

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

สรุปปัญหาเกี่ยวกับอาคารตึกแถวในกรุงเทพมหานคร

การอยู่อาศัยในอาคารตึกแถวนั้นมีปัญหาที่ผู้ใช้อาคารต้องประสบอยู่หลายด้านด้วยกัน คือ ปัญหาในด้านโครงสร้าง ปัญหาในด้านความแออัด ปัญหาในด้านการจราจรและที่จอดรถ ปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้านข้างเคียง ปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ และการบริการในด้านต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารตึกแถวแบบผสมซึ่งมีความซับซ้อนในการใช้พื้นที่อาคารรวมทั้งองค์ประกอบต่างๆ ภายในอาคารและส่วนบริการที่ต้องใช้ร่วมกัน ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วการก่อสร้างอาคารตึกแถวและการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคารมีคุณภาพที่ไม่อยู่ในเกณฑ์ที่ได้มาตรฐานดีพอ แต่ทั้งนี้ลงทุนและผู้อยู่อาศัยไม่ได้ให้ความสำคัญในด้านนี้ เนื่องจากตึกแถวเป็นอาคารที่มีราคาถูก เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารประเภทอื่นๆ ที่มีขนาดพื้นที่และทำเลเดียวกัน ดังนั้นปัญหาต่างๆ ของตึกแถวจึงปรากฏขึ้นให้เห็นภายหลังจากที่ผู้อยู่อาศัยได้เข้าไปใช้อาคารได้ระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งปัญหาที่ผู้ใช้ได้ระบุมาตามลำดับดังนี้คือ

ตารางที่ 6.1 ค่า ร้อยละ แสดงปัญหาเกี่ยวกับอาคารตึกแถว

ปัญหาตึกแถว	เขตชั้นใน		เขตชั้นกลาง		เขตชั้นนอก		รวม	
	N	%	N	%	N	%	N	%
คุณภาพโครงสร้าง, การก่อสร้างไม่ดี	16	29.6	17	31.5	13	27.1	46	29.5
ขนาดพื้นที่อาคารไม่เหมาะสม	8	14.8	6	11.1	4	8.3	18	11.6
มีราคาแพงเกินไป	2	3.7	3	5.6	9	18.7	14	8.9
การจราจรแออัดสับสน, ชาติที่จอดรถ	18	33.3	16	29.6	10	20.8	44	28.2
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในไม่ดี	4	7.4	4	7.4	5	10.4	13	8.3
ถูกรบกวนด้วยเสียงกลิ่นควัน เพื่อนบ้าน	6	11.1	8	14.9	9	18.7	23	14.7
รวม	54	100	54	100	48	100	156	100

ปัญหาด้านคุณภาพของโครงสร้างและการก่อสร้างอาคารไม่ดีเป็นปัญหาอันดับแรกๆ ที่ผู้ใช้อาคารตึกแถวทุกประเภทระบุไว้ รองลงมาคือ ปัญหาในด้านการจราจรแออัดสับสนและที่จอดรถ ในบริเวณตึกแถวมีไม่เพียงพอทำให้เกิดความยุ่งยากในการประกอบกิจการค้า-บริการกิจการค้า

ปัญหาในอันดับต่อมาคือปัญหาการถูกรบกวนจากสภาพแวดล้อมอันได้แก่ เสียงดัง กลิ่นเหม็นและ
 ความพิษจากท่อไอเสียบนท้องถนน ซึ่งคิดแล้วส่วนใหญ่ที่อยู่บริเวณถนนต้องเผชิญกับปัญหาในข้อใดข้อ-
 หนึ่งอย่างหลักเสียงไม่ได้ รวมทั้งปัญหาที่เกิดจากการกระแทกกระทั้นของเพื่อนบ้านซึ่งจำเป็นต้อง
 อยู่ใกล้ชิดกัน เนื่องจากสภาพของอาคารเป็นตัวกำหนดอาจทำให้เกิดความขัดแย้งกันได้ง่ายเนื่อง
 จากการที่ต้องใช้สิ่งบริการสาธารณะภายในชุมชนร่วมกัน

