



บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

แต่เดิมนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องที่ประชาชนดำเนินการกันเอง ซึ่งอาจจะเป็นการลงมือก่อสร้างเองหรือว่าจ้างช่างมาสร้างให้ บ้านที่สร้างขึ้นมาสวมใหญ่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง ปลูกบ้านในพื้นที่ทำกินของตน ปลูกสร้างบ้านขยายต่อไปในที่ดินเดิม ช่วยกันทำไร่ทำนา อยู่รวมกันเป็นครอบครัวขยาย เนื่องจากลักษณะการประกอบอาชีพทางด้านเกษตรกรรม

นับแต่ต้นทศวรรษ 2500 เป็นต้นมา โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมได้เปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากการเร่งรัดพัฒนาประเทศโดยเน้นการพัฒนาอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้ที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้น อุปสงค์ (demand) ในที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเนื่องจากประชากรอพยพเข้ามาทำงานกันเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัวจากครอบครัวขยายมาเป็นครอบครัวเดี่ยว ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น และที่อยู่อาศัยเริ่มมีลักษณะเป็นสินค้า จึงเกิดเป็นกิจการบ้านจัดสรรขึ้นในประเทศไทยเริ่มขึ้นเมื่อประมาณปี พ.ศ.2510¹ จนถึงวันนี้ก็มีอายุกว่า 40 ปีแล้ว

และจากผลงานวิจัยของ รองศาสตราจารย์เลอสม สดาศิตานนท์ และคณะ เรื่อง "บ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รูปแบบและพัฒนาการในช่วงปี พ.ศ.2525-2545" ซึ่งศึกษารวบรวมข้อมูลที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจากบ้านตัวอย่างที่ทำการศึกษาซึ่งมีการก่อสร้างในระหว่างปี พ.ศ.2525-2545 ในแง่ของสถาปัตยกรรม แสดงให้เห็นถึงพัฒนาการของพฤติกรรมการอยู่อาศัย การใช้สอยพื้นที่ การสร้างสรรค์องค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมภายใต้สถานการณ์ และสภาพแวดล้อมต่างๆที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดระยะเวลาอันยาวนานถึง 20 ปี โดยเริ่มศึกษาสภาพเศรษฐกิจของประเทศในรอบ 20 ปีเป็นหลักเพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดแบ่งช่วงเวลาในการศึกษา ออกเป็น 4 ช่วงเวลา ตามสภาพเศรษฐกิจของกรุงเทพฯต่อไปนี้ คือ ช่วงที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ.2525-2528 ช่วงที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ.2529-2533 ช่วงที่ 3 ระหว่างปี พ.ศ.2534-2539 และช่วงที่ 4 ระหว่างปี พ.ศ.2540-2545

ภาพที่ 1.1 รูปแบบบ้านแต่ละช่วง ระหว่างปี พ.ศ.2525-2545



โดยได้ศึกษาถึงปัจจัยแวดล้อมด้านต่างๆที่มีความเกี่ยวข้องทั้งโดยตรงและโดยอ้อมต่อรูปแบบและพัฒนาการของบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่

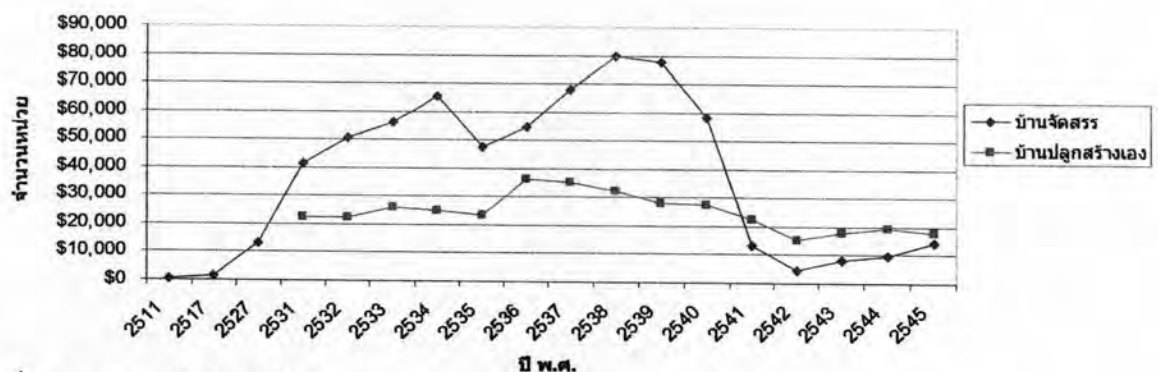
¹ พิกพ รอดภัย. บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (กรุงเทพฯ: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, 2529). หน้า 19.

1. สภาพทั่วไปทางเศรษฐกิจซึ่งเกี่ยวข้องไปถึงด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. สภาพทั่วไปและทิศทางการขยายตัว ของการตั้งหลักแหล่งที่พักอาศัย
3. มาตรการและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องในการควบคุมอาคารประเภทที่อยู่อาศัย
4. รูปแบบของอาคารพักอาศัย ประกอบด้วย รูปแบบครอบครัว รูปแบบการวางผังที่ดินและการวางผังอาคาร อิทธิพลของรูปแบบสถาปัตยกรรม ลักษณะองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมของอาคารพักอาศัย และลักษณะโครงสร้างอาคารวัสดุก่อสร้าง - ตกแต่ง และเทคโนโลยีในการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องที่ปรากฏในช่วงเวลาที่ทำการศึกษา

ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ประกอบด้วย 1.สภาพทั่วไปทางเศรษฐกิจ และสภาพทั่วไปทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์-ที่ดิน 2.การขยายตัวและการตั้งถิ่นฐานบ้านพักอาศัย 3.มาตรการหรือข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

สรุปผลการศึกษาแบ่งเป็นหัวข้อพิจารณา ดังนี้ 1.บ้านตัวอย่าง วิธีการออกแบบ รูปแบบครอบครัว 2.การวางผังอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร ราคาค่าก่อสร้าง และขนาดพื้นที่ดิน 3.การจัดวางอาคารบนพื้นที่ดิน จำนวนชั้นอาคาร การจัดระดับพื้น และ 4.อิทธิพลของรูปแบบสถาปัตยกรรม

แผนภูมิ 1.1 แสดงจำนวนบ้านสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่ม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พ.ศ.2511-2545



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2552

และจากผลงานวิจัยเรื่อง "บ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รูปแบบและพัฒนาการในช่วงปี พ.ศ.2525-2545" ทำให้ได้ทราบรูปแบบและพัฒนาการของบ้านเดี่ยวที่ปลูกสร้างเอง และในขณะเดียวกันจากกราฟแสดงปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2525-2545 พบว่าสัดส่วนบ้านจัดสรรนั้นมีปริมาณที่เพิ่มขึ้น แม้ลดลงในบางช่วงตามสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ แสดงให้เห็นถึงบทบาทของบ้านจัดสรรที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดที่อยู่อาศัย

การศึกษาเรื่อง "พัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : กรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทสัมมากรจำกัด(มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ.2516 - 2552" นี้ได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว อันเป็นผลจากปัจจัยแวดล้อมต่างๆ เช่น ลักษณะสังคม สภาวะเศรษฐกิจ ข้อกำหนดกฎหมาย วัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

เพื่อเพิ่มเติมพัฒนาการรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวให้สมบูรณ์ การศึกษา "พัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : กรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทสัมมากรจำกัด(มหาชน) ระหว่าง ปี พ.ศ.2516 - พ.ศ.2552" นี้ได้ศึกษาพัฒนาการในส่วนของบ้านจัดสรร และเพื่อเป็นประโยชน์ต่อสถาปนิก ผู้ประกอบการในการออกแบบและพัฒนาบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรให้สามารถตอบสนองความต้องการรูปแบบบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรในอนาคต และเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค ในการให้ความรู้เพื่อเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรร

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

- 1.2.1 ศึกษารวบรวมรูปแบบ และพัฒนาการของบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 1.2.2 ศึกษาลักษณะ และพัฒนาการการใช้พื้นที่ของบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 1.2.3 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการของรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

โครงการบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- 1.3.2.1 ศึกษาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของโครงการบ้านจัดสรร
- 1.3.2.2 การศึกษาไม่รวมถึงการวางผังโครงการ และการบริหารโครงการ

โดยกำหนดตัวแปรในการศึกษา ดังนี้

1. รูปแบบ

1.1 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

- 1.1.1 ลักษณะองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม
- 1.1.2 วัสดุ และเทคโนโลยีการก่อสร้าง
- 1.1.3 จำนวนชั้นอาคาร

1.2 รูปแบบการใช้พื้นที่

- 1.2.1 การแบ่งพื้นที่ใช้สอย ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องแต่งตัว, ห้องน้ำ, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ส่วนเตรียมอาหาร, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องคนรับใช้, ห้องทำงาน, ห้องพระ และที่จอดรถ
- 1.2.2 ขนาดพื้นที่ ประกอบด้วย ขนาดแปลงที่ดิน, ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม

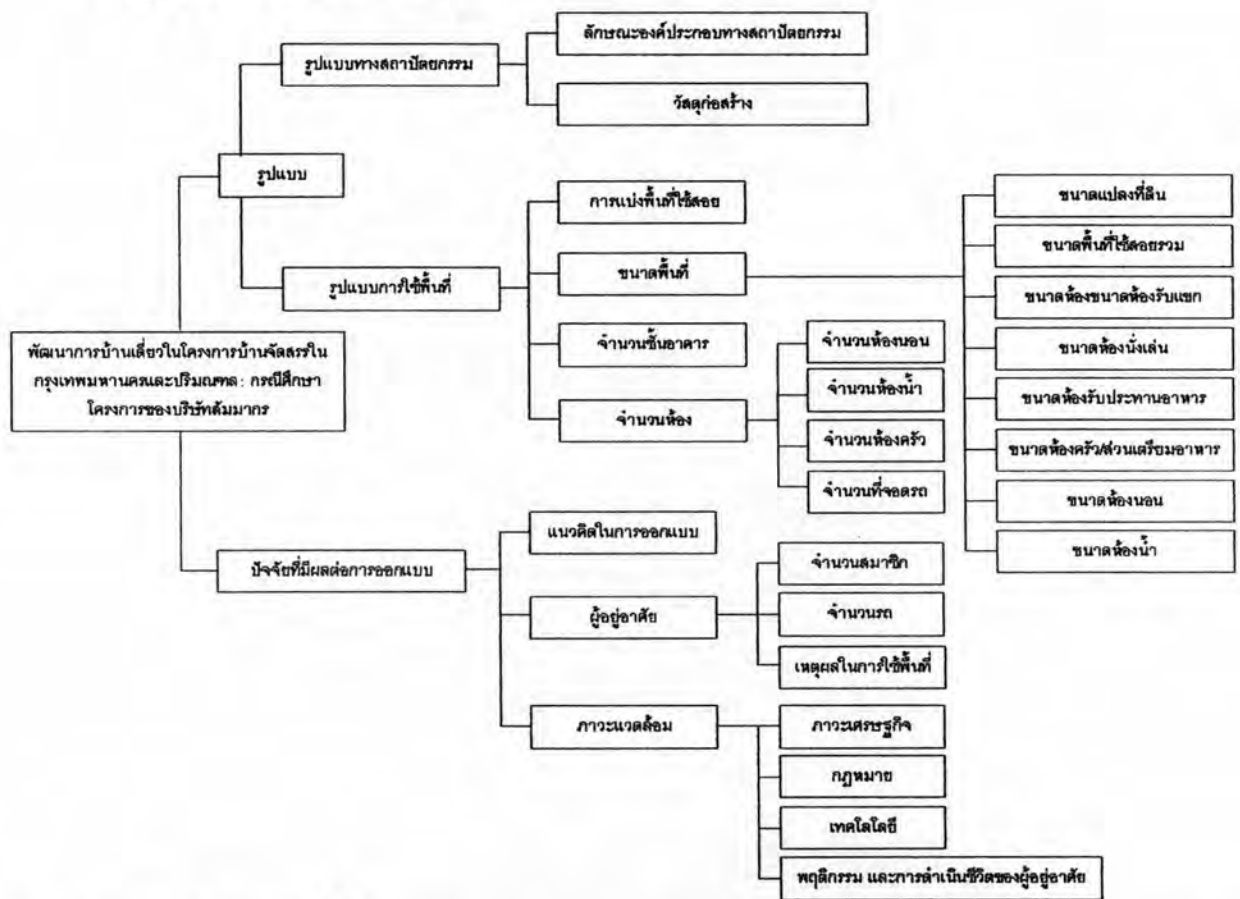
2. ตัวแปรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบ

2.1 แนวคิดในการออกแบบ

2.2 ข้อมูลเบื้องต้นผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย รูปแบบครอบครัว, จำนวนสมาชิก, จำนวนรถ และเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ (หากมีการปรับเปลี่ยนจากแบบ)

2.3 ภาวะแวดล้อม ประกอบด้วย ภาวะเศรษฐกิจ, กฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้อง เทคโนโลยีการก่อสร้าง และพฤติกรรมและการดำเนินชีวิต

แผนภูมิ 1.2 แสดงตัวแปรในการศึกษา



ตาราง 1.1 แสดงกรอบงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. ศึกษาและรวบรวมรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	- รูปแบบสถาปัตยกรรม	- ลักษณะองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม - วัสดุก่อสร้าง	บ้านเดี่ยวในโครงการ สัมมากรบางกะปิ	การสำรวจ และ ข้อมูลจากบริษัท
2. ศึกษาการใช้พื้นที่ของบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	- พื้นที่ใช้สอย	- การแบ่งพื้นที่ใช้สอย - ขนาดพื้นที่ - จำนวนห้องที่จอดรถ - จำนวนชั้นอาคาร		
3. วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	- ตัวแปรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบ	- แนวคิดในการออกแบบ - ข้อมูลผู้อยู่อาศัย - ภาวะแวดล้อม	ผู้ออกแบบ ผู้อยู่อาศัยในบ้านกลุ่มตัวอย่าง	แบบสัมภาษณ์ ข้อมูลเอกสาร

4. นิยามศัพท์เฉพาะ

พัฒนาการ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบ ทั้งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมและรูปแบบพื้นที่ใช้สอย ของบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรร เปรียบเทียบเป็น 4 ช่วงเวลาของการออกแบบตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงปัจจุบัน

รูปแบบ หมายถึง รูปแบบทางสถาปัตยกรรม ประกอบด้วยลักษณะองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมและ วัสดุก่อสร้าง และรูปแบบการใช้พื้นที่ ประกอบด้วยการแบ่งพื้นที่ใช้สอย, ขนาดและจำนวนห้อง จำนวนที่จอดรถ และจำนวนชั้นอาคาร

บ้านจัดสรร หมายถึง การสร้างบ้านโดยผู้ประกอบการจัดสรรซึ่งได้ซื้อที่ดินแปลงใหญ่แบ่งออกเป็น แปลงเล็กๆ และปลูกบ้านที่มีรูปแบบคล้ายกัน หรือแตกต่างกันไม่มากนัก เพื่อขายให้กับผู้ต้องการบ้าน² ในที่นี้ หมายถึงรวมบ้านจัดสรรที่ขออนุญาตจัดสรรถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร อันได้แก่ ปว.286 และ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน และในที่นี้จะศึกษาเฉพาะบ้านเดี่ยวเท่านั้น

บ้านเดี่ยว หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยเอกเทศ³ ปลูกสร้างบนที่ดิน และผนังอาคารต้องติดที่ว่างทุก ด้าน⁴ องค์ประกอบของบ้านแบบนี้ จะประกอบด้วย ห้องรับแขก ห้องนอน ห้องน้ำ และห้องครัว สำหรับบริเวณบ้าน นอกจากจะเป็นบริเวณสำหรับจอดรถแล้ว อาจจะมีบริเวณสำหรับพักผ่อน หรือจัดสวนบ้าง ขึ้นอยู่กับขนาดเนื้อที่ บ้าน⁵

การใช้พื้นที่ หมายถึง การเลือกทำกิจกรรมแต่ละประเภท ในแต่ละพื้นที่ของบ้าน ตามลักษณะ พฤติกรรมการอยู่อาศัยของแต่ละบุคคล แต่ละครอบครัว อาจเหมือนหรือแตกต่างจากรูปแบบที่ออกแบบไว้โดย ผู้ออกแบบ

การต่อเติม หมายถึง การต่อเติมเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของบ้านที่ทำการสำรวจ จะนับตั้งแต่เริ่มเข้าอยู่อาศัย จนถึงก่อนมีการออกแบบบ้านในช่วงต่อมาเท่านั้น

² ไสภิดา รัตนา. "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่," (รายงานการวิจัยอิสระ คณะ เศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2548), หน้า 9.

³ กบิล สมพงษ์ชัยกุล. "ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในนครหลวงเวียงจันทน์ พ.ศ.2542," (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาวบัณฑิต สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544).

⁴ ธนาคารแห่งประเทศไทย. รายงานข้อมูลเงินให้สินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน [ออนไลน์], 25 กรกฎาคม 2552. แหล่งที่มา: http://www.bot.or.th/Thai/DataManagementSystem/loanhousing/data_template_doclib/Definition_09Nov07.doc

⁵ สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. งานวิจัยเรื่องลักษณะประชากร เศรษฐกิจและปัญหาการอยู่อาศัยของ ผู้อยู่บ้านจัดสรร[ออนไลน์], 25 กรกฎาคม 2552. แหล่งที่มา: http://www.sri.cmu.ac.th/~sri/local/research_a/DATA/31_D.html

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. รู้และเข้าใจถึงพัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อันเป็นผลจากปัจจัยแวดล้อมด้านต่างๆ
2. เป็นประโยชน์ต่อสถาปนิกผู้ออกแบบ ในการออกแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว
3. เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ ในการพัฒนากรรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว
4. เป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค ในการให้ความรู้เพื่อเลือกซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว