งสิ้น 156 หน่วย

2. การวางแผนดำเนินการวิจัย ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้ คือ

- 2.1 การกำหนดสมมุติฐานในการวิจัย
- 2.2 การกำหนดตัวแปรในการวิจัย
- 2.3 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 2.4 การทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย



ภาพที่ 1.2 แสดง ย่านที่ทำการสำรวจตัวอย่างตึกแถวในเขตกรุงเทพมหานคร

เขตพื้นที่ชั้นใน

1. บางลำพู
2. พահุรัด
3. ประตูน้ำ
4. สยามสแควร์
5. ปิ่นเกล้า
6. วงเวียนใหญ่

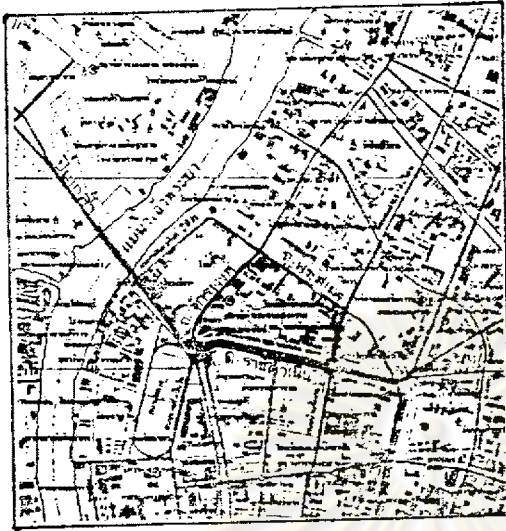
เขตพื้นที่ชั้นกลาง

1. ดินแดง
2. ลาดพร้าว
3. เอกมัย
4. สวนพลู
5. สาธุประดิษฐ์
6. บางแค

เขตพื้นที่ชั้นนอก

1. หัวหมาก
2. พระโขนง
3. บางเขน
4. หลักสี่
5. คลองจั่น
6. บางกะปิ

ภาพที่ 1.3 แสดงบริเวณพื้นที่ทำการสัมพัทธ์อย่างตึกแถวในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน



1. บางลำพู



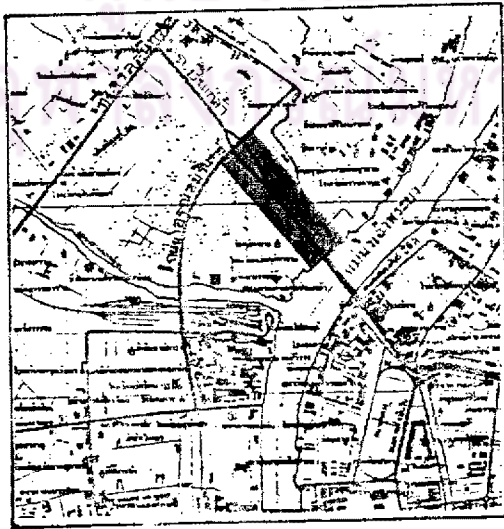
2. พัทธุมวิฑัย



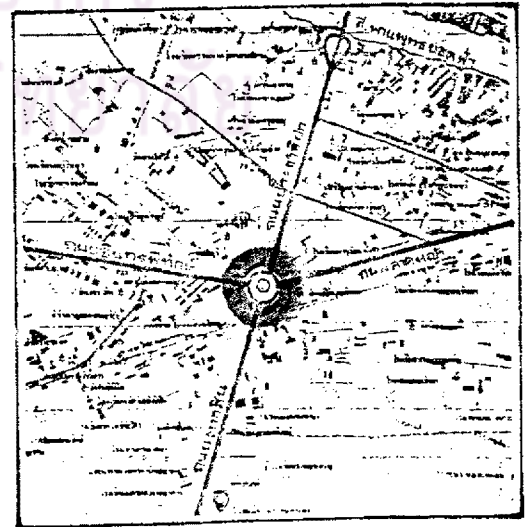
3. ประตูฑัฑ



4. สยามสแควร์

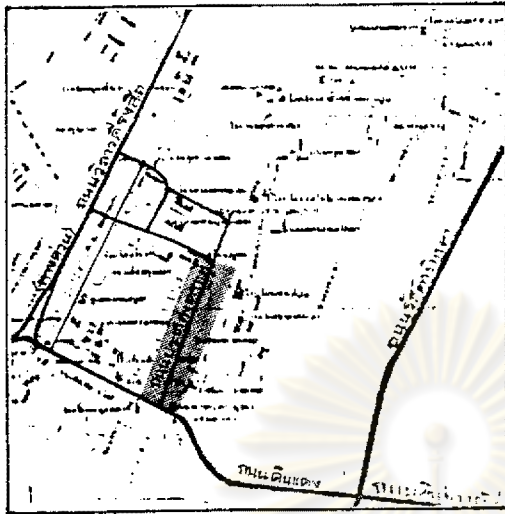


5. บินเกล้า

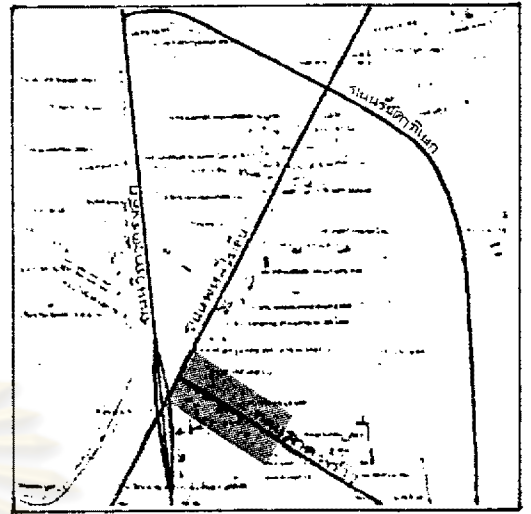


6. วงเวียนฑัฑ

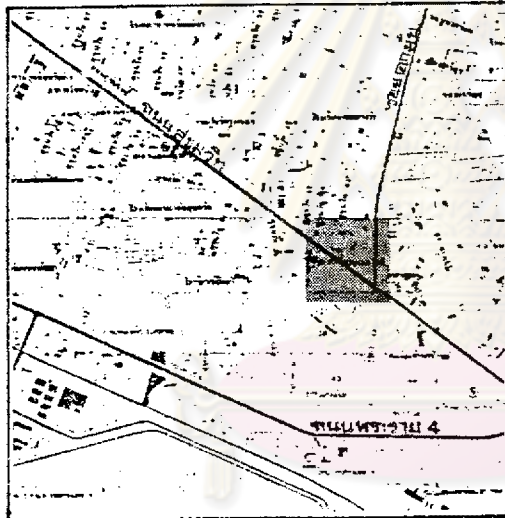
ภาพที่ 1.4 แสดงบริเวณพื้นที่ทำการสำรวจอย่างตึกแถวในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง



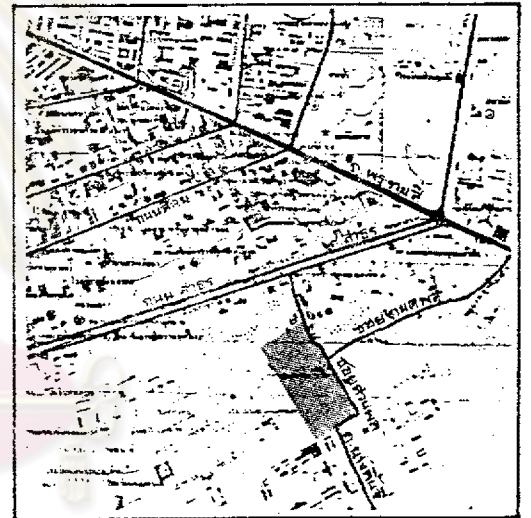
1. ดินแดง



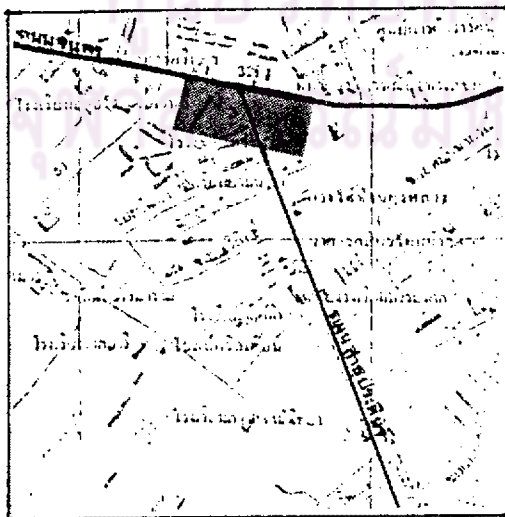
2. ลาดพร้าว



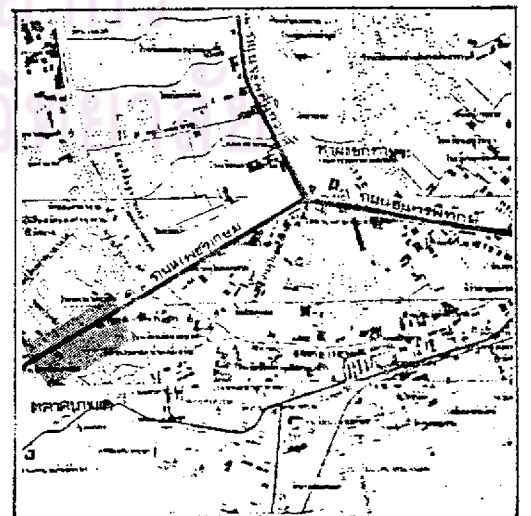
3. เอกมัย



4. ชองสวนพลู

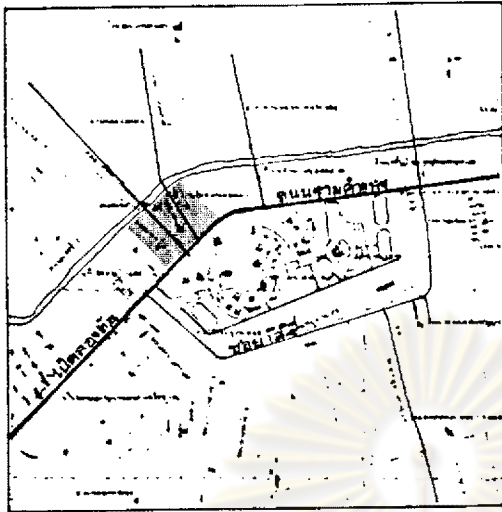


5. สาทรประดิษฐ์

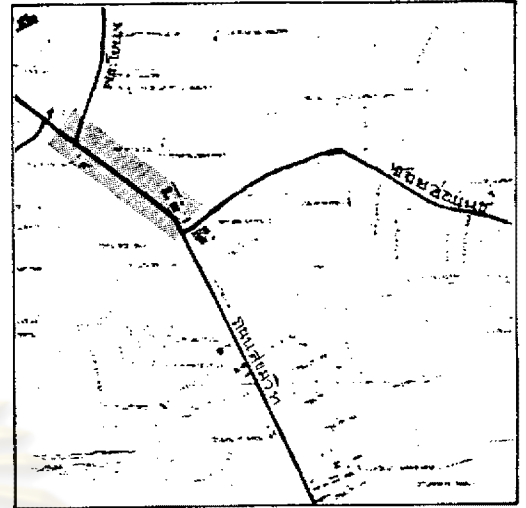


6. บางแค

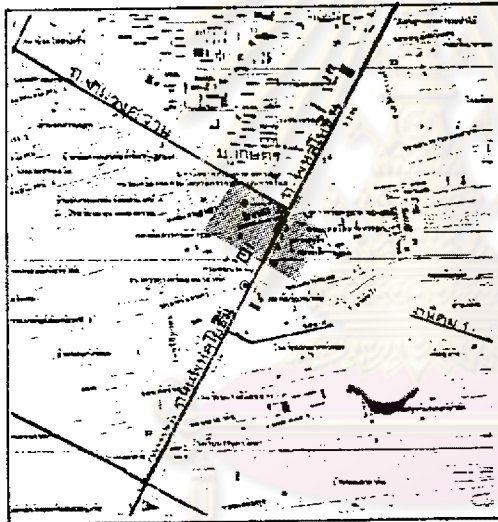
ภาพ 1.5 แสดงบริเวณพื้นที่ทำการสัมตัวอย่างตึกแถวในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก



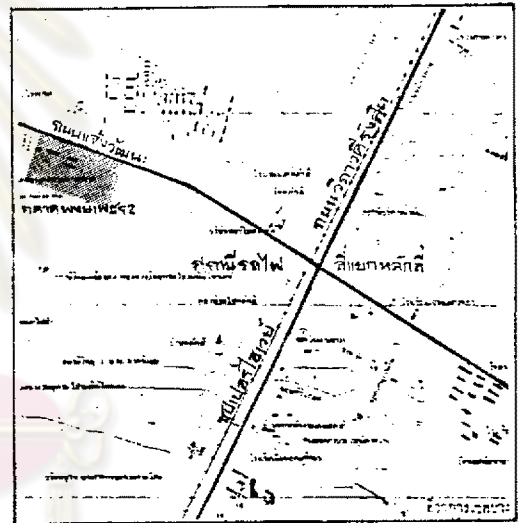
1. หัวหมาก



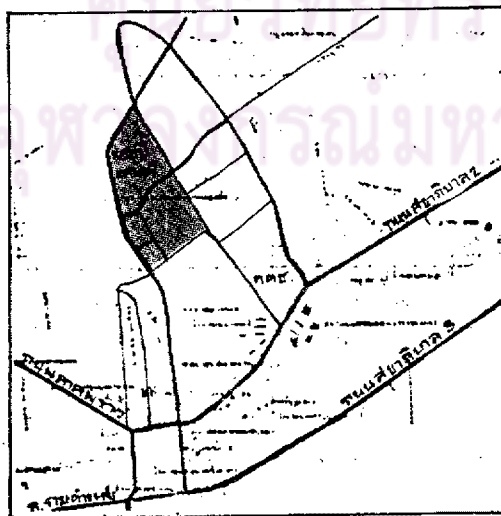
2. พระโขนง



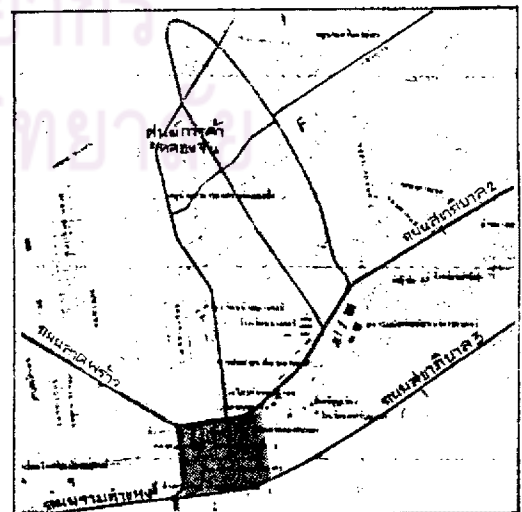
3. บางเขน



4. หลักสี่



5. คลองจั่น



6. บางกะปิ

2.1 การกำหนดสมมุติฐานในการวิจัย จากผลของการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นนำมาเป็นข้อสรุปเพื่อตั้งสมมุติฐานที่ใช้ในการวิจัยได้ ดังนี้คือ

- แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวชั้นกับองค์ประกอบ 4 ส่วน คือ
 1. สภาพของทำเลที่ตั้งและราคาที่ดิน (Land & Location)
 2. สภาพของตัวอาคารและการวางผัง (Physical Condition)
 3. สภาพของการใช้อาคารและการประกอบกิจกรรม (Building Utilization)
 4. สภาพของการครอบครองกรรมสิทธิ์ (Ownership)
- ความพึงพอใจในอาคารตึกแถวชั้นกับปัจจัย 4 ประการ คือ
 1. ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของชุมชนตึกแถว (Location Aspects)
 2. ลักษณะทางกายภาพของอาคารตึกแถว (Physical Aspects)
 3. ลักษณะทางสังคมของผู้ใช้อาคารตึกแถว (Social Aspects)
 4. ลักษณะทางเศรษฐกิจของผู้ใช้อาคารตึกแถว (Economics Aspects)

2.2 การกำหนดตัวแปรในการวิจัย เพื่อให้สะดวกในการศึกษาจึงได้กำหนดตัวแปรในการวิจัยออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

1. ตัวแปรอิสระ ได้แก่ปัจจัยที่เป็น "สาเหตุ" ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของความพึงพอใจในอาคารตึกแถว แบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม คือ
 - สภาพแวดล้อมของชุมชนตึกแถวและทำเลที่ตั้ง
 - สภาพแวดล้อมและองค์ประกอบของตัวอาคารตึกแถว
 - สภาพแวดล้อมทางสังคมของผู้ใช้อาคารตึกแถว
 - สภาพทางเศรษฐกิจของผู้ใช้อาคารตึกแถว
2. ตัวแปรตาม ได้แก่ทัศนคติความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารตึกแถวซึ่งเป็น "ผล" มาจากอิทธิพลของตัวแปรอิสระดังกล่าวมาแล้ว
3. ตัวแปรเกี่ยวเนื่อง ได้แก่ ตัวแปรที่เป็นส่วนประกอบของสมมุติฐานซึ่งคาดว่า จะมีผลเกี่ยวเนื่องต่อความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม ได้แก่ สถานภาพทางสังคม อายุ เพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา การศึกษา อาชีพ ขนาดของครอบครัว ระดับรายได้และภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย

2.3 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประกอบด้วยแบบสังเกต แบบสอบถาม แบบบันทึก กล้องถ่ายภาพและแผนที่สำรวจอาคาร

- แบบสังเกต (Observation Form) ใช้สำหรับบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับอาคาร ตึกแถวที่ทำการสำรวจ รวมทั้งแผนผังการใช้พื้นที่อาคารและภาพถ่ายแสดงสภาพทั่วไปของอาคาร

- แบบสอบถาม (Questionnaire) ใช้สำหรับบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับผู้ใช้อาคารและทัศนคติของผู้ใช้ต่ออาคารตึกแถว ซึ่งจัดทำเป็น 2 ชุด คือ แบบสอบถามเจ้าของอาคารและแบบสอบถามผู้เช่าอาคาร ในแต่ละชุดประกอบด้วยเนื้อหาที่ทำการศึกษา 5 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านสังคมและประชากร (Social data)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและการครอบครองอาคาร (Economics data)

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านกายภาพและการใช้อาคาร (Physical data)

ส่วนที่ 4 ข้อมูลด้านทัศนคติและการประเมินอาคาร (Attitude data)

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร (Building regulation data)

ข้อมูลแต่ละส่วนของแบบสอบถามจะถูกนำไปทดสอบก่อนนำออกใช้งานจริงในภาคสนาม สำหรับการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป

2.4 การทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย (Pre-test) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยส่วนใหญ่เป็นเครื่องมือสำเร็จรูปที่ผลิตได้มาตรฐาน ยกเว้นแบบสอบถามซึ่งต้องการรายละเอียดของข้อมูลที่เป็นสาระมาก จึงต้องทำการทดสอบเพื่อจัดทำแบบสอบถามให้มีความเที่ยงตรงสูง โดยขั้นแรกได้ส่งแบบสอบถามออกไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างประชากรตึกแถว 10 ราย ปรากฏว่าต้องแก้ไขข้อความในแบบสอบถามบางส่วนที่ยังไม่ชัดเจนและคำถามบางตอนที่ยืดยาวได้ถูกตัดออกไป ต่อมาได้ทำการทดสอบกับตัวอย่างอีก 10 ราย เพื่อแก้ไขปรับปรุงเนื้อหาของแบบสอบถามให้กระชับรัดกุมและแก้ไขการอคติ (Bias) ของแบบสอบถาม แล้วจึงส่งแบบสอบถามขั้นสุดท้ายไปยังกลุ่มตัวอย่างที่แท้จริง ซึ่งจะออกไปทำการเก็บข้อมูลในภาคสนาม

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล ในการเก็บรวบรวมข้อมูลรายละเอียดในภาคสนามประกอบด้วยผู้วิจัยและผู้ช่วยผู้วิจัยทำการบันทึกข้อมูล เกี่ยวกับสภาพกายภาพของอาคารลงในแบบสังเกตพร้อมทั้งถ่ายภาพและเขียนผังอาคารประกอบการสำรวจ ในขณะที่เดียวกันผู้ช่วยผู้วิจัยได้ทำการแจกแบบสอบถามให้แก่กลุ่มผู้ใช้อาคารตึกแถวที่ทำการสำรวจในเวลาเดียวกัน โดยที่ผู้สำรวจอยู่รอรับแบบสอบถามคืนในทันที ทั้งนี้ เพื่อคอยชี้แจงและอธิบายข้อสงสัยให้แก่ผู้ตอบในการกรอกแบบประเมินความรู้สึก และป้องกันการ

ทั้งข้างละเลยแบบสอบถาม การตอบในบางกรณีที่ผู้ตอบไม่สามารถกรอกแบบสอบถามเองได้ผู้สำรวจต้องตัดแปลงเป็นแบบสัมภาษณ์โดยใช้วิธีการถามตอบจากแบบสอบถามแล้วกรอกคำตอบลงไปแบบสอบถามแทนผู้ตอบ ทั้งนี้เนื่องจากผู้ใช้อาคารบางรายไม่สามารถอ่าน-เขียนภาษาไทยได้ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าของอาคารตึกแถวในย่านพาหุรัด สำเพ็งและเยาวราช

ปัญหาที่พบในช่วงการเก็บรวบรวมข้อมูลคือ ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม จากการสำรวจพบว่าผู้ตอบที่ประกอบธุรกิจชาวจีนและฮินดูในกลุ่มอายุตั้งแต่ 35 ปีขึ้นไปให้ความสนใจและร่วมมือในการตอบแบบสอบถามน้อยมาก บางรายไม่ให้ความสนใจในการตอบแบบสอบถามเลย อีกประการหนึ่งคือ ความไม่เข้าใจในวิธีการตอบแบบสอบถามซึ่งผู้สำรวจจะต้องคอยชี้แจงและอธิบายวิธีการให้เป็นที่เข้าใจ ภายหลังจากการอธิบายแล้วส่วนใหญ่จะให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี การเก็บข้อมูลรายละเอียดยังใช้เวลาค่อนข้างมากและต้องติดตามผลด้วยความเอาใจใส่

4. การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้วิธีการทางสถิติช่วยประมวลผลข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ในการคำนวณค่าและช่วยในการวิเคราะห์ดังนี้

4.1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะครอบครัวของผู้อยู่อาศัยใช้ค่าร้อยละและวัดความแตกต่างทางสถิติระหว่างกลุ่มผู้เช่าและเจ้าของอาคารตึกแถวด้วยค่าไค-สแควร์ (Chi-Square Test)

4.2 วิเคราะห์ค่าเฉลี่ยระดับรายได้รายจ่าย จำนวนผู้ใช้อาคารและขนาดการใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวประเภทต่างๆด้วยค่ามัธยฐานเลขคณิต (\bar{x}) และวัดค่าความแตกต่างทางสถิติด้วยค่าที (t-test)

4.3 การประเมินทัศนคติความพึงพอใจในอาคารตึกแถวใช้ค่ามัธยฐานเลขคณิต (\bar{x}) และวัดค่าการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)

4.4 เปรียบเทียบทัศนคติความพอใจในอาคารตึกแถวระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของอาคารด้วยค่า t-test เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยมัธยฐานเลขคณิต (\bar{x}) ของความพอใจในแต่ละองค์ประกอบ

4.5 ทหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (r) (Correlation Analysis) ของปัจจัยองค์ประกอบซึ่งมีผลกระทบต่อตึกแถว

5. การสรุปผลการศึกษา เป็นการแปลความหมายของข้อมูลที่ได้จากการศึกษา และนำค่าทางสถิติที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลมาเรียบเรียงความสัมพันธ์เป็นเนื้อหาสาระเดียวกันเพื่อสรุปผลของการวิจัยและจัดทำข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาออกมาในบทสรุปของรายงาน

ข้อจำกัดในการวิจัย

งานวิจัยนี้มีข้อจำกัดในด้านข้อมูล ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร ยังมีไม่ครบถ้วนเพราะขาดหน่วยงานที่ทำการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลของอาคารประเภทนี้โดยตรง ดังนั้นในการศึกษาจึงใช้ค่าประมาณจากการสุ่มตัวอย่างประชากรที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม สำหรับค่าสถิติตัวเลขและจำนวนอาคารตึกแถวประเภทต่างๆที่ผู้อ่านจะนำไปใช้อ้างอิง ขอให้ตระหนักถึงข้อจำกัดในด้านนี้ด้วย

ในช่วงของการเก็บข้อมูลการใช้อาคารมีข้อจำกัดอยู่ที่เจ้าของอาคารส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้ผู้ศึกษาเข้าไปทำการสำรวจสภาพพื้นที่ภายในอาคารที่เป็นเขตส่วนตัว ดังนั้นจึงต้องอาศัยวิธีการสังเกตการณ์ เข้าช่วยในการศึกษารายละเอียดของการใช้อาคารพร้อมทั้งทำการตรวจสอบจากการตอบแบบสอบถามและสัมภาษณ์เพิ่มเติมในบางส่วน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

โครงการนี้เป็นงานวิจัยในเชิงสำรวจ (Exploratory Study) เพื่อศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการใช้อาคารตึกแถวในเขตกรุงเทพมหานคร คาดว่าจะให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจในเรื่องของตึกแถวและให้ข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงอาคารตึกแถวให้มีประสิทธิภาพเหมาะสมกับความต้องการในการใช้งานยิ่งขึ้นต่อไปในอนาคต

คำจำกัดความ

- ตึกแถว - หมายถึงอาคารที่พักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกัน เกินกว่า 2 ห้อง และประกอบด้วยวัตถุอาคารทึบไฟเป็นส่วนใหญ่
- อาคารพักอาศัย - หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งปกติบุคคล เข้าอยู่อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืน
- อาคารพาณิชย์ - หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์แห่งการค้าหรือโรงงานที่ใช้เครื่องจักรไม่เกิน 5 แรงม้า หรืออาคารที่ก่อสร้างทางทาสีอาคารไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้ โดยจะใช้อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ตาม

- อาคารอุตสาหกรรม - หมายถึง อาคารที่ใช้ดำเนินกิจการผลิต ประกอบสินค้าต่างๆ เช่น
 ตู้ต่อเรือ ตู้ประกอบรถยนต์ โรงกลึง โรงพิมพ์ โรงงานที่มีเครื่องจักร
 ขนาดตั้งแต่ 5 แรงม้าขึ้นไป หรือแหล่งผลิตสินค้า เช่น โรงงานรองเท้า
 ร้านตัดเสื้อผ้าโพล ร้านทำขนม ร้านbakery ร้านทำประตู-หน้าต่าง โดย
 จะใช้อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ตาม
- อาคารขนส่ง -- หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวกับการเดินทาง-ขนส่ง เช่น สถานี
 ขนส่ง ที่จอดรถ บริษัทเดินรถ บริษัทเดินเรือ ท่าเรือ ท่าอากาศยาน
 และอาคารที่พักผู้โดยสาร เป็นต้น
- อาคารบริการ - หมายถึง อาคารที่ใช้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการให้บริการบุคคลหรือสถาน
 ฑูรกิจ เช่น โรงแรม โรงน้ำชา สถานอาบอบนวด ร้านอาหาร ร้าน
 ตัดเสื้อ ร้านเสริมสวย ภัตตาคาร สถานลีลาศ {โรงเรียนสอนอาชีพ
 คลินิกแพทย์ สำนักงานบัญชี-นายความและสโมสรต่างๆ โดยจะใช้อยู่-
 อาศัยด้วยหรือไม่ก็ตาม
- อาคารคลังสินค้า - หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการเก็บรวบรวมสินค้าเพื่อรอการขนส่ง
 หรือจำหน่าย จะใช้อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ตาม
- อาคารอื่นๆ - หมายถึง อาคารที่มีประโยชน์ใช้สอยอื่นนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น
- อาคารผสม - หมายถึง อาคารที่มีวัตถุประสงค์การใช้งานตั้งแต่สองกิจกรรมขึ้นไปรวม
 อยู่ในอาคารเดียวกัน
- อาคารชุด - หมายถึง อาคารที่มีส่วนประกอบติดต่อกันตั้งแต่สองหน่วยขึ้นไป บุคคล
 สามารถแยกการครอบครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนย่อยโดยที่แต่ละส่วน
 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สิน
 สิ้นส่วนรวมตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522
- อาคารแฝด - หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้พักอาศัยสำหรับหลาย
 ครอบครัว โดยใช้ทางสัญจรติดต่อกันในอาคาร เช่น ทางขึ้นลง ทาง
 เดิน และส่วนร่วมอื่นๆ ร่วมกัน แต่มีส่วนพักอาศัยแยกเป็นส่วนตัวมีความ
 หมายถึงใกล้เคียงกับคำว่า อพาร์ทเมนต์หรือ อาคารชุด