ข้อเสนอแนะทางในการแก้ไขปรับปรุงอาคารตึกแถว

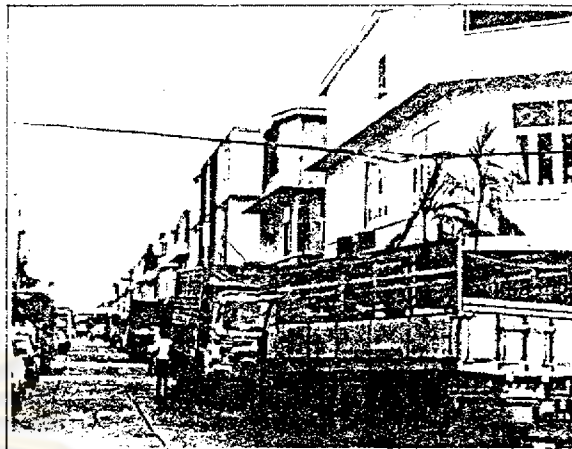
จากการศึกษาปัญหาเกี่ยวกับอาคารตึกแถว พบว่าส่วนใหญ่มีปัญหาเกี่ยวเนื่องมาจาก
 สภาพทางกายภาพของอาคาร อันได้แก่ คุณภาพของโครงสร้าง วัสดุก่อสร้างและฝีมือในการ
 ก่อสร้างอาคารยังไม่ได้มาตรฐาน รวมทั้งองค์ประกอบและสิ่งบริการต่างๆในอาคารตึกแถว
 ยังมีให้ไม่พร้อม เช่น ในกรณีอาคารตึกแถวพักอาศัยที่มีความสูงมากกว่าสี่ชั้นขึ้นไป แต่ไม่มีบันได
 หนีไฟ หรือ ลิฟท์สำหรับบริการ ในอาคารตึกแถวกึ่งพาณิชย์กรรม ซึ่งอยู่ในย่านชุมชนการค้าหนา
 แน่นและมีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่ได้จัดเตรียมบริเวณพื้นที่สำหรับ
 จอครรถให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้เนื่องมาจากการดัดแปลงการใช้อาคารหลังจากการขออนุญาตก่อสร้าง
 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงการใช้งานในลักษณะนี้ ได้อาศัยช่องว่างของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอา-
 อาคารตึกแถวกับกฎหมายควบคุมการใช้อาคารประเภทต่างๆ ที่ยังไม่มีมายังบังคับใช้อย่างจริงจัง
 จากผลของการศึกษานี้พบว่าปัญหาต่างๆของอาคารตึกแถวจะปรากฏขึ้นให้เห็นเด่นชัดภายหลังจาก
 ที่มีผู้เข้าไปใช้งานภายในอาคารแล้ว ดังนั้นข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาเกี่ยวกับอาคาร
 ตึกแถว จึงควรแก่ทั้ง 2 ประเด็นคือ

1. การแก้ปัญหาโดยออกข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้างอาคารตึกแถวในส่วนที่ยัง
 บกพร่องให้ถูกต้องเหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน
2. การแก้ปัญหาโดยนำกฎหมายควบคุมการใช้อาคารมาบังคับใช้แก่ผู้ประกอบการ
 ในอาคารตึกแถวอย่างจริงจัง จึงจะช่วยแก้ปัญหาในการใช้อาคารให้ลดลงอย่างได้ผล

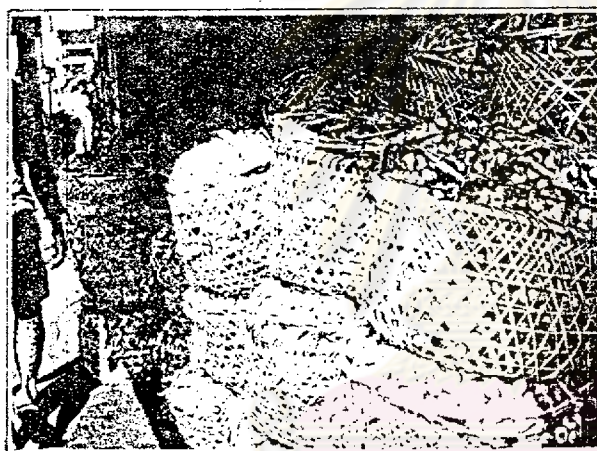
หน้า 6.2 ปัญหาความแออัดของเมืองที่มีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนและสิ่งแวดล้อม



ปัญหาเรื่อง การรักษาความสะอาดและควมไม่เรียบร้อย



ปัญหาเรื่องการลดระดับที่ดินขวางการจราจร



ปัญหาเรื่องการกองสิ่งกีดขวางที่สาธารณะ



ปัญหาเรื่องคุณภาพการให้บริการของหน่วยงานราชการ



ปัญหาเรื่องการบริหารจัดการสายไฟที่ไม่เรียบร้อย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 6.3 สรุปปัญหาและข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขในเชิงปฏิบัติการอาคารlickแควที่มีการใช้แบบผสมกึ่งพาณิชย์กรรม		องค์กรในการปฏิบัติงาน				
		เจ้าของอาคารและที่ดิน	นักลงทุนก่อสร้างอาคาร	ผู้เช่า-ผู้ซื้ออาคารทั่วไป	ผู้ควบคุมอาคารส่วนท้องถิ่น	คณะกรรมการออกกฎหมายควบคุมอาคาร
ปัญหาเกี่ยวกับตึกแคว ที่มีการใช้แบบผสมกึ่งพาณิชย์กรรม	มาตรการในการแก้ปัญหา	สำรวจที่ตั้ง	สถาปัตย์-วิศวกรรมโยธา	วิศวกรรมโยธา	ผู้ควบคุมอาคาร	วิศวกรโยธา
1. ปัญหาการจราจร	<ul style="list-style-type: none"> -ผู้ก่อสร้างอาคารตึกแควขนาดใหญ่ไม่ได้เตรียมหรือจัดเตรียมหรือเตรียมไม่พอ -การขยับเขยื้อนที่มาจากผู้ผลิตหรือขายส่งมาสู่ร้านค้าปลีกให้พื้นที่สาธารณะทางรถที่ขวางกั้นการจราจร 	1.1 ตรวจสอบแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารเกี่ยวกับการจัดเตรียมที่จอดรถให้เพียงพอกับการใช้งานก่อนทำการขออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร 1.2 ห้ามขนถ่ายสินค้าบนทางสาธารณะ ให้จัดเตรียมพื้นที่ขนถ่ายไว้ด้านหลังอาคารหรือบริเวณใกล้เคียง	X	X	X	X
2. ปัญหาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> -อาคารส่วนใหญ่มีช่องหน้าต่างหรือหลังคากระจกแตกหักเสียหายเพื่อป้องกันโจรกรรม -ไม่มีกันโคลนหรือช่องทางหนีไฟสำรองไว้ 	2.1 ออกแบบก่อสร้างอาคารโดยจัดเตรียมช่องเปิดเป็นทางออกฉุกเฉินได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ 2.2 อาคารทุกหน่วยที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้น ขึ้นไปต้องจัดเตรียมช่องทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟไว้อย่างชัดเจน	X	X	X	X
3. ปัญหาคุณภาพของอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> -ความเสื่อมโทรมของอาคารเก่า -การก่อสร้างต่อเติมอาคารใหม่ 	3.1 กำหนดข้อบังคับในการบำรุงซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่ให้มีมาตรฐาน โดยเจ้าของอาคารเป็นผู้รับผิดชอบ และแสดงรายการปรับปรุงสภาพของอาคารพร้อมกับการยื่นแจ้งภาษีโรงเรือนประจำปี (เช่น เกี่ยวกับการตรวจสอบสภาพรถยนต์) 3.2 การก่อสร้างต่อเติมอาคารใหม่ต้องขออนุญาตทุกครั้ง และทุกรายโดยการพิจารณาจากกองควบคุมอาคารส่วนท้องถิ่นและนักออกแบบชุมชน	X	X	X	X

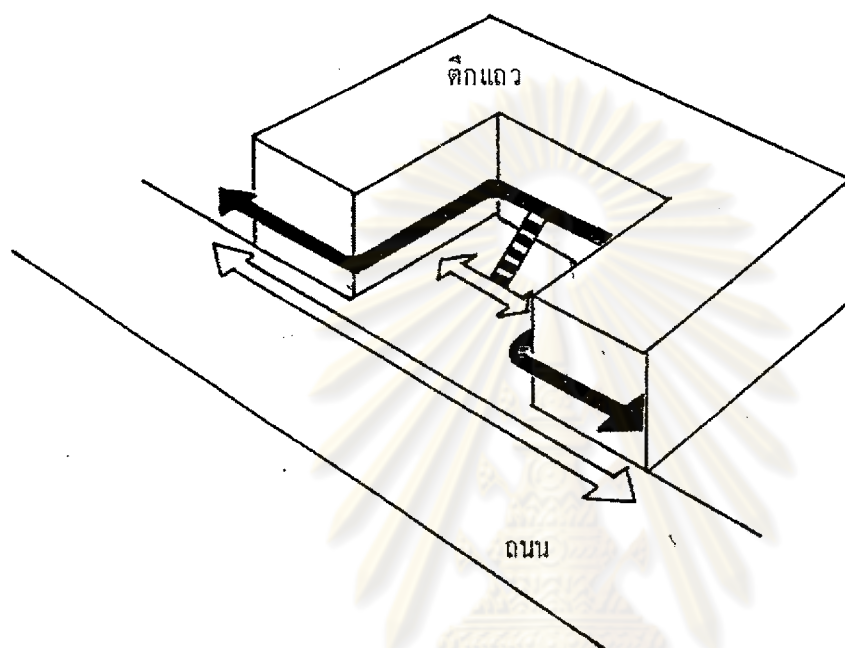
ตารางที่ 6.4 สรุปลักษณะข้อ เสนอแนะแนวทางแก้ไขในเชิงปฏิบัติการ อาคารศึกษาดูที่มีการใช้แบบผสมทั้งอุตสาหกรรม		องค์การในการปฏิบัติงาน					
		ตำรวจท้องถิ่น	สถานีตำรวจ	ตำรวจ	ผู้ปฏิบัติงาน	ผู้ปฏิบัติงาน	ผู้ปฏิบัติงาน
ปัญหาที่ มีการใช้ผสมทั้งอุตสาหกรรม	มาตรการในการแก้ปัญหา						
<p>1. ปัญหาในการประกอบการ</p> <p>- โรงงานในศึกษาดูมีการใช้สถานที่ประกอบการ ซึ่งไม่ให้ออกแบบมาเป็นมาตรฐานอันอาจ ก่อให้เกิดอันตรายได้มากกว่าโรงงานทั่วไป</p> <p>- โรงงานในศึกษาดูไม่มีจุดระเบียบประกอบ การอุตสาหกรรมให้ถูกต้องเป็นการเสี่ยง กฎหมายโรงงาน</p> <p>- ในการประกอบการมีการส่งเสียงดัง หรือ ใช้วัตถุเป็นอันตรายแก่ผู้ใกล้เคียง</p>	<p>1.1 กำหนดให้โรงงานอุตสาหกรรมในศึกษาดูต้อง ปฏิบัติตามแบบแสดงผังการใช้พื้นที่ ประกอบการพร้อมตำแหน่งติดตั้งเครื่องจักร ประกอบกิจการยื่นขออนุญาต</p> <p>1.2 ห้ามโรงงานที่ประกอบการเสียงดังเป็นเหตุ รบกวน หรือทำลายความเดือดร้อน ให้แก่ผู้อื่นอยู่ในเขตชุมชนชนบท</p> <p>1.3 มีการควบคุมการใช้เสียงภายในบริเวณ โรงงานรวมทั้งการป้องกันอันตราย จากสารเคมีเป็นพิษในการประกอบอุตสาหกรรม</p>		X	X	X	X	X
<p>2. ปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม</p> <p>- โรงงานอุตสาหกรรมในศึกษาดูตั้งอยู่ในย่าน พักอาศัยใจกลางชุมชนทำให้เพิ่มความเสี่ยง ของเมือง</p> <p>- โรงงานอุตสาหกรรมในศึกษาดูสร้างปะปนอยู่ กับอาคารประเภทอื่นทำให้เกิดการรบกวน และเป็นเหตุให้ผู้ใกล้เคียงเดือดร้อน รำคาญ</p>	<p>2.1 ย้ายโรงงานอุตสาหกรรมกรณีที่ไม่จำเป็นต้อง อยู่ในเขตอุตสาหกรรม</p> <p>2.2 กำหนดเขตโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ภายใน ชุมชนให้ไว้รวมตัวกันอยู่เป็น ย่านหรือเป็นอาคารทั้งแถวติดกัน เพื่อป้องกัน การรบกวนแก่อาคารประเภทอื่น</p>		X	X	X	X	X

ตารางที่ 6.4 สรุปปัญหาและข้อ เสนอแนะแนวทางแก้ไขในเชิงปฏิบัติการ อาคารศึกษามหามกุฏราชวิทยาลัย วิทยาเขตมหานคร		องค์กรในการปฏิบัติงาน					
		ตำรวจท้องที่	สถานีดับเพลิง	สถานีตำรวจ	ผู้ควบคุมอาคาร	ผู้ควบคุมการจราจร	เจ้าพนักงานเทศกิจ
ปัญหาที่ศึกษา	มาตรการในการแก้ปัญหา						
3. ปัญหาด้านการจราจรและสาธารณสุขโลก - โรงงานอุตสาหกรรมมีการขนส่งวัสดุและ ผลิตภัณฑ์ เข้า-ออก อยู่เสมอทำให้การ จราจรติดขัดและขัดขวางเส้นทางสัญจร - โรงงานอุตสาหกรรมต้องการใช้น้ำ-ไฟจำนวนมาก ในการผลิต ซึ่งต้องแย่งจากส่วนอื่นภายใน ชุมชน	3.1 โรงงานที่มีการขนส่งเสมอ ต้องจัดเตรียมพื้นที่สำหรับการขนถ่ายและย้าย ของภายในเขตของตน (ห้ามใช้พื้นที่สาธารณะเป็นที่ขนถ่ายสินค้า) 3.2 โรงงานอุตสาหกรรมต้องจัดเตรียมปริมาณน้ำ, ไฟ ส้วม และแจ้งปริมาณ การใช้ในการผลิตให้ท้องถิ่นทราบ เพื่อเตรียมโครงสร้างรองรับให้เพียงพอ	x	x	x	x	x	x
4. ปัญหาด้านสาธารณสุข - โรงงานอุตสาหกรรมมีทั้งเศษวัสดุสิ่งของ ที่เหลือจากการผลิตส่งสู่บริเวณที่สาธารณะ ก่อให้เกิดปัญหาขยะและสภาพเสื่อมโทรมของ เมืองในเวลาต่อมา	4.1 กำหนดโทษปรับแก่โรงงานอุตสาหกรรมทั้ง เศษวัสดุและผลพลอยได้จาก การผลิตสู่ที่สาธารณะ และควบคุมดูแลอย่างทั่วถึงตลอดเวลา 4.2 ระบุให้โรงงานอุตสาหกรรมในเขตแสดงวิธีการในการกำจัดขยะและ สารตกค้างจากการผลิต มิให้ทิ้ง เศษขยะภายในบริเวณโรงงาน	x		x	x	x	x

