

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากบ้านจัดสรร เป็นแบบมาตรฐานออกแบบมาเพื่อการสร้างพร้อมกันจำนวนมาก ผู้เป็นเจ้าของจะต่อเติมและเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งผลจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงนั้น ทำให้เกิดปัญหาหลายด้าน คือ ปัญหาของตัวอาคาร ปัญหาต่อชุมชน ปัญหาการสูญเสียทางเศรษฐกิจ ทั้งในระดับจุลภาคจากโครงการ และครัวเรือน รวมถึงมหภาคจากการสูญเสียทรัพยากรแรงงาน และวัสดุก่อสร้าง

หัวข้อวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวกับเรื่องการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว นั้น มีผู้สนใจศึกษามาแล้วบ้าง โดยเฉพาะหัวข้อที่นำราคาบ้านเป็นเกณฑ์ในการเลือกกรณีศึกษา ได้แก่

- ราชวัลลภ สายทองอินทร์ : การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยของบ้านเดี่ยว สำหรับผู้มีรายได้สูง : กรณีศึกษา โครงการนราสิริ - วัชรพล ศึกษาสาเหตุของการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของบ้านในโครงการจัดสรร ที่มีราคาขาย 5 - 10 ล้านบาท
- สิทธิพงษ์ ศรีสว่างวงศ์ : การเปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงก่อนเข้าอยู่อาศัย : กรณีศึกษาหมู่บ้านใกล้เคียงถนนนา กรุงเทพมหานคร ศึกษาลักษณะและสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติม บ้านในโครงการจัดสรรแบบสิ่งสร้าง ที่มีราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

จะเห็นได้ว่า ยังมีได้มีผู้ศึกษาการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นระดับราคา 2-5 ล้านบาท ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวระดับราคาที่มีมากที่สุดในตลาดบ้านเดี่ยว และยังเป็นระดับราคาที่ผู้ซื้อ ยังมีความต้องการซื้ออยู่มาก¹

¹ ทรัพย์สินทางปัญญา กรมส่งเสริมการเคหะแห่งชาติ 2548 ของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน)

1.2 วัตถุประสงค์

ในการทำวิจัยเรื่อง การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นระดับราคา 2-5 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อศึกษารูปแบบการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงการใช้งานบ้านจากแบบมาตรฐาน
2. เพื่อศึกษาสาเหตุที่ทำให้เกิดการต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษารูปแบบการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยจากแบบมาตรฐาน ไปสู่รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ โดยศึกษาบ้านเดี่ยวสองชั้นในโครงการจัดสรร ระดับราคา 2-5 ล้านบาท โครงการบ้านวรารักษ์ รังสิตคลอง 3 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลอง 3 อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ของบริษัทวังทองกรุป จำกัด (มหาชน) โดยในโครงการ มีบ้านเดี่ยวสองชั้นอยู่จำนวน 182 แปลง 171 หลัง ราคาขายเริ่มต้นหลังละ 2,399,000 บาท พื้นที่ใช้สอย 178 ตารางเมตร โดยมีขนาดที่ดิน ตั้งแต่ 50 – 85 ตารางวา

จากการศึกษาเบื้องต้น พบว่า โครงการบ้านวรารักษ์ มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้สอยที่อยู่อาศัย แตกต่างจากแบบมาตรฐาน โดย

1. เป็นโครงการที่มีการก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ ในปี พ.ศ. 2544-2546 โดยได้มีการอยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลา ประมาณ 3 ปี
2. เป็นโครงการบ้านเดี่ยวสองชั้น ในโครงการจัดสรร ที่มีราคาขายอยู่ในช่วง 2 – 5 ล้านบาท

ในการศึกษา จึงเลือกโครงการบ้านวรารักษ์ รังสิต คลอง 3 จังหวัดปทุมธานี เป็นกรณีศึกษา และได้แบ่งขอบเขตในพื้นที่ศึกษาคือ

1. การต่อเติมพื้นที่อยู่อาศัย
2. การเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การวิจัยเรื่องการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่อยู่อาศัย ในโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นระดับราคา 2-5 ล้านบาท คาดว่าจะมีประโยชน์เมื่อนำผลการวิจัยนี้ ไปเปรียบเทียบกับบ้านระดับราคาอื่นที่ได้มีผู้ศึกษาไว้แล้ว และเพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นให้แก่

ผู้ประกอบการได้ทราบความต้องการพื้นที่ใช้งานของผู้ซื้อบ้านระดับราคานี้ สำหรับการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการให้มากที่สุด เป็นการลดการสูญเสียทางเศรษฐกิจ ทั้งจากแรงงาน วัสดุ และลดปัญหาทางสังคมจากการต่อเติมรวมถึงลดปัญหาของผู้ซื้อบ้านที่เกิดจากการต่อเติมโดยขาดความรู้ทางด้านเทคนิคก่อสร้าง

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

ผู้ศึกษา กำหนดให้คำศัพท์ ในการวิจัยครั้งนี้เพื่อความเข้าใจที่ตรงกัน ไว้ดังนี้

บ้านแบบมาตรฐาน หมายถึง บ้านที่ทางผู้ประกอบการ ได้ออกแบบเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้วเพื่อจำหน่ายในโครงการนั้น ๆ ซึ่งได้กำหนดลักษณะโครงสร้าง ลักษณะทางสถาปัตยกรรม และการใช้พื้นที่ไว้

การต่อเติม หมายถึง การก่อสร้างเพิ่มเติมในส่วนที่มีได้อยู่ในโครงสร้างเดิม ตามแบบบ้านมาตรฐาน

การเปลี่ยนแปลง หมายถึง การเปลี่ยนแปลงลักษณะ และวัตถุประสงค์ในการใช้สอยพื้นที่ไปจากแบบมาตรฐานที่กำหนดไว้

บ้านเดี่ยว หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารเดี่ยว ผนังตัวบ้านทั้ง 4 ด้านไม่อยู่ติดกับหลังอื่น แบ่งตามความสูงเป็น 2 ประเภท ได้แก่ สูง 1 ชั้น และ สูงมากกว่า 1 ชั้น และแบ่งเป็นวัสดุก่อสร้าง 3 ประเภท ได้แก่ ตึก , ครึ่งตึกครึ่งไม้ และไม้

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

1. ข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการศึกษาจากเอกสารบทความทางวิชาการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

1.1 เอกสารที่เกี่ยวกับโครงการ ได้แก่ แบบบ้านมาตรฐาน

1.2 รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหลักการ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กฎหมาย

จัดสรร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2. ข้อมูลปฐมภูมิ

เป็นการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นจากภาคสนาม โดยทำการสำรวจสภาพทั่วไปของ

โครงการ รวมถึงสภาพการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงของบ้าน โดยใช้การสังเกต พร้อมบันทึกภาพ ประกอบกับแผนผัง

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. แบบสัมภาษณ์ โดยมีประเด็นแยกเป็น 3 ส่วน คือ
 - 1.1 รูปแบบการต่อเติม ลักษณะการใช้ส่วนต่อเติม
 - 1.2 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้งาน
 - 1.3 สาเหตุ ที่ต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ทำการสำรวจเบื้องต้นจากจำนวนบ้านทั้งหมด 171 หลัง แล้วจึงการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง ในการสัมภาษณ์ โดยจะเข้าสัมภาษณ์ บันทึกภาพ และจัดทำแผนผังประกอบจากบ้านกลุ่ม ตัวอย่าง จำนวน 52 หลัง (30% ของจำนวนบ้านเดี่ยวสองชั้นทั้งหมดในโครงการกรณีศึกษา)

การเก็บรวบรวมข้อมูล

เป็นการศึกษาโดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจและสัมภาษณ์

1. เป็นการสำรวจสภาพปัจจุบันของบ้านในโครงการเปรียบเทียบกับแบบผังพื้นของ แบบมาตรฐานเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน และการต่อเติม
2. การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับข้อมูลเบื้องต้น และเหตุผลในการต่อเติม
3. สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ ผู้เชี่ยวชาญ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

วิธีวิเคราะห์ข้อมูล

ประกอบด้วยการวิเคราะห์การใช้พื้นที่ทางกายภาพด้วยการบรรยาย

1. วิเคราะห์บรรยายผลที่สรุปจากการสังเกต จุดบันทึก และจัดทำแผนผังประกอบ รวมทั้งบันทึกคำสัมภาษณ์ และการนำเอกสารที่เกี่ยวข้องมาประกอบ
2. สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการใช้งาน ปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน และต่อเติม
3. ที่มาของสาเหตุ บรรยายประกอบเอกสารอ้างอิง บันทึกคำสัมภาษณ์ และแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1.7 ข้อตกลงเบื้องต้น

1.7.1 ความร่วมมือของผู้ให้ข้อมูล

1.7.1.1 การศึกษาในครั้งนี้ มิได้รวมประเด็นเกี่ยวกับเรื่องข้อกฎหมายไว้ด้วย
เนื่องจากผู้ให้ข้อมูลมักไม่ให้ความร่วมมือในการตอบคำถามเรื่องเกี่ยวกับข้อกฎหมาย

1.7.1.2 ผู้ให้ข้อมูลบางท่าน ไม่ยินยอมให้มีการบันทึกภาพ ทางผู้ศึกษาจึงได้
สัมภาษณ์และวาดภาพประกอบ ทำให้บางตัวอย่างไม่มีภาพถ่ายประกอบผัง