

หัวข้อการค้นคว้าแบบอิสระ ศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคาร เพื่อหาแนวทางการจัดการพื้นที่บ้านแถว สำหรับผู้ประกอบการอาชีพค้าขายกรณีศึกษา หมู่บ้านโพธิ์แก้ว วิลเลจ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน นางสาววรรณวิไล ไชยมงคล

ปรัชญา สถาบันธรรมศาสตร์มหาบัณฑิต (สถาปัตยกรรม)

คณะกรรมการที่ปรึกษา	อ.ดร.รัฐพงษ์ อังกสิทธิ์	อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
	รศ.ดร.ระวีวรรณ โอพารัตน์มณี	อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
	ผศ.ดร. อภิโชค เฉลยกุล	อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

บทกัณฑ์ย่อ

จังหวัดเชียงใหม่ในปัจจุบันเกิดการก่อตัวขึ้นของธุรกิจสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรประเภท บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งการก่อตัวขึ้นของธุรกิจโครงการบ้านจัดสรรนั้นเกิดขึ้นจากการโยกย้ายถิ่นฐานเพื่อเข้ามาทำงานรวมไปถึงการปรับเปลี่ยนของยุคสมัยและทัศนคติของคนในยุคปัจจุบันที่มีต่อการพักอาศัย จากข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2547-2548 ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นของการก่อตัวขึ้นของธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแถวในอดีต ได้มีการขยายตัวออกไปสร้างทั้งบริเวณรอบเมือง และในเขตอำเภอเมือง รูปแบบบ้านแถวในอดีตจะมีลักษณะเป็นบ้านขนาดเล็กมีขนาดหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร ลึกไม่เกิน 24 เมตร ความสูงไม่เกิน 3 ชั้น สร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว ช่วงละประมาณ 10 หลัง อาจจะมีชั้นเดียว สองชั้น หรือ สามชั้น ปลูกสร้างบนที่ดินขนาดตั้งแต่ 16-30 ตารางวา (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55, 2543) จากข้อมูลเบื้องต้นผู้วิจัยจึงมีความสนใจในรูปแบบการใช้งานบ้านแถวในอดีต จึงทำการสำรวจพื้นที่พบว่าหมู่บ้านโพธิ์แก้ว วิลเลจ มีลักษณะเป็นบ้านแถวขนาดเล็ก ซึ่งมีหน้ากว้างเพียง 4.5 เมตร การต่อเติมส่วนใหญ่เป็นการต่อเติมพื้นที่ หน้าบ้าน หลังบ้านและพื้นที่ข้างบ้าน ซึ่งกลุ่มอาชีพค้าขายเป็นอาชีพที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานอาคารพักอาศัยให้เป็นอาคารที่ใช้งานเพื่อการประกอบอาชีพโดยมีการแบ่งการใช้พื้นที่พักอาศัยย่อยขยาย เป็นพื้นที่หน้าร้าน พื้นที่เก็บสินค้า สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ชีวิต รูปแบบการใช้งานในพื้นที่ๆมีอยู่อย่างจำกัด ให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามพฤติกรรม

การใช้งาน จากข้อมูลข้างต้นผู้วิจัยมีความสนใจในการศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารบ้านแถว เพื่อหาแนวทางการในการจัดการพื้นที่อาคารบ้านแถว กรณีศึกษา หมู่บ้านโพธิ์แก้ว วิลเลจ ถนน ดันขาม 2 ตำบล ท่าศาลา ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นการศึกษาจากพฤติกรรมของกลุ่มผู้ประกอบอาชีพค้าขายโดยมีวิธีการศึกษาประกอบด้วย การทบทวนวรรณกรรม ศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง การสำรวจข้อมูลนาร่องภายในพื้นที่ศึกษา การสำรวจพื้นที่ภาคสนาม ด้วยวิธีการสัมภาษณ์ สังเกต บันทึกภาพ และ สเกตภาพ โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกจากบ้านที่ประกอบอาชีพค้าขายซึ่งมีการต่อเติมอาคารและมีการใช้พื้นที่ทั้งภายนอกและภายในบ้านเพื่อประโยชน์ทางด้านธุรกิจจำนวน 8 หลัง โดยผลการศึกษาสามารถสรุปเพื่อแยกพฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารออกเป็น 2 กลุ่มได้แก่ 1.กลุ่มคนที่ต้องการมีหน้าร้าน 2.กลุ่มคนที่ไม่ต้องการมีหน้าร้าน โดยสามารถนำไปสู่ข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

แนวทางการจัดการพื้นที่ของกลุ่มคนกลุ่มคนที่มีความต้องการพื้นที่หน้าร้าน ผู้วิจัยได้ทำการออกแบบเว้นระยะจากพื้นที่หน้าบ้านเข้าไปถึงทางเข้าบ้านเป็นระยะประมาณ 3.80 เมตร เป็นใช้เป็นพื้นที่เพื่อการประกอบกิจการ และสะดวกแก่การเข้าถึงของลูกค้า โดยมีการแบ่งพื้นที่เพื่อการประกอบกิจการออกพื้นที่ส่วนตัว เพื่อใช้ผู้พักอาศัยสามารถเลือกรูปแบบผนังเป็นผนังที่มีลักษณะที่ไม่ตายตัว สามารถเคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนแปลงการใช้งานได้ ผู้พักอาศัยสามารถเลือกที่จะเปิดพื้นที่ ปิดพื้นที่ ยกตัวอย่างเช่น ประตูกระจกบานเลื่อน บานเฟี้ยม

1. แนวทางการจัดการพื้นที่ของกลุ่มคนที่ไม่ต้องการมีหน้าร้าน ผู้วิจัยได้ทำการออกแบบพื้นที่ภายในบ้านให้มีพื้นที่โล่งให้สามารถจัดพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมในการประกอบกิจการให้มีความเชื่อมโยงกับพื้นที่เพื่อการพักอาศัยและพื้นที่เก็บสินค้าเพื่อเตรียมออกไปจำหน่าย ตามพฤติกรรมการใช้งานผู้พักอาศัยควรที่จะใช้เฟอร์นิเจอร์ลอยตัวในการกำหนด ตำแหน่งและขอบเขตของพื้นที่ประกอบกิจการและพื้นที่พักอาศัย หรืออาจจะใช้พื้นที่ทั้งสองอย่างรวมกันโดยอาจจะแบ่งช่วงเวลาในการกำหนดกิจกรรม เช่น เวลากลางวันจะเป็นช่วงเวลาในการทำงาน และเวลากลางคืนเป็นช่วงเวลาในการพักผ่อน

2. สถาปนิก ผู้ออกแบบ หรือ ผู้ประกอบกิจการด้านธุรกิจจอสั่งหาทรัพยากรควรเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย ข้อบังคับ บทลงโทษตามพระราชบัญญัติความคุ้มครองอาคาร และความรู้เกี่ยวกับการต่อเติมอาคารแก่ผู้พักอาศัยเพื่อให้ผู้พักอาศัยได้คำนึงถึงความถูกต้องในการตัดแปลง ต่อเติมอาคารอีกทั้งยังเป็นการช่วยลดการสร้างปัญหาแก่เพื่อนบ้านอีกทั้งยังสามารถควบคุมปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมแบบผิดวิธีได้ต่อไปในอนาคต

Independent Study Title Behavior Study of Using and Extending of Architectural Space for Defining Town Home's Commercialized, Spatial Planning, the Case of Pho Kaew Village, Mueang District, Chiang Mai

Author Miss Wanwilai Chaimongkol

Degree Master of Architecture (Architecture)

Advisory Committee

Lect. Dr. Rattapong Anghasith	Advisor
Assc. Prof. Dr. Rawiwan Oranratmanee	Co-advisor
Asst. Prof. Dr. Apichoke Lekagul	Co-advisor

ABSTRACT

At present, there are many real estate businesses of housing development in Chiang Mai, including detached house and townhouse. The emergence of housing development business is due to migration for working as well as the changes of time and attitude of modern people towards housing. From the data of changes in residential price in Chiang Mai between 2004-2005, it was the beginning of the emergence of housing development businesses in townhouse category. It spread out around the city and in the city. The style of townhouse in the past is small house at the size of 4 meters width minimum, 24 meters length maximum, and 3 floors maximum. The houses are constructed in long row consisting of about 10 houses. They may have one floor, two floors, or three floors. They are built on the land at the size of 16-30 square wah (ministerial regulations, volume 55, 2000). From initial information, I am interested in form and the use of townhouse in the past. Therefore, I surveyed the areas and found that Poekaew village consisted of small townhouses with only 4.5 meters width. Most of their expansions are made at the front, back, and side of the houses. Merchants usually modify their buildings to suit their occupation. They separate their space as shot fronts and storehouses. They can adjust their lifestyles and usability with their limited space for maximum benefits according to their usage. From the data mentioned above, I am interested in

studying space usage behavior and expansion of townhouse in order to find guideline for townhouse management, case study on Poekaew village, Tonkham Road, Tasala, Maung, Chiang Mai. The study is focused on behaviors of merchants. The methodology consists of literature review, study on relevant concepts and theories, initial survey on the study area, field study using interview, observation, photography, and sketch. The criterion was determined to select 8 merchants' houses, of which internal and external spaces are expanded and utilized for business purpose. The results can be concluded to categorize space usage behavior and building expansion into 2 groups: 1. People who want shot fronts 2. People who do not want shot fronts. This leads to following suggestions.

1. Guidelines for those who own their shops: I have designed by spacing about 3.80 meters from the front area to the entrance. This space is dedicated for business, which can be conveniently access by customers. The space intended for business is separated from personal area. The residents can choose the flexible wall, which can be moved or modified. The residents may choose to open or close the area, such as glass sliding door and wooden partition.

2. Guidelines for those who do not need shop fronts: I have designed the interior with open space that supports business activities. It connects living area with storage space for products being delivered. Due to the residents' behaviors, movable furniture should be used to locate and separate business space from residential area. Both areas can be used collectively by setting schedule of activities. For example, daytime is assigned as working hours and nighttime is for rest.

3. The architecture, designer, or entrepreneur in real estate sector should disseminate the understanding about laws, regulations, and penalties in accordance with Building Control Act and knowledge about building expansion to the residents to make them understand correctly about modification. Furthermore, this will reduce problems with neighbors and control future problems due to improper expansion.