ตารางที่ 6.5 สรุปปัญหาและข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขในเชิงปฏิบัติการ อาคารศึกษาดูแบบผสมกับบริการ		องค์กรในการปฏิบัติงาน					
		ตำรวจท้องที่	สถานีโทรทัศน์วิทยุสื่อสารของอาคาร	คณะกรรมการออกกฎหมายอาคาร	ผู้ควบคุมอาคารส่วนท้องถิ่น	ผู้ยื่นข้อบัญญัติอาคารทั่วไป	เจ้าของอาคารและเขตพื้นที่
ปัญหาที่ตรวจพบ ที่อาคารใช้ผสมกับบริการ	มาตรการในการแก้ปัญหา						
1. ปัญหาด้านกายภาพของอาคาร - ตึกแถวที่ใช้เป็นสถานบริการมักมีพื้นที่ช่องเปิดโล่งน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ทำให้แสงสว่างและการระบายอากาศภายในอาคารไม่เพียงพอ - สถานบริการในตึกแถวมักมีคาน้ำโชนพาชานาคใหญ่เกาะบังอาคารและหาลาดที่ค้ำยันภาพ	1.1 กำหนดสัดส่วนช่องเปิดของอาคารตามความเหมาะสมกับประเภทของการใช้อาคาร และมีอัตราส่วนลดโดยใช้ไฟฟ้า แสงสว่าง และเครื่องปรับอากาศทดแทนได้ในกรณีจำเป็น 1.2 กำหนดมาตรฐานการค้ำยันโชนพาชานาคในอาคารสถานบริการให้มีขนาดและตำแหน่งที่เหมาะสม	X	X	X	X	X	
2. ปัญหาด้านการใช้งาน - สถานบริการมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เครื่องจักรกลและไฟฟ้าหลายประเภท - มีการระบายน้ำ เศษขยะและของเสียออกจากตัวอาคารโดยไม่ผ่านการควบคุม	2.1 กำหนดขนาดการใช้เครื่องกลและไฟฟ้าที่ใช้ติดตั้ง เมื่อยื่นเรื่องขอเปิดคำเนินกิจการ โดยกำหนดไว้ในช่วงแสดงการใช้อาคาร 2.2 กำหนดวิธีการบำบัดของเสียและการระบายน้ำทิ้งจากการดำเนินกิจการให้อยู่ในสภาพที่ก่อนปล่อยออกสู่สาธารณะเพื่อป้องกันการระบาดของเชื้อโรค	X	X	X	X	X	
3. ปัญหาด้านการจราจรและความปลอดภัย - ตึกแถวที่ใช้เป็นสถานบริการมักมีจำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอ - ในอาคารสถานบริการมักไม่มีทางหนีไฟฉุกเฉินหรือถังดับเพลิง	3.1 กำหนดมาตรฐานการใช้อาคารประเภทบริการให้มีที่จอดรถสำหรับลูกค้ารวมทั้งที่จอดรถบริการสำรองไว้ให้เพียงพอ 3.2 มีป้ายหรือสิ่งแสดงตำแหน่งทางหนีไฟฉุกเฉินให้ผู้ใช้บริการทราบโดยทั่วกัน	X	X	X	X	X	

ตารางที่ 6.6 สรุปปัญหาและข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหารในเชิงปฏิบัติการ อาคารตึกแถวที่มีการใช้แบบผสมอื่นา		องค์กรในการปฏิบัติงาน					
		ตำรวจท้องที่	สถาปนิก-วิศวกรผู้ออกแบบอาคาร	คณะกรรมการอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร	ผู้ควบคุมอาคารท้องถิ่น	ผู้อยู่อาศัย-ผู้เช่าอาคารทั่วไป	เจ้าของอาคารและที่พัก
ปัญหาตึกแถวที่มีการใช้แบบผสมอื่นา	มาตรการในการแก้ปัญหา						
1. ปัญหาการจราจร -การจราจรบนรพทางสาธารณะ -การขนถ่ายสินค้ากักขวางการจราจร -รถเข็นสินค้ากักขวางทางสัญจรทั่วไป	1.1 กำหนดบริเวณห้ามจอดรถ หรือจำกัดเวลาจอดหรือกำหนดวันผู้ขับคั 1.2 จัดตั้งสถานีขนถ่ายสินค้าในบริเวณใกล้เคียง 1.3 จัดหาที่จอดรถให้เป็นบริเวณแยกและเก็บค่าบริการจอดรถ 1.4 ปกการจราจรในบางช่องเพื่อเปิดเป็นทางเข้าและเฉพาะรถขนถ่ายสินค้า	X	X	X	X	X	X
2. ปัญหาความปลอดภัย -อาคารเก็บสินค้ามีวัสดุเชื้อเพลิงส่วนใหญ่ -ไม่มีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงในจุดที่จำเป็น	2.1 กำหนดวัสดุก่อสร้างอาคารให้เป็นวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ 2.2 กำหนดให้มีการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงในบางจุดที่จำเป็น		X	X	X	X	X
3. ปัญหาสภาพของอาคาร -ปล่อยให้อาคารมีสภาพเสื่อมโทรมโดยมิ ดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี	3.1 ออกกฎข้อบังคับในการบำรุงสภาพของอาคารโดยยื่นแบบแสดงการปรับปรุงอาคารทุกปีพร้อมใบยื่น เสียภาษีโรงเรือน 3.2 กำหนดโทษปรับแก่ผู้ทิ้งเศษขยะในบริเวณอาคารของตน และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลบริเวณอาคารอย่างสม่ำเสมอ	X	X	X	X	X	X
4. ปัญหาการใช้ที่ดิน -อาคารตึกแถวแบบผสมที่ให้เป็นคลังสินค้าขนส่ง มีท่าเลกรถจักรยานยนต์ในย่านชุมชนทั่วไปไม่จำกัด -การใช้พื้นที่ในเมืองเป็นคลังสินค้าขนส่งสิ่งของ ต่างา ทำให้รถยนต์บรรทุกขนาดใหญ่ต้องแล่น เข้ามาในเมืองเป็นปัญหาให้การจราจรติดขัด	4.1 กำหนดข้อควบคุมการใช้พื้นที่เป็นคลังสินค้าและขนส่งให้เป็นย่านให้ตำแหน่งที่ เหมาะสมกับเส้นทางคมนาคมของเมืองโดยเฉพาะ ไม่ให้กระจ่ายอยู่ทั่วไป 4.2 จัดตำแหน่งอาคารประเภทคลังสินค้าและขนส่งให้อยู่ในพื้นที่ย่านรอบเมืองโดย เลือกบริเวณใกล้จุดตัดของถนนวงแหวนรอบนอก ไม่ให้เข้ามาอยู่ในย่าน ใจกลางเมือง		X	X	X	X	X

แนวความคิดในการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้อาคารตึกแถวเชิงการค้า



สัญลักษณ์

■ ทางสัญจรชั้น 2

▨ บันได

□ ทางสัญจรชั้นล่าง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

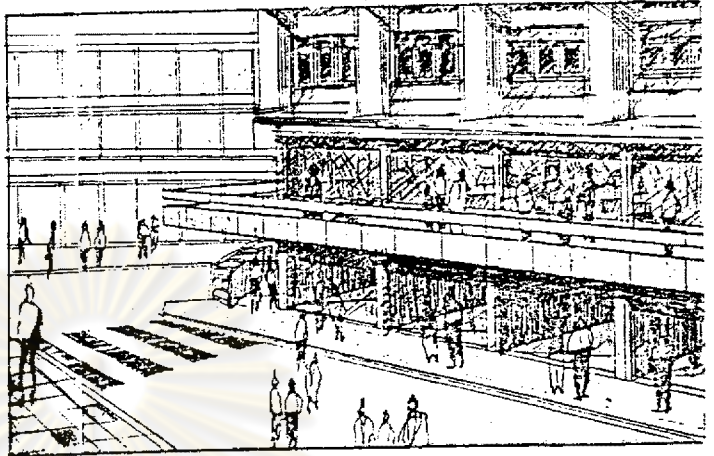


ข้อเสนอแนะแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในอาคารตึกแถวแบบผสมทั้งการค้า (Commercial Mixed-Use Shophouses)

การทำทางเดินลอยฟ้า

(FLYING PEDESTRAIN)

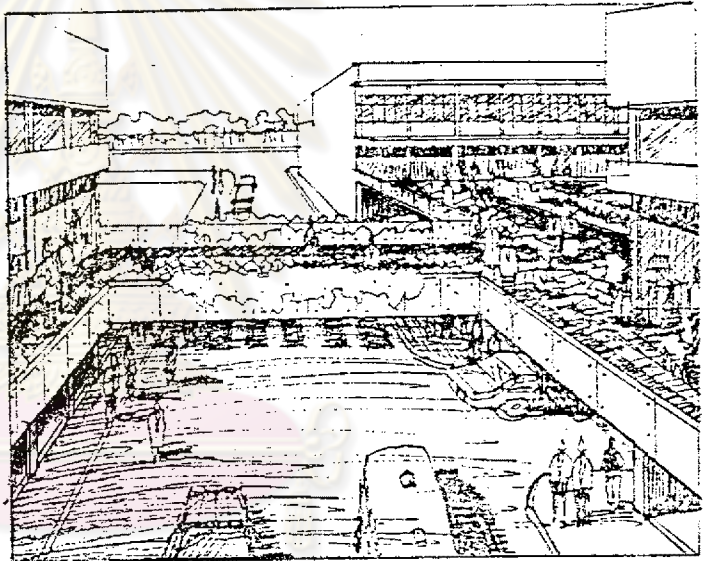
การเพิ่มพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยของร้านค้า ให้มากขึ้นโดยจัดทำทางเดิน เชื่อมต่อระหว่าง ชั้นสองของอาคารตึกแถวเวทิต่อกันไป เพื่อให้ ผู้กักเส้นมาเดินและเลือกซื้อสินค้าในวันลองของอาคารได้โดยสะดวก



การทำสะพานข้ามถนน

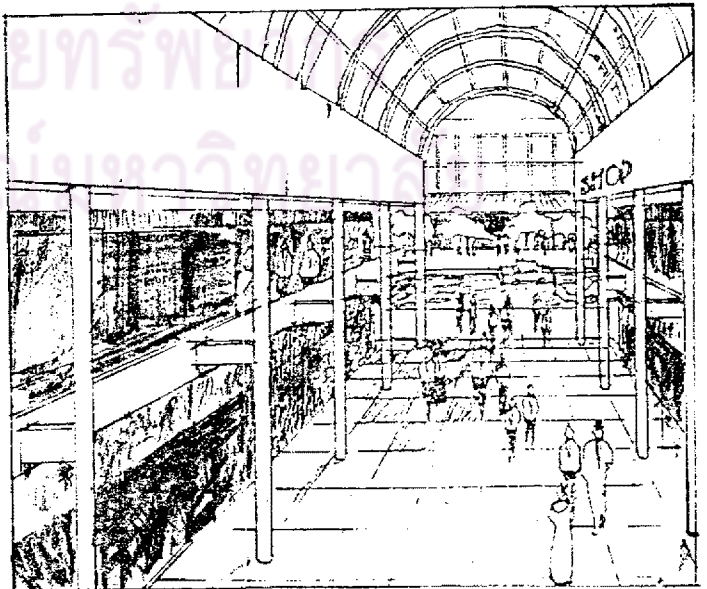
(STREET IN THE AIR)

เพื่อเพิ่มพื้นที่อาคารว่างและเชื่อมต่อให้มีประสิทธิภาพสูงซึ่งเลือกให้ ตัวจ้ง เกร็ดพื้นดิน โดยเป็นทางเดินเชื่อมพื้นที่ว่างร่องและประตูส เกร็ดพื้นดินกลุ่มอาคารนี้เข้าด้วยกัน



การปรับปรุงพื้นที่ด้านหลังอาคาร

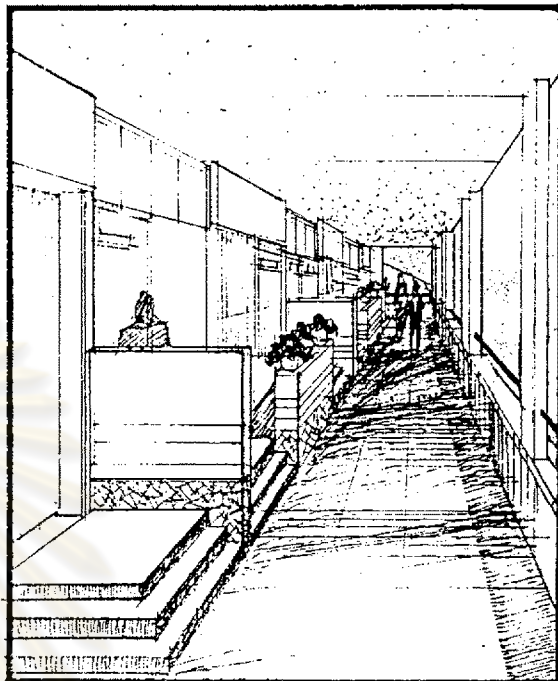
โดยขยายให้เป็นที่ว่างเดินเท้ามีหลังคาคลุมกันแดดกับฝน กว้างประมาณ 4 เมตรขึ้นไป ส่วนรับให้ลูกที่เดินชมสินค้าได้ แทนที่จะปล่อยให้ไปปลุกเป็นชอยคัมและที่จอดรถอาคารนี้ออกมาในแนววงเดิน



RESIDENCE

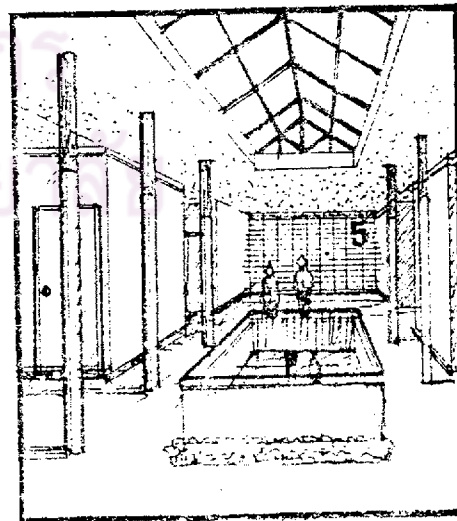
PRIVACY ZONE SEPERATION

แบ่งสัดส่วนของอาคาร เข้าถึงส่วนพักผ่อนเพียง ประตูบานเดียว บริเวณ
พื้นที่จอดรถ เพื่อให้เกิดความ เป็นส่วนตัว โดยเปิดมุมมองทัศนียภาพ
เมือง ด้านหน้าอาคาร



ARTIFICIAL GROUND PLANE & PEDESTAL DEFT

ใช้ของส่วนชงไว้บนส่วนที่สูงขึ้น เพื่อให้เกิดความ เป็นอยู่
เสมือนอยู่บนพื้นที่ และเชื่อมส่วนสองชั้นด้วยอาคาร เป็นของเดิมเท่า
ที่จำเป็น ทำให้เกิดความ เป็นต่อเนื่องในทางราบ ไม่รู้สึกถึงการยกความ
สูง



ข้อเสนอแนะแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในอาคารตึกแถวที่มีการใช้แบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม (Industrial Mixed-use ShophouseS)

โรงงานอุตสาหกรรมในตึกแถวไม่สมควรอยู่ในเขตชุมชนเมืองให้ย้ายออกไปอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมนอกเมือง โดยรวมกลุ่มอาคารตึกแถวกับแหล่งงานเข้าไว้ในบริเวณเดียวกัน กล่าวคือในชั้นล่างของอาคารใช้เป็นโรงงานต่างๆ ส่วนในชั้นบนของอาคารก่อสร้างเป็นแฟลตพักอาศัย อยู่บนหลังคาโรงงาน โดยมีการเจาะช่องแสงและค้ำนึ่งถึงการระบายอากาศอย่างเพียงพอ

ภาพที่ รูปตัดแสดงแนวความคิดในการจัดอาคารตึกแถวที่มีการใช้แบบผสมกึ่งอุตสาหกรรม



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในอนาคต

จากผลของการศึกษาวิวัฒนาการของตึกแถวเท่าที่ผ่านมาพบว่า อาคารตึกแถวได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมทั้งในด้านกายภาพ และการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ในยุคปัจจุบัน ผู้ใช้อาคารได้พยายามที่จะนำเอาอาคารตึกแถวมาสนองประโยชน์ใช้สอยในกิจกรรมด้านต่างๆ เกือบทุกประเภทที่มีอยู่ในเมือง นับได้ว่าอาคารตึกแถวเป็นอาคารอเนกประสงค์ที่สามารถนำมาใช้งานต่างๆ ได้แพร่หลายมากที่สุดประเภทหนึ่งในยุคของสังคมการค้าที่กำลังจะก้าวเข้าสู่ยุคพัฒนาอุตสาหกรรมนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีอาคารประเภทใดที่ลงทุนก่อสร้างได้ในราคาถูก และใช้ประโยชน์ได้คุ้มค่าเท่าเทียมหรือมากกว่าอาคารตึกแถว แต่ต่อไปในอนาคตถ้าหากว่าตัวแปรในด้านเศรษฐกิจทวีความสำคัญมากขึ้นกว่าปัจจุบัน อันได้แก่ราคาที่ดิน การจัดระบบจราจรและการวางผังการใช้ที่ดิน รวมทั้งเทคโนโลยีในการก่อสร้างสูงขึ้น คาดว่าควรจะมีอาคารในรูปแบบอื่นที่พัฒนาเข้ามาแทนที่ อาคารตึกแถวได้ในอนาคต เช่น อาคารสูงหรืออาคารอเนกประสงค์ต่างๆ ซึ่งเราคงจะต้องศึกษากันต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย