

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษา ปัญหาและพฤติกรรมการต่อเติมอาคารบ้านแถวสำหรับผู้ประกอบอาชีพค้าขาย เพื่อหาแนวทางการจัดการพื้นที่ กรณีศึกษา หมู่บ้าน โพธิ์แก้ววิลเลจ ถนนต้นขาม 2 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จึงได้อาศัยแนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่นำมาเป็นกรอบในการวิเคราะห์ การอธิบาย เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการศึกษาโดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 นิยามศัพท์คำว่า “ตึกแถว”

2.2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 พฤติกรรมการใช้พื้นที่

2.2.2 พฤติกรรมในการต่อเติมดัดแปลงที่อยู่อาศัย

2.1 นิยามศัพท์คำว่า “ตึกแถว”

“ตึกแถว” หรือ “ห้องแถว” (สันติ ฉันทวิลาสวงศ์.2521) เป็นศัพท์ที่ใช้กันอยู่ทั่วไปตามการใช้สอยอาคารที่เป็นอาคารพาณิชย์ ด้วยการเรียงตัวของคูหาไปเป็นแถว เกิดจากตำแหน่งอาคารที่อยู่ติดถนน แต่ส่วนใหญ่จะอธิบายคำว่าตึกแถวหรือห้องแถวจากรูปทรงทางกายภาพเป็นสำคัญ ซึ่งพจนานุกรมกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2542 ได้ให้ความหมายของศัพท์คำว่า “ตึกแถว” และ “ห้องแถว” ดังนี้

- “ตึกแถว” หมายถึง อาคารที่ก่อด้วยอิฐฉาบปูนหรือคอนกรีตเป็นห้องๆ เรียงติดกันไปเป็นแถว
- “ห้องแถว” หมายถึง อาคารไม้ที่สร้างเป็นห้องๆ เรียงติดกันเป็นแถว ถ้าก่อด้วยอิฐฉาบปูนหรือคอนกรีตเป็นห้องๆ เรียงติดกันไป

ในทางกฎหมายและการก่อสร้าง ได้มีการนิยามตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 4 พ.ศ.2526 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ศยานี วิโรจน์รัตน์ (2543) ให้ความหมายของคำว่า “ตึกแถว” เป็นอาคารพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่สร้างเป็นแถวยาวติดต่อกันเกิน 2 หน่วยขึ้นไป และตึกแถวเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1 อาคารแถวแบบพักอาศัย 2 อาคารพาณิชย์หรือร้านค้าและ 3 อาคารกึ่งพักอาศัย กึ่งอาคารพาณิชย์ (Shophouse)

สันติ ฉันทวิลาสวงศ์ (2521) ได้นิยามและสรุปว่า “ห้องแถว” เป็นอาคารที่มีลักษณะดังนี้

1. เป็นคูหาที่ปลูกติดกันเป็นแถว
2. คูหาหนึ่งๆ เกิดจากการกั้นผนังร่วม (Common Side Wall)
3. การใช้ที่ดินของแต่ละคูหาของอาคาร มักใช้ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือสี่เหลี่ยมด้านขนาน มีด้านแคบเป็นทางเข้าออกของแต่ละคูหา และด้านยาวเป็นแนวผนังร่วม
4. แต่ละคูหาในแถวเดียวกันมีลักษณะซ้ำๆ กันตามลักษณะ โครงสร้างและแบบซึ่งเหมือนกัน
5. แต่ละคูหามักมีความสูงในระหว่าง 1 – 6 ชั้น เป็นประเภทอาคารน้อยชั้น (Low Rise and Medium Rise)
6. แถวของคูหามักเรียงเป็นแนวเป็นสายขนานไปกับถนนและทางเท้า
7. ประโยชน์ใช้สอยในคูหาในย่านเดียวกันมักเป็นไปในทำนองเดียวกันหรือเพื่อจุดประสงค์เดียวกัน ทำให้เกิดความเป็นย่านขึ้นมา หรือทำให้เห็นลักษณะการใช้ที่ดินในบริเวณนั้นๆ ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น
8. ลักษณะของแถวมีแนวโน้มจะเป็นเส้นตรง ทั้งนี้เพราะความสะดวก ประหยัด ฯลฯ ขององค์ประกอบต่างๆ ที่จะมาประกอบรวมเข้าด้วยกัน
9. ประโยชน์ใช้สอยในอาคารมีหลายประการ เช่น ที่พักอาศัย ร้านค้า คลังสินค้า หรือโรงงานขนาดเล็ก เป็นต้น ซึ่งมักใช้ผนวกกระหว่างการเป็นที่พักอาศัยกับกิจกรรมอื่น เป็นอาคารแบบทวีประโยชน์ (Bi-functional Building Type) เสมอ

“ตึกแถว” “ห้องแถว” และ “Shophouse” เป็นอาคารแบบเดียวกัน ชดา ร่มไทรย์ (2550) จึงสรุปหลักเกณฑ์สำคัญในการให้ความหมายและอธิบายลักษณะของอาคารประเภทนี้ได้ 2 เกณฑ์หลัก ได้แก่ เกณฑ์ลักษณะทางกายภาพ และเกณฑ์การใช้สอย โดยการให้ความหมายต่อคำต่างๆ ดังกล่าวมีการให้ความสำคัญต่อเกณฑ์ทั้งสองแตกต่างกันไป สรุปได้ 3 แนวทาง ได้แก่

1. ใช้เกณฑ์ลักษณะทางกายภาพเป็นหลัก
2. ใช้เกณฑ์การใช้สอย (Function) เป็นหลัก และ
3. ใช้เกณฑ์กายภาพและเกณฑ์การใช้สอย

1. ใช้เกณฑ์ลักษณะทางกายภาพเป็นหลัก โดยบรรยายลักษณะว่า เป็นอาคารที่มีลักษณะเป็น “แถว” กล่าวคือ เป็นอาคารที่สร้างติดต่อกันเป็นแถว โดยอาจมีคำบรรยายลักษณะอื่นๆ ประกอบ ได้แก่ การใช้ผนังร่วมกัน (Share Wall) และรูปร่างของผังอาคารหนึ่งคูหาที่มีด้านกว้างติดถนนและเป็นด้านที่แคบ และยาวลึกเข้าไปในที่ดินซึ่งเป็นด้านที่ยาวและเป็นด้านที่มีการใช้ผนังร่วมกัน โดยการ
ใช้เกณฑ์ลักษณะทางกายภาพเป็นหลักนี้ ได้แก่ คำนิยามตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 และคำอธิบายลักษณะอาคารประเภทดังกล่าวจากการศึกษาสถาปัตยกรรม “ห้องแถว” ของ สันติฉันทวิลาสวงศ์ (2521)

2. ใช้เกณฑ์การใช้สอย (Function) เป็นหลัก โดยให้ความหมายว่า เป็นอาคารที่มีการใช้สอยทั้งเพื่อการพาณิชย์และเพื่อการพักอาศัย โดยลักษณะทางกายภาพอาจไม่มีความสำคัญมากนัก กล่าวคือสามารถเป็นอาคารที่สร้างต่อกันเป็นแถว หรืออาคารเดี่ยวก็ได้

3. ใช้เกณฑ์ลักษณะทางกายภาพและเกณฑ์การใช้สอย โดยให้น้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ทั้งสองเท่าๆ กัน คือ เป็นแนวทางที่นิยาม “ตึกแถว” ว่าเป็นอาคารที่มีลักษณะการสร้างต่อกันเป็นแถว พร้อมกับที่ต้องสามารถรองรับการใช้สอยที่หลากหลายได้ ตามคำนิยามตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

นอกจากปัจจัยหลักที่เป็นเกณฑ์พิจารณาอาคารประเภท “ตึกแถว” ได้แก่ การใช้สอยอาคารและทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อหน้าตาของเมือง ลักษณะทางกายภาพที่มีการสร้างติดกันเป็นแถวก็มีความสำคัญเช่นกัน เพียงแต่ไม่ได้เป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาถึงในการศึกษานี้ ทั้งนี้ได้กำหนดขอบเขตคำจำกัดความของ “ตึกแถว” ในการศึกษาให้หมายถึงอาคารที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

1. อยู่ติดกับถนน หรือ ทางสัญจรหลัก
2. ใช้ในการพาณิชย์เป็นหลัก อาจใช้พักอาศัยร่วมด้วย
3. มีคูหาติดกันเป็นแถวและใช้ผนังร่วมกัน หรืออาคารที่เป็นอาคารเดี่ยว (เรือนร้านค้า)
4. ผังของแต่ละคูหาเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหรือสี่เหลี่ยมด้านขนาน มีด้านกว้างเป็นทางเข้าออกแต่ละคูหา ซึ่งเป็นด้านที่หันเข้าถนน และมีด้านยาวเป็นผนังร่วม หรือมีผังเป็นรูปสี่เหลี่ยม มีทางเข้าออกหลักคือทางด้านหน้าอาคารซึ่งหันหน้าเข้าหาถนน ในกรณีที่เป็นอาคารเดี่ยว (เรือนร้านค้า)

“ตึกแถว” หรือ “ห้องแถว” ตามความหมายของการศึกษาของ ฉวีรัฐกิตติ์ เพ็ชรสุริยา (2556) พบว่า “ห้องแถว” คือ อาคารที่มีลักษณะเป็นคูหาปลูกติดกันเป็นแถวอาคารหนึ่งคูหา เกิดจากการกั้นผนังร่วม(Party Wall) ทุกคูหาจะมีโครงสร้างในลักษณะเดียวกันและเชื่อมโยงกัน ส่วนใหญ่มีจำนวนชั้นในระหว่าง 1 – 6 ชั้น เป็นประเภทอาคารน้อยชั้น (Low Rise and Medium Rise) อาคารตึกแถวแถว มักเรียงเป็นแนวเป็นสายขนานไปกับถนนและทางเท้า โดยประโยชน์ใช้สอยของอาคารตึกแถวมักจะมีจุดประสงค์เดียวกัน ทำให้เกิดความเป็นย่านขึ้นมา หรือช่วยให้เห็นลักษณะการใช้ที่ดินในบริเวณนั้นๆ

ทำให้การวางตัวนั้นวางเป็นแนวแถวเรียงกันตรงไปตามเส้นถนน นอกเหนือไปจากจุดประสงค์เชิงพาณิชย์แล้ว อาคารตึกแถวยังเป็นที่พักอาศัย หรือโรงงานขนาดเล็ก จึงเรียกได้ว่า เป็นอาคารแบบทวีประโยชน์ (Bi-functional Building Type) และเมื่อพิจารณาอาคารถึงเรื่องประเด็นการใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชย์และพักอาศัยร่วมกันเป็นหลัก กล่าวคือ การใช้พื้นที่แบบอาคารตึกแถวสองชั้นที่ชั้นล่างใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และชั้นบนเพื่อการพักอาศัย จึงได้ให้ความหมายและอธิบายลักษณะของอาคารประเภทนี้ได้ 2 ลักษณะได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ และลักษณะการใช้สอย

1. ลักษณะทางกายภาพ เป็นอาคารที่มีลักษณะเป็น “แถว” คือ เป็นอาคารที่สร้างติดต่อกันเป็นแถว มีการใช้ผนังร่วมกัน (Party Wall) และหันหน้าออกไปยังถนนหรือทางเท้า

2. ลักษณะการใช้สอย โดยให้ความหมายว่าเป็นอาคารที่มีการใช้สอยทั้งเพื่อการพาณิชย์และเพื่อการพักอาศัย โดยลักษณะทางกายภาพอาจไม่มีความสำคัญมากนัก กล่าวคือสามารถเป็นอาคารที่สร้างต่อกันเป็นแถว หรืออาคารเดี่ยวก็ได้

นอกจากปัจจัยหลักที่เป็นเกณฑ์พิจารณาอาคารประเภท “ตึกแถว” ได้แก่ การใช้สอยอาคาร และทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อหน้าตาของเมือง ลักษณะทางกายภาพที่มีการสร้างติดกันเป็นแถวก็มีความสำคัญเช่นกันเพียงแต่ไม่ได้เป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาถึงในการศึกษาดังกล่าว โดย ฌ็องกูตีตี เฟ็ชรสุริยา (2556) ได้กำหนดขอบเขตคำจำกัดความของ “ตึกแถว” ให้หมายถึงอาคารที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

1. อยู่ติดกับถนน หรือทางสัญจรหลัก
2. ใช้ในการพาณิชย์เป็นหลัก อาจใช้พักอาศัยร่วมด้วย
3. มีคูหาติดกันเป็นแถวและใช้ผนังร่วมกัน หรืออาคารที่เป็นอาคารเดี่ยว (เรือนร้านค้า)
4. มีหลังคาคลุม สามารถมองเห็นชายคาได้
5. อาคารที่มีขนาดสามคูหาสองชั้น มีลักษณะเป็นอาคารตึกแถว ซึ่งเป็นอาคารที่มีลักษณะของรูปด้านหน้าเป็นอาคารชุดเดียวกัน

ความหมายของอาคารประเภทบ้านแถว

จากนิยามศัพท์ในข้างต้นผู้ศึกษาได้ให้ความหมายของ “ตึกแถว” “ห้องแถว” “บ้านแถว” หมายถึง อาคารพักอาศัย หรือ สำนักงานซึ่งมีลักษณะของห้องต่อกันเป็นแถวๆ เป็นจำนวนหลายคูหา ด้านหน้าอาคารมีพื้นที่สำหรับจอดรถ ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 5 พ.ศ.2522 ได้ให้ความหมาย “อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใ้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว โดยค่านิยามดังนี้

- “ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

- “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- “บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคาร แต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น
- “บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน
- “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตได้ไม่เกิน 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะ ไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

ลักษณะของอาคารประเภทบ้านแถว ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 5 พ.ศ.2522 เป็นดังนี้

1. ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อหนึ่งไปยังแนว ศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

2. บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

3. ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลาง

ลักษณะของวัสดุที่ใช้สร้างอาคาร และระยะพื้นที่ภายในอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 5 พ.ศ.2522 มีดังต่อไปนี้

1. ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร

2. ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับคานฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้ผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา

3. คร่าวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำ ด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้ด้วยวัสดุทนไฟ

4. อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

5. ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

6. ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัย ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร

7. ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าระยะที่กำหนดไว้ ดังแสดงในตารางที่ 2.1

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 2.1 แสดงระยะตั้งห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพัก โรงแรม ห้องเรียนนักเรียน อนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาคาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. เบริ่ง	2.20 เมตร

ระยะ ตั้งในที่นี้ให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่ โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตร ขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนี้ต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ห้องน้ำ ถูกกำหนดให้มีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร ที่ว่างภายนอกอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 5 พ.ศ.2522 เป็นดังนี้

1. อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

2. ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่วงตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

ที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้ชิดที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับที่ดินของผู้อื่น กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

3. ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา และได้รับแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 2.

4. บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่กว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

5. การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ และจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

6. อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นต่ำ รั้วติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง ใกล้ถนนสาธารณะ

6.1 ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจาก กึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

6.2 ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

6.3 ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตร ขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจาก เขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

7. การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

7.1 ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาว รวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือ ตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้า เป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

7.2 ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่เกินสิบคูหา

2.2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ พฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารของผู้พักอาศัยสามารถแบ่งเป็น 2 หัวข้อใหญ่ ได้แก่

2.2.1 พฤติกรรมการใช้พื้นที่

2.2.2 พฤติกรรมในการต่อเติมดัดแปลงที่อยู่อาศัย

2.2.1 พฤติกรรมการใช้พื้นที่

พฤติกรรมการใช้พื้นที่เป็นส่วนสำคัญในการก่อให้เกิดการต่อเติมอาคารโดยมีงานวิจัยของ ปิติ เพชรคำ (2552) ได้กล่าวถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่ทาวน์เฮาส์ ว่าบ้านประเภททาวน์เฮาส์ เป็นบ้าน ที่มีการจัดวางการใช้งานที่ไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการพักอาศัยของคนไทย ซึ่งพื้นที่ในแต่ละพื้นที่ มีกิจกรรมที่เกิดขึ้นมากกว่าพื้นที่ที่กำหนดเอาไว้ กิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ที่มีความ หลากหลายตามพฤติกรรมการใช้งาน โดยสามารถแบ่งพื้นที่และกิจกรรมออกเป็น 8 ส่วน ได้แก่

1. พื้นที่ภายนอกบ้าน มีตำแหน่งอยู่หน้าบ้าน ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่จอดรถ ซึ่งมีกิจกรรมที่เกิดขึ้น ได้แก่ การจอดรถ ล้างรถ ทิ้งขยะ ชักผ้า ตากผ้า ชักล้าง เก็บของ ทำงาน และรับแขก
2. พื้นที่ส่วนด้านหน้า ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ห้องรับแขก ซึ่งมีกิจกรรมที่เกิดขึ้น ได้แก่ รับแขก พักผ่อน ทำงาน ทำงานอดิเรก รีดผ้า รับประทานอาหาร ดูทีวี แต่งหน้า เก็บของ และเก็บเสื้อผ้า
3. พื้นที่ส่วนกลางบ้าน ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่รับประทานอาหาร ซึ่งมีกิจกรรมที่เกิดขึ้น ได้แก่ รับประทานอาหาร พฤติกรรมทางพุทธศาสนา และพื้นที่ทิ้งขยะ
4. ห้องน้ำ มีกิจกรรมที่เกิดขึ้น ได้แก่ อาบน้ำ เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด แต่งตัว แต่งหน้า และชักผ้า
5. พื้นที่หลังบ้าน มีกิจกรรมที่เกิดขึ้น ได้แก่ ทำอาหาร ล้างจาน ทิ้งขยะ ชักผ้า และเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด
6. พื้นที่บันได มีกิจกรรมที่เกิดขึ้น ได้แก่ เก็บของใต้บันได เก็บเสื้อผ้า และพิธีกรรมทางศาสนา โถงบันไดชั้นบน
7. พื้นที่ชั้นบน ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ห้องนอน มีกิจกรรมที่เกิดขึ้น ได้แก่ นอน แต่งตัว แต่งหน้า เก็บเสื้อผ้า รีดผ้า พิธีกรรมทางศาสนา พักผ่อน ทำงานอดิเรก
8. พื้นที่ภายนอกชั้นบนระเบียง มีกิจกรรมที่เกิดขึ้น ได้แก่ ชักผ้า ตากผ้า ทำงาน

2.2.2 พฤติกรรมในการต่อเติมดัดแปลงที่อยู่อาศัย

แนวคิดเรื่องของการ ต่อเติม ดัดแปลงที่อยู่อาศัยเป็นแนวคิดที่มีความสำคัญอย่างมากที่จะต้องศึกษาเนื่องจากเป็นเรื่องที่บอกถึงสาเหตุ และเหตุผลของการต่อเติมและดัดแปลงที่อยู่อาศัย พฤติกรรม การต่อเติมอาคารเกิดจากความต้องการทางด้านพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มมากขึ้นของผู้พักอาศัยซึ่งปริดาพร จักรคำ (2554) พูดถึงสาเหตุของการต่อเติมดัดแปลงที่พักอาศัยว่า การต่อเติมดัดแปลงอาคารที่พักอาศัยเกิดจากรูปแบบของที่พักอาศัยที่ไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่งผลให้ผู้พักอาศัยมีความต้องการที่จะต่อเติมส่วนที่ผู้พักอาศัยซึ่งมีความสอดคล้องกับ คณะกรรมการกลุ่มผลิตชุดวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัย (2532) ที่กล่าวถึง การดัดแปลงที่พักอาศัยว่ามีสิ่งกระตุ้นการต่อเติมดัดแปลงอาคาร อยู่ 2 ประการ คือ

1. การเปลี่ยนแปลงที่พักอาศัยเกิดจากความไม่พึงพอใจต่อที่พักอาศัยจึงมีความต้องการที่จะทำการดัดแปลงที่พักอาศัยเพื่อตอบสนองความเป็นอยู่ของครอบครัว
2. การการดัดแปลงที่พักอาศัยเกิดจากความพอใจในที่อยู่อาศัย ต้องการที่จะทำการปรับปรุงที่พักอาศัย และไม่ต้องการที่จะย้ายที่พักอาศัย .ในบ้านบางหลังการดัดแปลงต่อเติมที่พักอาศัยเกิดขึ้นเพื่อตอบสนองต่อพฤติกรรมของครอบครัว การดัดแปลงที่อยู่อาศัยประกอบด้วยปรากฏการณ์สำคัญ 2

ลักษณะ คือ การเพิ่มปริมาณของพื้นที่ว่างหรือจำนวนห้องที่อยู่อาศัย และการปรับปรุงคุณภาพของที่อยู่อาศัย ซึ่งการดัดแปลงที่อยู่อาศัยมีข้อจำกัดในการใช้ คือ จะใช้ได้เพียงการแก้ปัญหาการขาดดุลในเรื่องของพื้นที่และคุณภาพ โดยสรุปวัตถุประสงค์ของการดัดแปลงที่อยู่อาศัยดังนี้

1. เพื่อตอบสนองการขาดดุลบรรทัดฐาน โดยเฉพาะบรรทัดฐานในเรื่องพื้นที่และคุณภาพของที่อยู่อาศัย
2. เพื่อลดระดับความไม่พอใจหรือระดับความพอใจในที่พักอาศัย
3. เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น และเพื่อการยกระดับความเป็นอยู่ของครอบครัวในกรณีที่ครอบครัวมีความพอใจในที่พักอาศัย และ ไม่ต้องการที่จะย้ายที่พักอาศัย

เมื่อทราบถึงสาเหตุของการต่อเติมอาคารพักอาศัยแล้วกระบวนการต่อไปก็จะเป็นกระบวนการในการตัดสินใจของผู้พักอาศัย โดยมี พูลพัฒน์ หาญเกียรติกล้า (2547) ที่ได้พูดถึงกระบวนการลำดับการตัดสินใจในการต่อเติมอาคารว่ามี 6 ลำดับ ได้แก่

1. เกิดจากพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ
2. เกิดความต้องการพื้นที่เพิ่มมากขึ้น
3. ทำการพิจารณาแนวทางการต่อเติม
4. ค้นหาข้อมูล
5. เลือกพื้นที่ต่อเติม
6. ทำการต่อเติม

ลำดับการตัดสินใจในการต่อเติมอาคารเป็นกระบวนการที่เกิดจากความคิดตามความต้องการของผู้พักอาศัยซึ่งในขั้นตอนที่ 3-5 ผู้พักอาศัยจะเป็นผู้กำหนดตำแหน่งในการต่อเติม

กาญจนา จักรแต่ (2544) พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นหลังจากการเข้าพักอาศัย ส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงส่วนของพื้นและผนังห้องครัวเพื่อเพิ่มพื้นที่ในการใช้งานสาเหตุเกิดจากการออกแบบจัดเนื้อที่ภายในหน่วยพักอาศัยที่ไม่สอดคล้องกับกิจกรรมการใช้สอยพื้นที่ภายในบ้านทำให้เกิดการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพื่อตอบสนองต่อการใช้งาน ศรีนวล คุณารัตนพฤษ (2532) พบว่าในกลุ่มบ้านแถวสองชั้น จะมีการต่อเติมด้านหน้าและด้านหลังอาคารตามบริเวณพื้นที่ว่างของที่ดิน ส่วนใหญ่การต่อเติมด้านหลังอาคารเป็นการต่อเติมห้องครัว ส่วนการต่อเติมด้านหน้าเป็นการต่อเติมดัดแปลงพื้นที่ว่างที่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่จอดรถกลายเป็นพื้นที่ใช้สอยของครอบครัว เช่น เป็นห้องรับแขก ห้องทำงาน และ ร้านค้ามีการต่อเติมอาคารในลักษณะของการขยายห้องออกไปยังพื้นที่ว่างของที่ดิน

ปริดาพร จักรคำ (2554) กล่าวถึงพฤติกรรมการต่อเติมที่พักอาศัยว่ามีการต่อเติมอาคารมากถึงร้อยละ 70 ซึ่งพื้นที่ๆถูกต่อเติมมากที่สุดคือพื้นที่ห้องครัว เนื่องจากพื้นที่ห้องครัวเดิมที่มีอยู่นั้นไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ส่งผลให้เกิดการต่อเติมครัวไทยบริเวณพื้นที่

ด้านหลังอาคาร ถัดมาเป็นพื้นที่หน้าบ้านที่ถูกต่อเติมหลังคาบริเวณพื้นที่จอดรถ จึงทำให้ระยะถอยร่นของบ้านไม่เพียงพอสอดคล้องกับงานวิจัยของ พิมพ์ิหวา จำรูญวงษ์ (2558) ที่พูดถึงการต่อเติมหรือดัดแปลงทาว์นเฮาส์/ทาวน์โฮมว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามความต้องการของผู้พักอาศัยมักมีการต่อเติมพื้นที่ด้านหน้าเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ และมีการต่อเติมพื้นที่ด้านหลังเป็นส่วนครัวซึ่งร้อยละ 95 เป็นการต่อเติมที่ผิดต่อกฎหมาย อาจเป็นเพราะการตีความข้อกฎหมายที่ผิดซึ่งเกิดจากการที่ผู้พักอาศัยเข้าใจถึงความหมายของคำว่า “ที่ว่าง” ซึ่งหมายถึง การร่นระยะห่างของแนวรั้วกับแนวผนังไม่ได้หมายรวมถึงหลังคาหรือกันสาด ดังนั้นผู้พักอาศัยส่วนใหญ่จึงมีการต่อเติมหลังคา หรือกันสาดมากกว่าการต่อเติมห้อง

จากการศึกษาเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องผู้วิจัยได้ค้นพบประเด็นที่มีความสอดคล้องกับงานวิจัยทั้งในเรื่องของพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของ ปิติ เพชรดำ (2552), ปรีดาพร จักรคำ (2554) และ กาญจนา จักรแต่ (2544) ที่กล่าวถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่และการดัดแปลงอาคารว่าสาเหตุของการดัดแปลงอาคารเกิดจากพื้นที่อาคารที่ถูกออกแบบไม่มีความสอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ซึ่งพื้นที่แต่ละพื้นที่ที่มีกิจกรรมที่เกิดขึ้นมากกว่าหนึ่งสิ่งซึ่งผู้พักอาศัยล้วนแล้วแต่เป็นผู้กำหนดว่าจะให้พื้นที่นั้นๆถูกใช้เพื่อเป็นอะไรในประเด็นนี้ผู้วิจัยสามารถเชื่อมโยงกับงานวิจัยได้ว่าเมื่อผู้พักอาศัยเป็นผู้กำหนดกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในอาคารพักอาศัยดังนั้นปัจจัยทางด้านอาชีพของผู้พักอาศัยก็ส่งผลให้เกิดการเลือกใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้งานได้เช่นกัน ผู้วิจัยจึงได้นำเอาแนวคิดที่ได้จากการศึกษางานวิจัยนำไปใช้ในการวิเคราะห์พฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารของกลุ่มคนที่ประกอบอาชีพค้าขายในบทที่ 4 ต่อไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved