

## แนวทางการออกแบบที่เก็บของส่วนบุคคลให้เข้า

### Guidelines to design Self-Storage

รัฐพล เนตรบารมี<sup>1\*</sup>, ดำรงศักดิ์ รินชุมภู<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>ภาควิชาวิศวกรรมการพัฒนาสิ่งทอสิ่งหัตถ์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### บทคัดย่อ

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตเมืองปัจจุบันมีแนวโน้มของการเลือกที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดมากขึ้น ซึ่งมีผลให้ เกิดความต้องการพื้นที่เก็บของส่วนบุคคลให้ เข้า (self-Storage) ตามไปด้วย พบว่าใน ปัจจุบันผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีแนว คิดสร้างอาคารเพื่อเป็นที่เก็บของส่วนบุคคล ให้เช่าในประเทศไทยเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ แต่อาจ ไม่มีความรู้หรือประสบการณ์เกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาอาคารประเภทนี้ เพราะอาคาร ประเภทนี้ในประเทศไทยยังมีจำนวนที่น้อยอยู่

วัตถุประสงค์สำคัญของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ทำการศึกษาโครงการ เพื่อนำเสนอเป็น แนวทาง 6 เรื่องที่สำคัญได้แก่ 1.เรื่องทำเลที่ตั้ง 2.ลักษณะทางกายภาพ 3.ทางสัญจรภายในอาคาร 4.ระบบป้องกันอัคคีภัย 5.ระบบความปลอดภัย 6.วัสดุก่อสร้าง

เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ พัฒนาโครงการและผู้บริหารให้บริการให้ใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

**คำสำคัญ :** ที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่า, แนวทางการพัฒนา, แนวทางการออกแบบ

### Abstract

Nowadays, Trend of urban lifestyle has been changed. People in the city choose to live in the condominium. Therefore, demand of self-storage space in urban area is increasing dramatically. Apparently, real estate operators see that opportunity to build more of the self-storage building for rent. They need more of information and knowledge. This research tries to study and create properly guideline to design self-storage building. It was concluded into 6 respects. 1. Location 2. Physical design 3. Circulation 4. Fire detecting & fighting 5. Security system 6. Materials Hopefully, this study will be a useful resource for both developer and people in their community.

**Keyword :** Self-storage, Guideline to develop, Guideline to design

## บทนำ

ในปัจจุบันได้มีธุรกิจที่เกิดขึ้นมากมาย ตามการเจริญเติบโตของสภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยผู้ประกอบการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ตรงจุดจึงจะประสบความสำเร็จในการดำเนินกิจการหนึ่งในธุรกิจซึ่งตอบสนองความต้องการทางด้านอาหารมีทรัพยากรในการจัดการเรื่องการแก้ปัญหาพื้นที่เก็บของที่มีอยู่อย่างจำกัดในที่พักอาศัยหรือในอาคารสำนักงานจึงได้เกิดขึ้น นั่นคือที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่า ซึ่งเป็นที่ นิยมในต่างประเทศมานาน แล้ว

ประเทศไทยเริ่มมีการสร้างและเปิดให้บริการตามความต้องการที่มีมากขึ้นเรื่อยๆ จากข้อมูลการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว นับจากปี 2550 ที่มีการจดทะเบียนห้องชุด จำนวน 17,432 หน่วย จนมาถึงปี 2556 ที่จำนวน 64,716 หน่วย จากการศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในการพักอาศัยในห้องชุดขนาดเล็กนั้นปัญหาหนึ่งที่ พบคือ การไม่มีพื้นที่ในการเก็บของในห้องชุด จากการค้นคว้าเพิ่มเติมจากวิทยานิพนธ์ของ นายวรยุทธ ช่อมงคลชัย (2554) พบว่ามีความต้องการจริงของพื้นที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่า จริงในเขตเมืองของกรุงเทพมหานคร ประกอบกับผู้ประกอบการที่มีความประสงค์จะดำเนินธุรกิจที่เก็บของส่วนบุคคล ให้เช่านี้มักจะไม่มีความรู้หรือประสบการณ์ที่ เกี่ยวกับการออกแบบอาคารประเภทนี้ อนึ่ง อาคารประเภทนี้ในประเทศไทยยังมีจำนวนที่ น้อยมาก ส่วน

มากยังเป็นอาคารที่ถูกดัดแปลง มา จากอาคารเก่าที่ใช้งานในลักษณะอื่นมา ก่อน

ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาแนวทางการออกแบบที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่า เพื่อเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ประกอบการและผู้รับการให้บริการ

อาคารที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่า, กรุงเทพมหานคร, ประเทศไทย



## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษากรณีตัวอย่างของที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศ
2. นำเสนอแนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรมเบื้องต้นที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่าที่เหมาะสมกับประเทศไทย

## กรอบแนวคิดในการวิจัย

จากการศึกษาทฤษฎีและวรรณกรรมผู้วิจัยพบแนวคิดและสาระที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 1.แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับที่เก็บของส่วนบุคคล ให้เช่า ที่เก็บของส่วนบุคคลนั้นเกิดขึ้นมานานตั้งแต่สมัยยุคจีนโบราณแล้วแต่สำหรับที่เก็บของส่วนบุคคลที่เปิดบริการให้บุคคลภายนอก

เช่นนั้น เพิ่งเริ่มต้นเปิดให้บริการเป็นที่แรกตั้งแต่ปี ค.ศ. 1960 คือโครงการ Lauderdale Storage ที่เมืองFort Lauderdale ประเทศสหรัฐอเมริกา หลังจากนั้นธุรกิจที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่า ได้มีการขยายตัวไปตามชุมชนเมืองต่างๆทั่วโลกอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน (History of Self storage,2013)

**2.แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเกณฑ์การออกแบบ** องค์ประกอบของการออกแบบอาคาร สาธารณูปโภคมีดังนี้

- ระบบสาธารณูปโภค (Facility Systems) ซึ่งครอบคลุมถึง ระบบโครงสร้าง ระบบระบายอากาศ / ระบบแสงสว่าง / ระบบไฟฟ้า / ระบบการสื่อสาร / ระบบ ความปลอดภัย และระบบสุขาภิบาล

- การวางผัง (Layout) ซึ่งประกอบด้วยอุปกรณ์ทั้งหมด เครื่องจักร สิ่งตกแต่ง ภายในอาคารรวมถึงบริเวณโดยรอบอาคาร

- ระบบการจัดการ เป็นกระบวนการทั้งหมดที่จำเป็นต่อการทำงานร่วมกันของระบบสาธารณูปโภค

**3.แนวคิดการได้มาซึ่งข้อมูลที่จะทำการ วิเคราะห์จากวิธีศึกษากรณีตัวอย่าง**

จากบทความของปราณี โพธิสุข (2554) ได้กล่าวถึงวิธีการศึกษากรณีตัวอย่างไว้ว่าเป็นวิธีการที่ใช้ทั้งในการวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัย เชิงคุณภาพ โดยมีการใช้กันทั่วไปในการวิจัย แขนงต่าง ๆ หัวใจสำคัญของการศึกษากรณีตัวอย่างที่ดี คือการใช้ข้อมูลหลายชนิดจาก

หลายแหล่ง

## วิธีดำเนินการวิจัย

การทำการศึกษานี้เป็นการหาข้อมูลแล้วนำมาวิเคราะห์ มีลักษณะเป็นการวิจัย เชิงคุณภาพ โดยทำการเก็บข้อมูลทุติยภูมิ ทางด้านพื้นฐานจากทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ได้มีการเก็บข้อมูลปฐมภูมิจากอาคาร เก็บของส่วนบุคคลให้เช่าที่ได้คัดเลือกเพื่อ

เป็นกรณีศึกษาและทำการเก็บข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามและการสัมภาษณ์ เพื่อนำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ และ สรุปผลข้อมูลเป็นองค์ความรู้ใหม่ได้มาซึ่ง เกณฑ์การออกแบบที่เก็บของส่วนบุคคลให้เช่า



## ผลการวิจัย

ผลที่ได้จากการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ทั้งจากผู้ประกอบการในต่างประเทศได้แก่ โครงการในประเทศ สิงคโปร์ อังกฤษ ออสเตรเลีย และโครงการในประเทศไทย คือโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และภูเก็ตที่เป็นกรณีศึกษา ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลตามหัวข้อ ที่ได้คัดเลือก

แล้วมีดังนี้

1. การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการต้องคำนึงถึงความสามารถในการเป็น พื้นที่อาคารสาธารณะที่สามารถเดินทางมาถึงได้สะดวก โดยไม่จำเป็นต้องอยู่ในชุมชนเมืองมาก นัก เนื่องจากไม่คุ้มค่าในแง่การลงทุน แต่ควร ตั้งอยู่ในจุดที่สามารถสังเกตเห็นได้ง่ายแก่ผู้ที่สัญจรผ่านไปมา

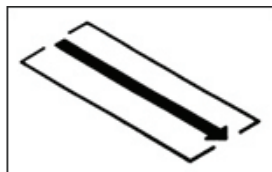
## 2. ลักษณะทางกายภาพ

เนื่องจากอาคารประเภทนี้ไม่ได้มีการกำหนดรูปแบบเฉพาะที่ตายตัว บางโครงการ อาจดัดแปลงจากอาคารเก่าที่เคยเป็นโครงการ ประเภทอื่นมาก่อน การออกแบบทางกายภาพ จึงเน้น ไปที่การใช้วัสดุที่เหมาะสมกับสภาพ แวดล้อม และคำนึงถึงเรื่องการประหยัดพลังงานด้วย

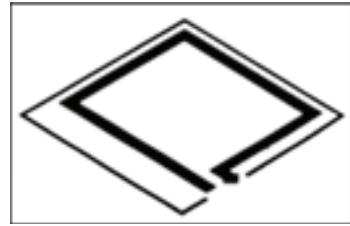
## 3. ทางสัญจรภายในอาคาร

การออกแบบทางสัญจรเชื่อมโยงของ แต่พื้นที่การใช้งานนั้น ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และ รูปพื้นที่ของตัวอาคาร นอกจากนั้นจะต้อง พิจารณาทั้งในส่วนของการเดินทางทั่วไปภายใน พื้นที่เก็บของ ทางลาด และบันไดตลอดจนทาง

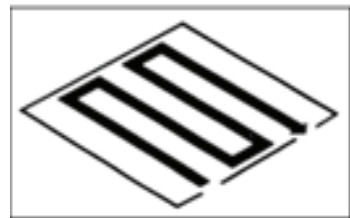
รถเข็นและเส้นทางหนี ไฟซึ่งมีแนวทางในการ จัดทางเดินภายในอาคาร ดังนี้



ทางสัญจรแบบเส้นตรง เหมาะสำหรับอาคารขนาดเล็กและแคบ ง่ายใน การวางผังของแต่ละหน่วยเก็บของ



ทางสัญจรแบบตัวยู เหมาะสำหรับอาคารขนาดกลางและถูกบังคับ ให้มีทางเข้าออกทางเดียวจัดพื้นที่ใช้งานได้ พื้นที่มาก



ทางสัญจรแบบซับซ้อน เหมาะสำหรับอาคารขนาดใหญ่ แต่จะมีความ สับสนในการใช้งาน หากไม่มีการจัดการที่ดี

ที่มา : Neufert Architects 's Data (2002)

## 4. ระบบป้องกันอัคคีภัย

อาคารประเภทนี้เป็นอาคารสาธารณะที่ไม่ได้ถูกใช้โดยคนจำนวนมาก ๆ พร้อมกัน จึงออกแบบทางหนีไฟให้พอเพียงตามที่กฎหมายกำหนด แต่จะให้ความสำคัญกับระบบป้องกัน คือ ระบบตรวจจับความร้อนและควันเพื่อป้องกัน การสูญเสียที่จะเกิดขึ้นซึ่งถือเป็นปัจจัยหลัก อย่างหนึ่ง ในการที่ผู้ให้บริการจะให้ความสำคัญ ในการเลือกโครงการที่จะเข้าใช้บริการ โดยระบบเตือนเพลิงไหม้ประกอบด้วยอุปกรณ์ 2 ตัว คือ Detector ซึ่งนิยมใช้แบบระบบอัตโนมัติ ส่วนอุปกรณ์อีกตัวหนึ่งคือเครื่องส่งสัญญาณ เตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณ

## เมื่อเกิดเพลิงไหม้

การติดตั้งถังดับเพลิงแบบมือถือ  
สำหรับอาคารสาธารณะต้องติดตั้งอย่างน้อย 1  
เครื่องทุก ๆ 1,000 ตารางเมตร ซึ่งแต่ละเครื่อง  
ต้องติดตั้งห่างกันอย่างน้อย 45 เมตร

ป้ายบอกชั้นและทางหนีไฟต้องติดตั้ง  
ทุกชั้นของอาคาร โดยเฉพาะอาคารสาธารณะ ที่  
มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปและมีพื้นที่ มากกว่า  
2,000 ตารางเมตร

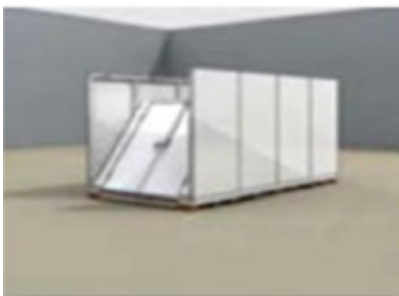
ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองต้อง  
สามารถจ่ายไฟในกรณีฉุกเฉินได้ไม่น้อยกว่า  
2 ชั่วโมง โดยเฉพาะในจุดที่มีเครื่องหมาย  
ทางออกฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ ทางเดิน

### 5. ระบบความปลอดภัย

แนวทางออกแบบเรื่องความปลอดภัย  
ของโครงการต้องเริ่มคิดมาจากนโยบายการ  
ดำเนินการของโครงการว่าเป็นโครงการที่เปิด  
บริการให้ผู้ใช้สามารถเข้า-ออกได้ตลอดทั้งวัน  
หรือไม่ ซึ่งจะมีผลต่อการออกแบบพื้นที่ รวมถึง  
การนำเทคโนโลยีด้านความปลอดภัยต่าง ๆ ที่  
เหมาะสมกับแต่ละรูปแบบการดำเนินการ

### 6. วัสดุก่อสร้าง

วัสดุที่ใช้เป็นส่วนประกอบโครงการนั้น  
ต้องเน้นที่ความทนทาน ดูแลทำความสะอาด  
และ



ซ่อมแซมได้ง่าย โดยเฉพาะส่วนที่ประกอบ  
เป็นส่วนเก็บของควรรออกแบบให้เป็นลักษณะ  
โครงสร้างที่สามารถแยกประกอบได้เพื่อความ  
รวดเร็วในการก่อสร้างและความคุ้มค่าในกรณี  
ที่จะดัดแปลงพื้นที่หรือนำโครงสร้างวัสดุไป  
ประกอบ ในที่ใหม่

## สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

แนวทางการพัฒนาที่เก็บของส่วน  
บุคคลให้เข้านั้นเป็นการศึกษาเพื่อที่ผู้ประกอบ  
การนั้นจะสามารถนำไปใช้พัฒนาเป็นแนว  
ทางในการออกแบบทางด้านกายภาพอาคาร  
ที่เก็บของส่วนบุคคลให้เข้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ  
ทั้งในแง่ของบุคคลากรและทรัพยากร  
ที่เกี่ยวข้องโดยต้องคำนึงถึงข้อกำหนด  
ที่เกี่ยวข้อง ตามมาด้วยหลักการต่างๆในการ  
ออกแบบ ประกอบกับความสัมพันธ์กับสิ่ง  
แวดล้อม และบริบทโดยรอบเพื่อเหตุผลทาง  
ด้านธุรกิจ และรวมถึงความพึงพอใจของผู้ใช้  
บริการที่ส่วนมากมักจะคำนึงถึงความปลอดภัย  
ของทรัพย์สินที่นำมาเก็บเป็นเหตุผลสำคัญใน  
การ เลือกอาคารที่เก็บของส่วนบุคคลให้เข้า

## ข้อเสนอแนะ

เพื่อเป็นแนวทางการศึกษาเพิ่มเติมใน  
อนาคต สำหรับการต่อยอดงานวิจัยเพื่อให้งาน  
มีความสมบูรณ์ในแง่การลงทุนควรมีการศึกษา  
เพิ่มเติมเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการพัฒนา  
โครงการตั้งแต่เริ่มต้นจนสามารถดำเนินการให้  
บริการได้ทั้งในการวิเคราะห์การตลาดและ ด้าน  
การเงิน โดยใช้ข้อมูลจากการวิเคราะห์ ด้าน

กายภาพ การพัฒนาในงานวิจัยฉบับนี้ เข้าไปเป็นส่วนหนึ่งด้วยเพื่อความสมบูรณ์และ เป็นประโยชน์ยิ่งขึ้น

### บรรณานุกรม

วรยุทธ ช่อมงคลชัย. (2554). การศึกษาปัญหาการ

ใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด

กรณีศึกษาโครงการ ลุ่มพินิ

เพลสนราธิวาส

และโครงการ ดีแอดเดรส สยาม,

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ.

ภาควิชาเคหการ คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์

มหาวิทยาลัย.

รศ.ดร.ปราณี โพธิ์สุข. (2554). วิธีการศึกษา

เฉพาะกรณี. โครงการ research zone

สภาวิจัยแห่งชาติ. สืบค้นเมื่อ [วันที่ 30

กันยายน 2556] จาก<http://rlc.nrct.go.th>

An Introduction to self-storage สืบค้นเมื่อ

[วันที่ 20 ธันวาคม 2556], จาก

<http://www.selfstorage.org>

History of Self storage. สืบค้นเมื่อ [วันที่

20 กันยายน 2013], จาก

<http://mystorageworks.com>

Baiche, B. & Walliam, N. 2002 Ernst and

Peter Neufert Architects 's Data.

Third Edition. Oxford: School of

Architecture, Oxford Brookes

University.