

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

สภาพทั่วไปของโครงการ

การศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดให้โครงการนาราสิริ-วัชรพลเป็น กรณีศึกษา เนื่องจากเป็น โครงการบ้าน เดี่ยวที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและจากการสำรวจเบื้องต้นมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่จำนวนมาก แทบทุกหลัง โดยเริ่มก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2543 ถึงปี พ.ศ. 2546 และมีการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จำนวน 176 หลัง โครงการดังกล่าวตั้งอยู่ ในซอยวัชรพล เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร จากการสำรวจ เบื้องต้นมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่หลังโอนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 85 ของจำนวนบ้านเดี่ยว ทั้งหมดในโครงการ

ข้อมูลทั่วไปโครงการ

สถานที่ตั้ง	ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะโครงการ	โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว พร้อมสาธารณูปโภค ภายในโครงการประกอบด้วยคลับเฮ้าส์ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ น้ำ สนามบาสเกตบอล และสนามเด็กเล่น
พื้นที่โครงการ	เฟส 1พื้นที่ขนาด 32 ไร่ 237 ตารางวา จำนวน 101 หลัง เฟส 2พื้นที่ขนาด 21 ไร่ 248 ตารางวา จำนวน 63 หลัง เฟส 3พื้นที่ขนาด 4 ไร่ 59.3 ตารางวา จำนวน 12 หลัง รวมบ้านเดี่ยวในโครงการ 176 หลัง
ราคาขาย	4.8-10 ล้านบาทขึ้นไป
มูลค่าโครงการ	1,055 ล้านบาท
เปิดโครงการ	พ.ศ. 2543
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	พ.ศ. 2546

แนวคิดในการออกแบบของบ้านเดี่ยว ราคาสูงในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

:กรณีศึกษาโครงการนราสีริ-วัชรพล

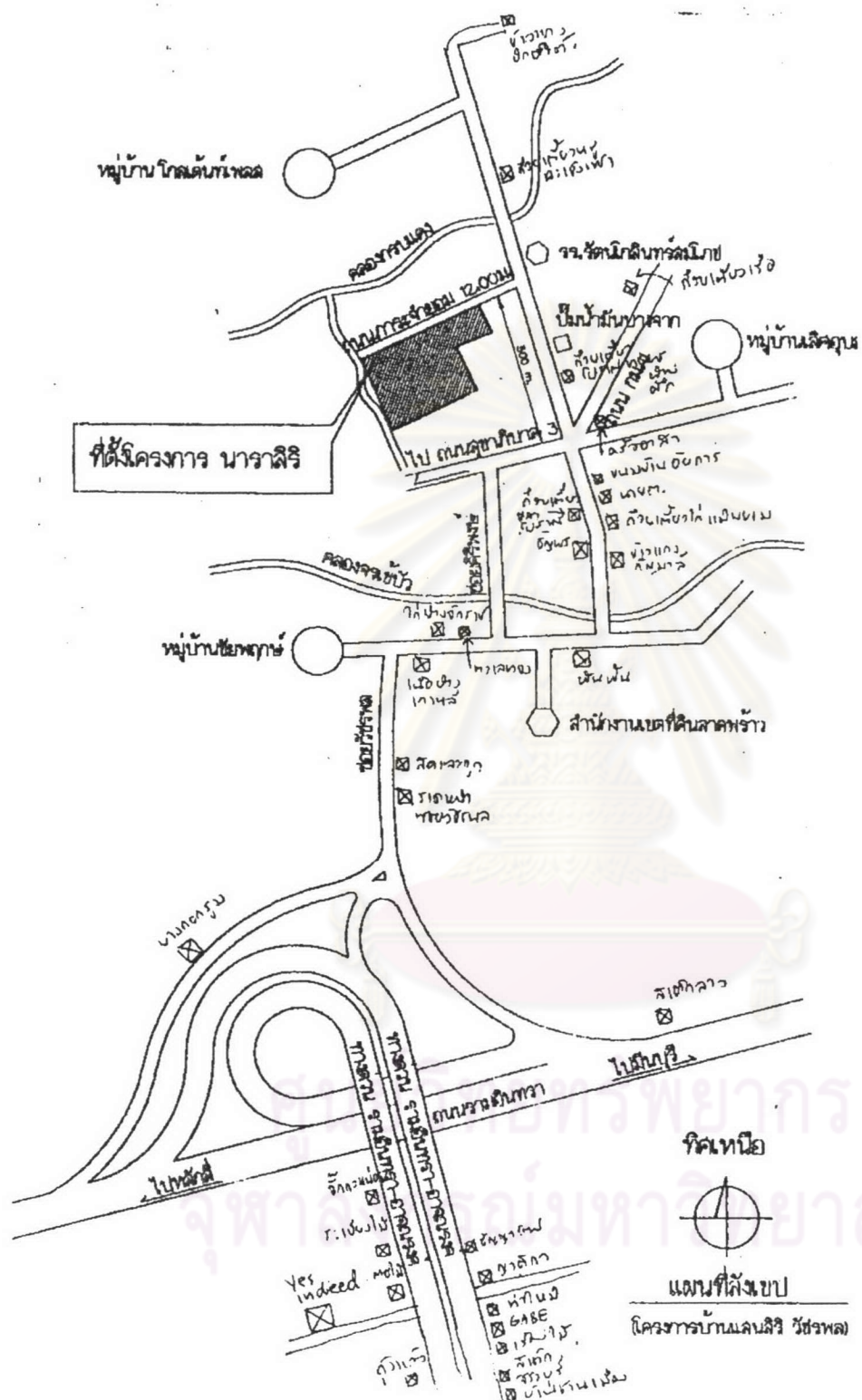
สถาปัตยกรรมภายนอก ออกแบบให้สามารถเชื่อมต่อและสอดคล้องกับงานจัดสวนภายนอก โดยให้ต่อนหน้า และตอนข้างของอาคารมีการใช้ระแนงไม้(เหล็ก) ฝาไม้(เมอร์รา) กระเบื้องดินเผาและวัสดุประกอบอื่น ๆ เพื่อสร้างจินตนาการให้ผู้ชมมองภาพรวมของอาคาร และพื้นที่โดยรวมเป็นหนึ่งเดียวกัน (Unity)

สถาปัตยกรรมภายใน ออกแบบให้พื้นที่ภายในได้สัดส่วนและตรงต่อประโยชน์ใช้สอยของผู้ซื้ออย่างครบถ้วน งานออกแบบไม่สามารถนำพื้นที่สีเขียวเข้ามาในอาคารได้ แต่สามารถทำมุมมองของพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคารเข้าสู่ความรู้สึกของผู้ซื้อได้ โดยสร้างหน้าต่างและประตู โดยรอบอาคารเป็นหลักแต่ต้องไม่มากไปจนรู้สึกได้ถึงความร้อนจากภายนอก

การจัดสรร Space (ที่ว่าง) ภายใน ในแต่ละอาคารคำนึงถึงกลุ่มตลาดผู้ซื้อที่มีครอบครัวแล้วเป็นส่วนใหญ่ จึงต้องคำนึงถึงพื้นที่ที่เป็น (Public) ส่วนกลางและ (Private) ส่วนตัว ให้เพียงพอต่อการใช้ชีวิตจริงๆ ได้อย่างเหมาะสม ส่วน Public สร้างมุมมองต่าง ๆ ให้ผู้ซื้อได้เลือกใช้ชีวิตในเวลาต่างกัน เช่น มุมรับแขก ทานอาหาร พักผ่อนครอบครัว และส่วน Private สร้างห้องนอน/ห้องน้ำให้เพียงพอต่อความต้องการ รวมไปถึงการสามารถกั้นห้องนอนต่าง ๆ ของผู้ซื้อได้เองในอนาคต

การเลือกใช้วัสดุ (Material) การใช้วัสดุในงานก่อสร้างที่คงทนถาวร เหมาะสมกับพื้นที่ เช่น การเลือกใช้อิฐมวลเบา เพื่อป้องกันความร้อนและง่ายต่อการสร้าง ฯลฯ การใช้วัสดุในการตกแต่งอยู่ในเกรด A เพื่อให้บ้านมีราคา การใช้วัสดุในงานระบบที่เหมาะสม ปลอดภัย ทนสมัย และประหยัด

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ภาพที่ 3.1) แสดงแผนที่ ที่ตั้งโครงการนาราสิริ-วีชรพลด
สภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งโครงการ ปี พ.ศ. 2547



(ภาพที่ 3.2) แสดงสภาพถนนพระราม 9 ตัดกับถนนเรียบทางด่วนเอกมัย – รามอินทรา



(ภาพที่ 3.3) แสดงสภาพถนนเลียบทางด่วนเอกมัย – รามอินทรา มุ่งสู่ ซอยวัชรพล



(ภาพที่ 3.4) แสดงสภาพบนถนนทางด่วนเอกมัย – รามอินทรา อัจฉรงค์ ช่วงลงซอยวัชรพล



(ภาพที่ 3.5) แสดงสภาพซอยวัชรพล ถนนเข้าสู่โครงการ



(ภาพที่3.6) แสดงสภาพห้าแยกซอยวัชรพล ถนนเข้าสู่โครงการ

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ถนนวัชรพล

ถนนวัชรพล²⁷ ความจริงคือ ซอยวัชรพล ที่แยกจากถนนรามอินทราเพียงไม่ถึง 500 เมตร ส่วนที่ต่อจากนี้ คือถนนสุขาภิบาล 5 ซึ่งเดิมเรียกกันว่าถนน กม.11 แต่ปัจจุบันถนนนี้ตลอดเส้นทาง ที่แนวเส้นทางเริ่มจากฝั่งซ้ายถนนรามอินทรา เรื่อยไปทางด้านทิศเหนือกระทั่งเชื่อมถนนสายใหม่และ หทัยราษฎร์ ต่างเรียกขานกันในชื่อ ถนนวัชรพลทั้งสิ้น ตรงจุดเริ่มต้นถนนวัชรพลสามารถเชื่อมถนนเลียบริมได้ทางด่วน เอกมัย-รามอินทรา จึงทำให้สามารถเดินทางเข้า-ออกระหว่างเมือง ได้สะดวกรวดเร็ว สักยภาพพื้นที่ค่อนข้างสมบูรณ์ ด้วยถนนทั้งสองสายเป็นถนนสายรองที่แยกจากถนนสายหลักของโซนนี้คือ ถนนวัชรพลแยกจากถนนรามอินทรา ส่วนถนนสายใหม่ แยกจากถนนพหลโยธินโดยปลายถนนทั้งสองเส้นเชื่อมถึงกัน และในระหว่างแนวเส้นทางยังเชื่อมกับถนนสายรองอื่น ๆ อีกหลายเส้น ซึ่งทำให้สามารถเดินทางเข้าสู่ถนนสายหลักได้สะดวกยิ่งขึ้น พื้นที่ส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทสี่เหลี่ยม แหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ปัจจุบันถนนวัชรพลมีโครงการจัดสรรที่กำลังเปิดขายอยู่ประมาณ 15 โครงการ ในจำนวนนี้รวมถึงโครงการใน ถนนซอยที่แยกจากวัชรพล อาทิ ถนนออเงิน ถนนเพิ่มสิน ถนนวัดเกาะ เป็นต้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับราคาค่อนข้างสูง เน้นกลุ่มเป้าหมายระดับ B ขึ้นไป โครงการประเภทนี้ส่วนใหญ่อยู่บนถนนวัชรพล เอ่ยชื่อโครงการขึ้นมาพร้อมรู้จักกันทั่ว อาทิ บ้านแมกไม้ , เนเบอร์โฮม , ลลิต กรีนวิลล์ .

²⁷

Webmaster@home.co.th. [Online]. Available from: http://www.thaihome.com.co.th/w_home/local/01.asp?DataID=3 [2004,February 25]

นันทวัน ,นาราสิริ , สิริินเฮ้าส์ , ฯลฯ เกือบทุกโครงการที่เอ๋มาส่วนเพ็งขยายเฟสใหม่ ยกเว้นลลิต กรีนวิลล์ ที่เปิดโครงการเปิดใหม่ ส่วนมากเป็น บ้านเดี่ยวระดับกลาง หรือประเภททาวน์เฮ้าส์ โครงการเหล่านี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในถนนซอยดั่งที่กล่าวแล้วข้างต้น ด้วยถนนวัชรพลเป็น ถนนที่ระยะทางไม่ยาวนัก แต่โครงการจัดสรรมีมากและส่วนใหญ่ล้วนอยู่ติด ๆ กัน บางโครงการใกล้กันชนิดแค่กำแพงกันกันก็มี ด้วยเหตุนี้ทำให้ย่านนี้ถือเป็นสนามแข่งขันกันก่อนข้างนักสนามหนึ่ง โครงการจัดสรรบนถนนวัชรพลแข่งขันกันก่อนข้างรุนแรง เนื่องจากมีสินค้าประเภทเดียวกันให้เลือกลก่อนข้างมาก โดยเฉพาะประเภทบ้านเดี่ยว ดั่งนั้น จึงเป็นโอกาสของผู้ซื้อที่สามารถเลือกได้อย่างเต็มที่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่า ต้องการหรือชอบแบบไหน ราคาที่ถูกกว่า หรือ คุณภาพบ้านที่ดีกว่า จากการสำรวจโครงการในย่านนี้มีทั้งโครงการเก่าที่เปิดขายมา 3-4 ปีก่อน หรือ บางโครงการอายุนานกว่านั้นก็มี และเช่นเดียวกัน ก็มีโครงการประเภทโครงการใหม่เอี่ยมเพ็งเปิดด้ว

ลักษณะที่ตั้งโครงการ



(ภาพที่3.7) แสดงที่ตั้งโครงการนาราสิริ – วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร



(ภาพที่ 3.8) แสดงทางเข้าโครงการนาราสิริ – วัชรพล

รูปแบบทั่วไปของโครงการและลักษณะบ้านเดี่ยว

แนวคิดโครงการ สภาพแวดล้อมที่ดีในสังคมระดับเดียวกันสังคมส่วนตัวมีระดับเน้นการรักษาความปลอดภัยสูง ความสะดวกในบริการพร้อมสรรพคั่งใจคุณ

แนวความคิดหลัก “Tropical Garden” s life“หรือ“ชีวิตในสวนเขตร้อน“ เนื่องจากโครงการต้องการนำเสนอการใช้ชีวิตครอบครัวที่หลีกเลี่ยงจากการทำงาน, การเรียนจากพื้นที่คอนกรีตเข้าสู่ที่พักอาศัยที่ล้อมรอบด้วยพื้นที่สีเขียว ทางโครงการต้องการให้ผู้ครอบครองบ้านนั้นได้มากกว่าคำว่าบ้าน โดยสร้างความสะดวกของพื้นที่โดยรอบให้เป็นสวนในเขตร้อน เน้นไปทางสวนที่เป็นต้นไม้ใหญ่ และต้องเป็นต้นไม้แบบไทยๆ และคำนึงถึงพื้นที่ใช้สอยในบ้านรวมถึงงานสถาปัตยกรรมภายนอกให้สอดคล้องกันไปด้วยดี

โครงการต้องการให้ผู้ครอบครองบ้านและที่ดินในโครงการนั้น สามารถใช้พื้นที่ทั้งภายในและภายนอกได้อย่างครบถ้วนและเหมาะสม

องค์ประกอบในโครงการและรูปแบบบ้านเดี่ยว

สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ



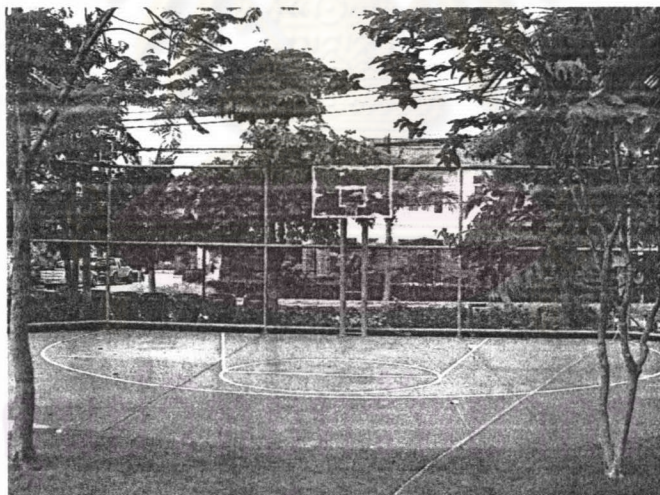
(ภาพที่3.9) แสดงภาพสโมสรพร้อมสำนักงานห้องอบไอน้ำ ห้องเด็กเล่น ห้องออกกำลังกาย ภายในโครงการ



(ภาพที่3.10) แสดงภาพสระว่ายน้ำและจุกชี่ภายในโครงการ

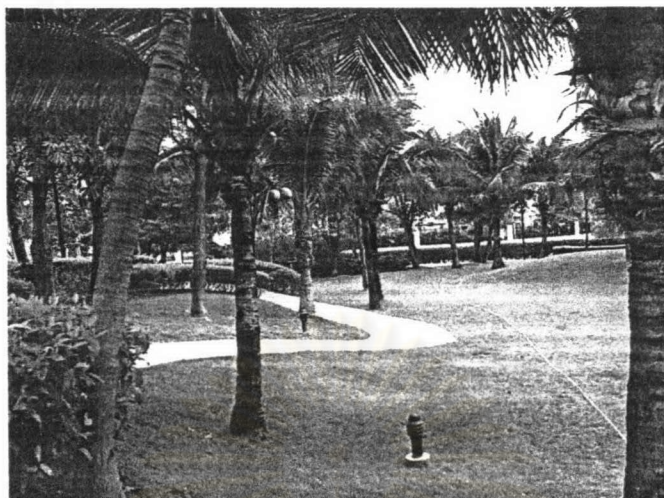


(ภาพที่3.11) แสดงภาพสนามเด็กเล่นภายในโครงการ



(ภาพที่3.12) แสดงภาพสนามซ้อมบาสเกตบอลภายในโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ภาพที่3.13) แสดงภาพสวนพักผ่อนพร้อมลู่วิ่งภายในโครงการ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลักษณะรายละเอียดแบบบ้านเดี่ยวที่มีก่อสร้างในโครงการในปัจจุบัน
รูปแสดงทัศนียภาพแบบบ้านมาตรฐานในโครงการ



3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกห้อง
รับประทานอาหาร คร้ว

(ภาพที่ 3.14) แสดงแบบบ้าน สิริวิภา (145) พื้นที่ขนาด 145 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกห้อง
รับประทานอาหาร คร้วฝรั่ง
คร้วไทย

(ภาพที่ 3.15) แสดงแบบบ้าน สิรินิดา (175) พื้นที่ขนาด 175 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกห้องและ
ห้องพักผ่อน
รับประทานอาหาร คริวฝรั่ง
คริวไทย

(ภาพที่ 3.16) แสดงแบบบ้าน สิริวรา (205) พื้นที่ขนาด 205 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกห้อง
ห้องทำงานและห้องพักผ่อน
รับประทานอาหาร คริวฝรั่ง
คริวไทย ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.17) แสดงแบบบ้าน สิริพิชชา (228) พื้นที่ขนาด 228 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและ
รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง
ครุฑไทย ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.18) แสดงแบบบ้าน สิริรินรา (L1) พื้นที่ขนาด 288 ตารางเมตร



4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและห้อง
ทำงาน ห้องพักผ่อน
รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง
ครุฑไทย ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.19) แสดงแบบบ้าน สิริธาดา (335) พื้นที่ขนาด 335 ตารางเมตร



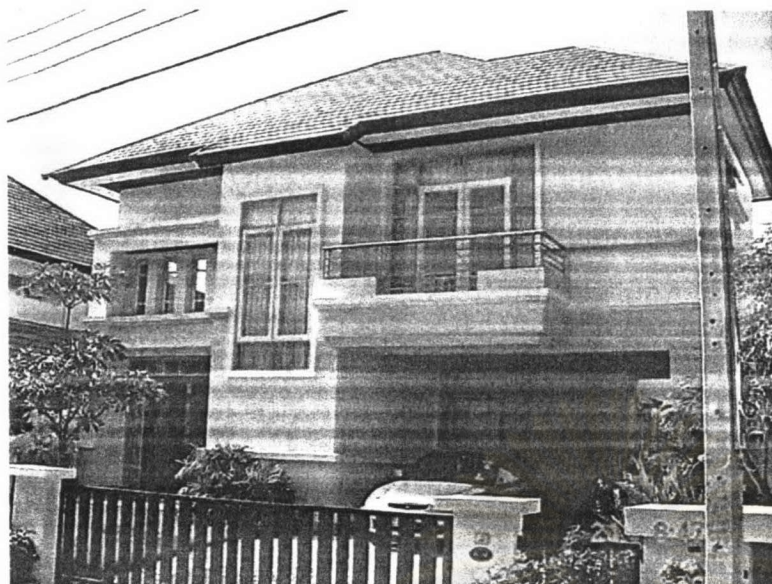
3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและ
รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง
ครุฑไทย ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.20) แสดงแบบบ้าน สิริwana (M1) พื้นที่ขนาด 181 ตารางเมตร



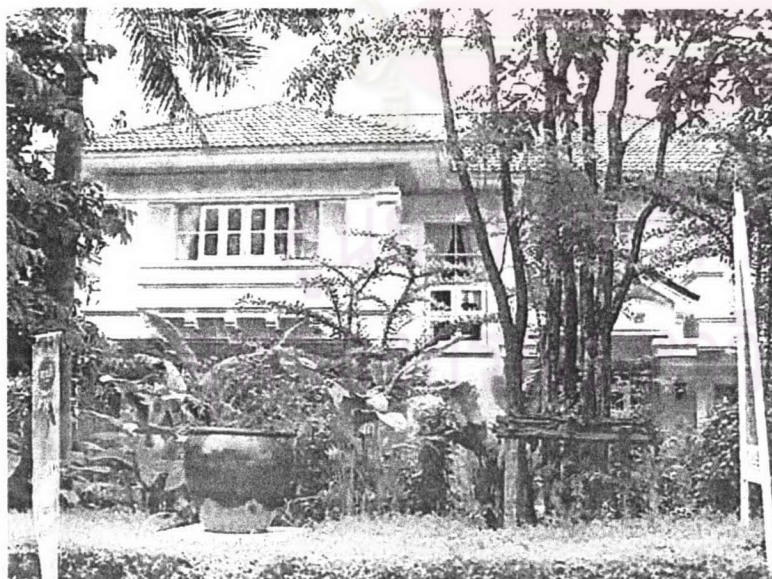
3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและ
ห้องพักผ่อน
รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง
ครุฑไทย ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.21) แสดงแบบบ้าน สิริธรา (M2) พื้นที่ขนาด 214 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและ
รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง
ครุฑไทย

(ภาพที่ 3.22) แสดงแบบบ้าน สิริินภา (S1) พื้นที่ขนาด 158 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและ
ห้องพักผ่อน รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง ครุฑไทย
ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.23) แสดงแบบบ้าน สิริสรายุ (P1) พื้นที่ขนาด 300 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและห้อง
ทำงาน ห้องพักผ่อน
รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง
ครุฑไทย ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.24) แสดงแบบบ้าน สิริรมณี(P2) พื้นที่ขนาด 254 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและ
รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง
ครุฑไทย ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.25) แสดงแบบบ้าน สิริบุษยา(P3) พื้นที่ขนาด 200 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและ
รับประทานอาหาร ครุฑฝรั่ง
ครุฑไทย

(ภาพที่ 3.26) แสดงแบบบ้าน สิริทิพา (P4) พื้นที่ขนาด 184 ตารางเมตร



3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
2 ที่จอดรถ
พร้อมห้องรับแขกและ
ห้องพักผ่อน รับประทานอาหาร
ครุฑฝรั่ง ครุฑไทย
ห้องคนใช้

(ภาพที่ 3.27) แสดงแบบบ้าน สิริราไพ (P5) พื้นที่ขนาด 223 ตารางเมตร

จากตารางที่ 3.1 ต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นสภาพราคาขายที่แตกต่างของบ้านเดี่ยวแต่ละหลังที่เกิดขึ้นในโครงการเพื่อใช้ในการดำเนินการวิจัยต่อไป

(ตารางที่ 3.1) แสดงตารางสรุปราคาขายเบื้องต้นของโครงการ

(ราคาขายเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับขนาดที่ดินแปลงนั้นๆ)

โครงการ นาราสิริ-วัชรพล

แบบบ้านเดี่ยวในโครงการ

ลำดับ	แบบ	ตารางเมตร	ราคาขาย
1	สิรินรา	288	7,700,000
2	สิริธารา	214	5,500,000
3	สิริวนา	181	5,000,000
4	สิรินภา	158	4,500,000
5	สิริญาดา	335	7,500,000
6	สิริพิชชา	228	6,200,000
7	สิริวรา	205	5,000,000
8	สิรินิดา	175	4,800,000
9	สิริวิภา	145	3,800,000
10	สิริสรานู	300	7,500,000
11	สิริรมณี	254	6,500,000
12	สิรินุชบา	200	5,500,000
13	สิริทิพา	184	5,500,000
14	สิริรำไพ	223	6,000,000

ที่มา : ฝ่ายขาย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาเบื้องต้น การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ราคาสูงโดยศึกษาจากรูปแบบจากจำนวนทั้งสิ้น 14 แบบ เพื่อจะนำไปสู่ในการเลือกวิเคราะห์ต่อไป จากตารางที่ 3.3 จะแสดงให้เห็นจำนวนบ้านเดี่ยวในแบบต่างในปัจจุบัน

(ตารางที่3.2) แสดงจำนวนแบบบ้านเดี่ยวที่ทำการก่อสร้างในโครงการ

โครงการ นาราสิริ-วัชรพล
แบบบ้านเดี่ยวในโครงการ

ลำดับ	แบบ	ตารางเมตร	จำนวน/แปลง
1	สิรินรา	288	17
2	สิริธารา	214	20
3	สิริวนา	181	9
4	สิรินภา	158	1
5	สิริญาดา	335	7
6	สิริพิชชา	228	9
7	สิริวรา	205	12
8	สิรินิดา	175	10
9	สิริวิภา	145	6
10	สิริสราญ	300	19
11	สิริรมณี	254	19
12	สิรินุชบา	200	10
13	สิริทิพา	184	15
14	สิริรำไพ	223	14
	รวม		168

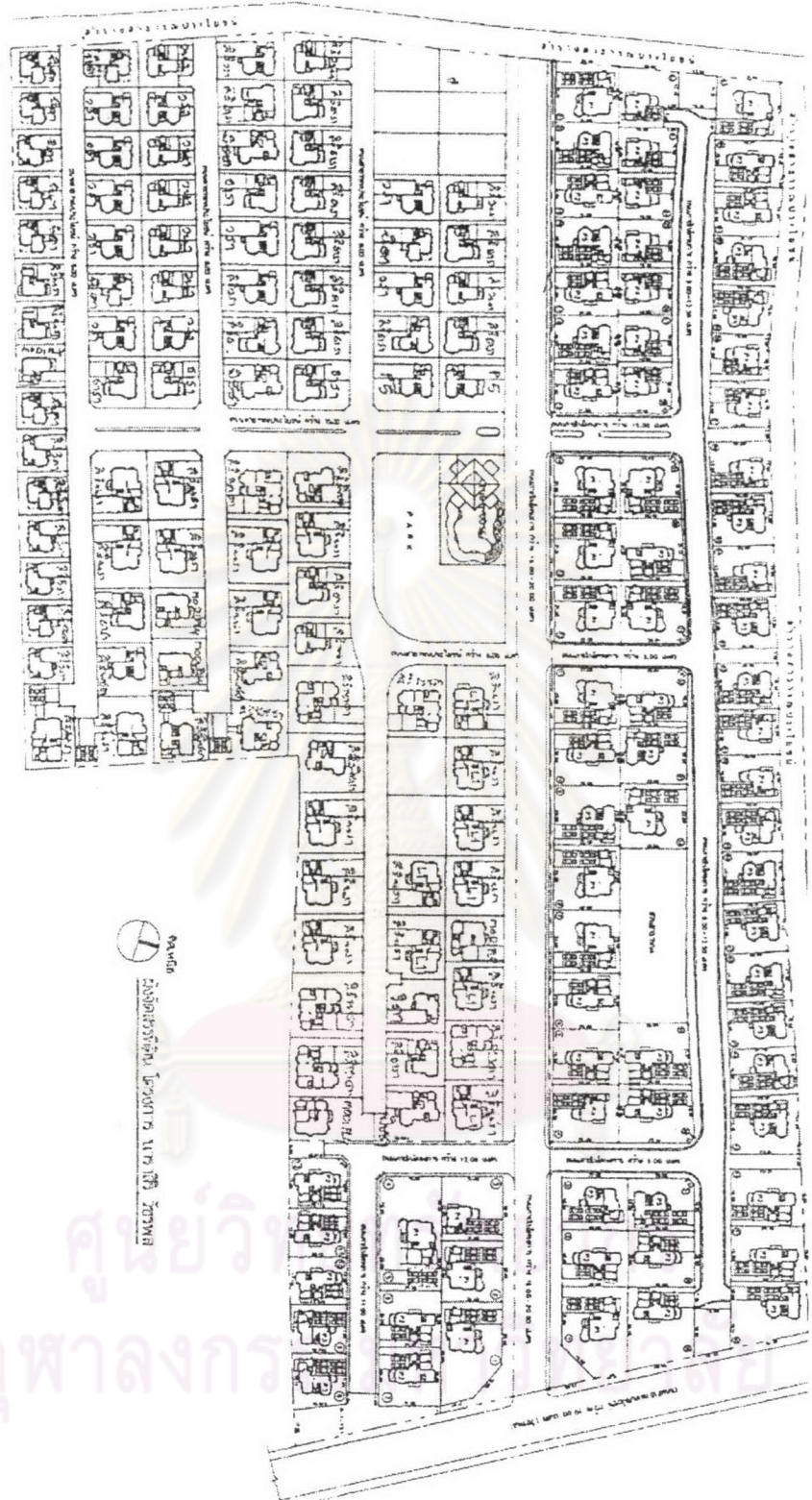
จำนวน 168 หลัง (ราคาเปลี่ยนแปลงตามขนาดของพื้นที่ดินที่ขายในแต่ละแปลง)

(ตารางที่ 3.2 ต่อ) แสดงแสดงจำนวนแบบบ้านเดี่ยวที่ทำการก่อสร้างในโครงการ

ลำดับ	แบบ	ตารางเมตร	หลัง
1	สิรินิชา	235	1
2	สิริประภา	223	1
3	สิริธนา	243	2
4	สิรินภา	188	4
รวม			8

การก่อสร้างภายในโครงการรวมทั้งสิ้น 176 หลัง โดยการก่อสร้างแบ่งออกเป็น 3 เฟสโดยการก่อสร้างเริ่ม ปี พ.ศ. 2543 ถึง ปี พ.ศ. 2545 ตามลำดับ และโอนกรรมสิทธิ์ปลายปี พ.ศ. 2545 ณ ปัจจุบันมีการพักอาศัย ร้อยละ 90 จากจำนวนทั้งหมด การศึกษาในครั้งนี้จะเลือกการสำรวจเบื้องต้นบ้านเดี่ยวในโครงการจำนวน 34 หลังเนื่องจากมีฐานข้อมูลตรงกับงานวิจัยในการสำรวจเบื้องต้น โดยดูรายละเอียดผังโครงการจากภาพที่ 3.28

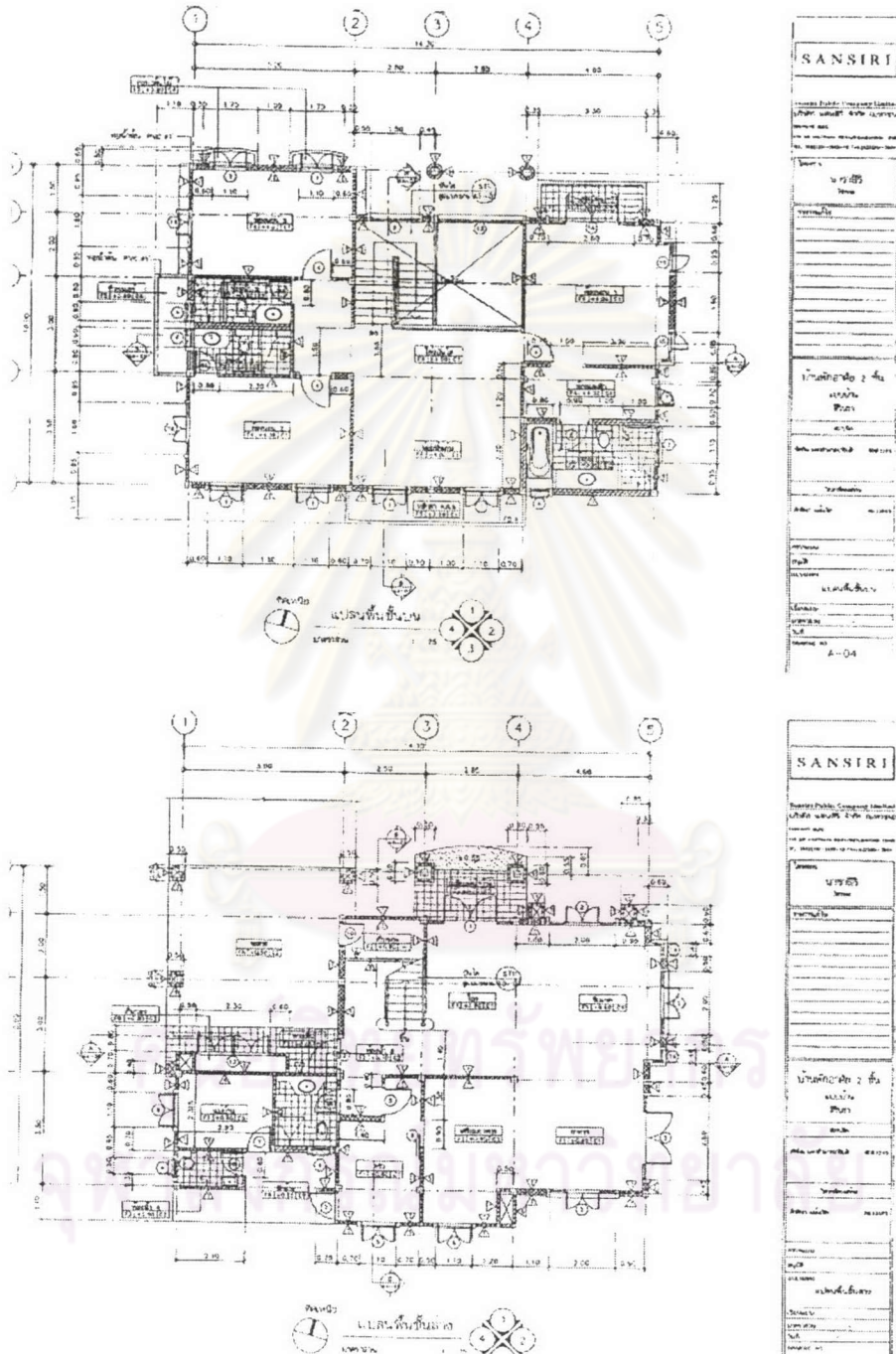
ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ภาพที่ 3.28) แสดงผังโครงการบ้านเดี่ยว โครงการนราสีริ-วัชรพล

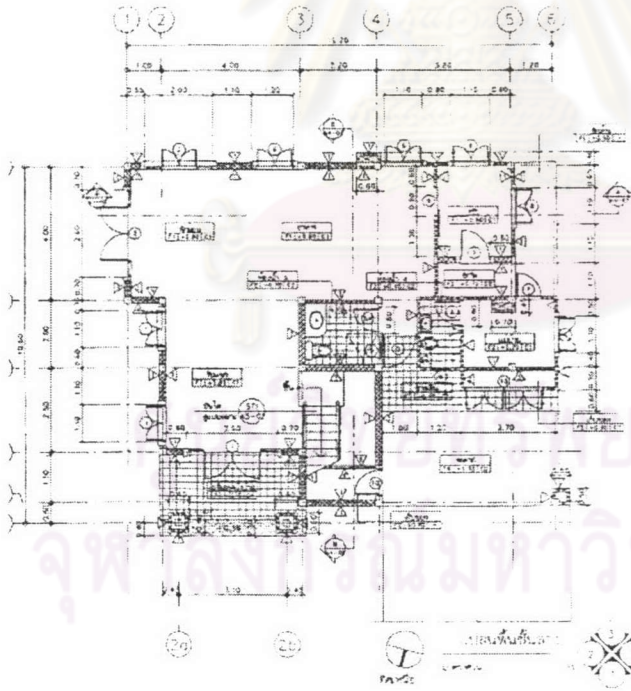
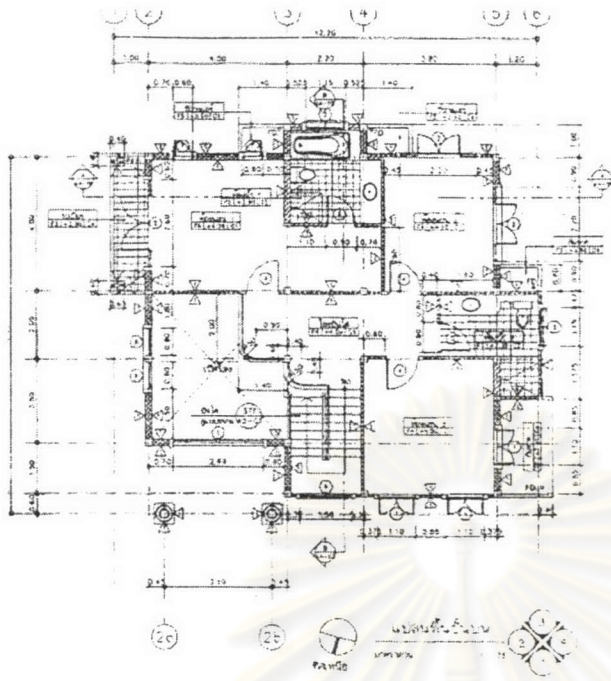
รูปแบบบ้านเดี่ยวในโครงการทางด้านกายภาพ

รูปแบบแปลนของบ้านเดี่ยวมาตรฐานในโครงการมีทั้งสิ้น 14 แบบ ดังนี้



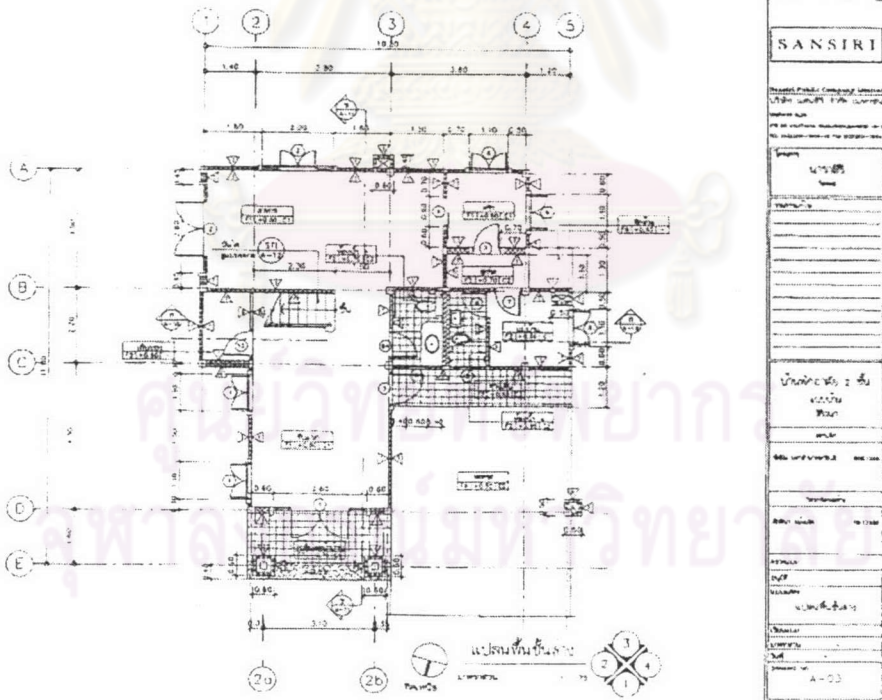
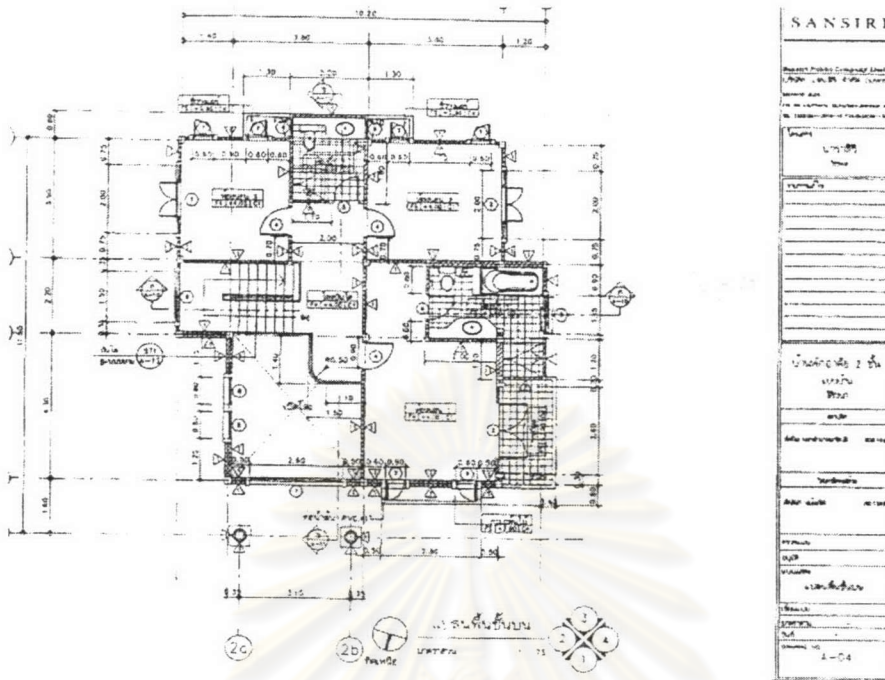
(ภาพที่ 3.29) แสดงแบบแปลน

1. แบบบ้านสิรินธร 288 ตารางเมตร โครงการนราสิริ-วัชรพล



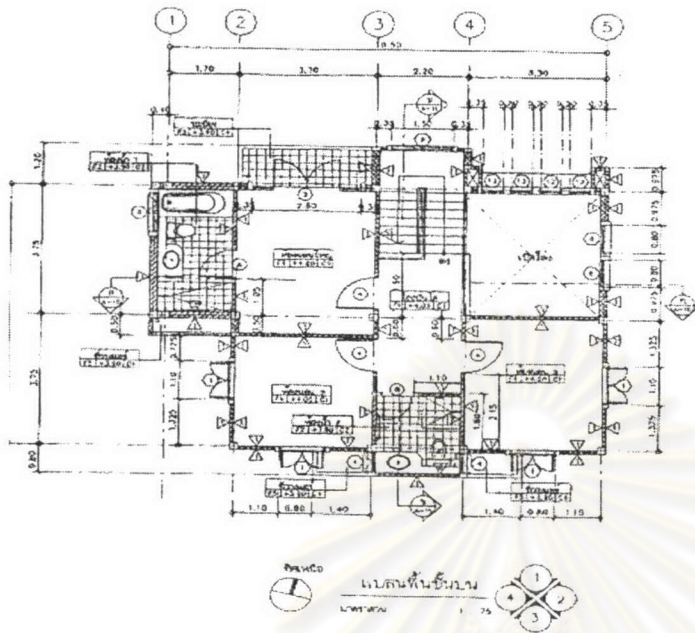
(ภาพที่ 3.30) แสดงแบบแปลน

2. แบบบ้านสิริธรา 214 ตารางเมตร โครงการนาราสิริ-วัชรพล

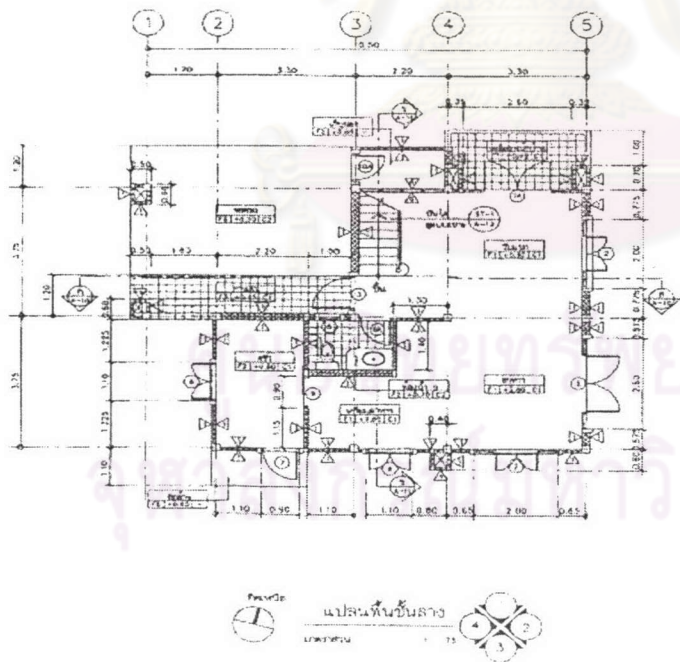


(ภาพที่ 3.31) แสดงแบบแปลน

3. แบบบ้านสิริวัฒนา 181 ตารางเมตร โครงการนาราสิริ-วัชรพล



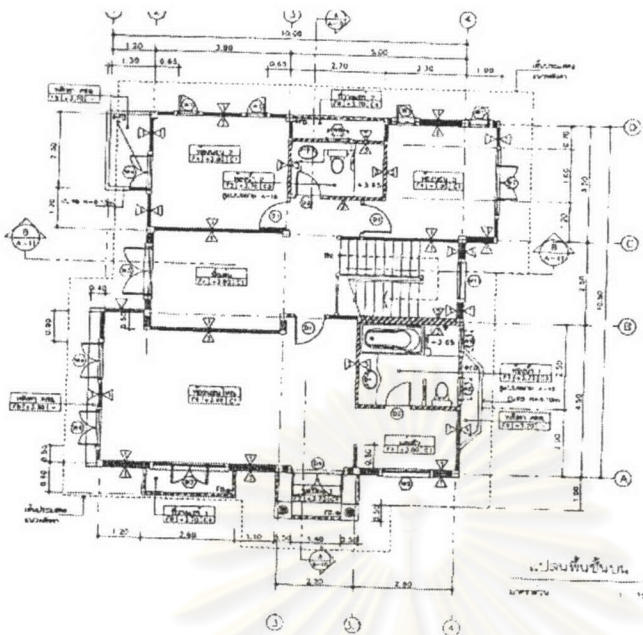
5.
พื้นที่ใช้สอย
พื้นที่รวม
พื้นที่ว่าง
พื้นที่จอดรถ
พื้นที่สวน
พื้นที่อื่น ๆ
รวม
พื้นที่ใช้สอย
พื้นที่รวม
พื้นที่ว่าง
พื้นที่จอดรถ
พื้นที่สวน
พื้นที่อื่น ๆ
รวม



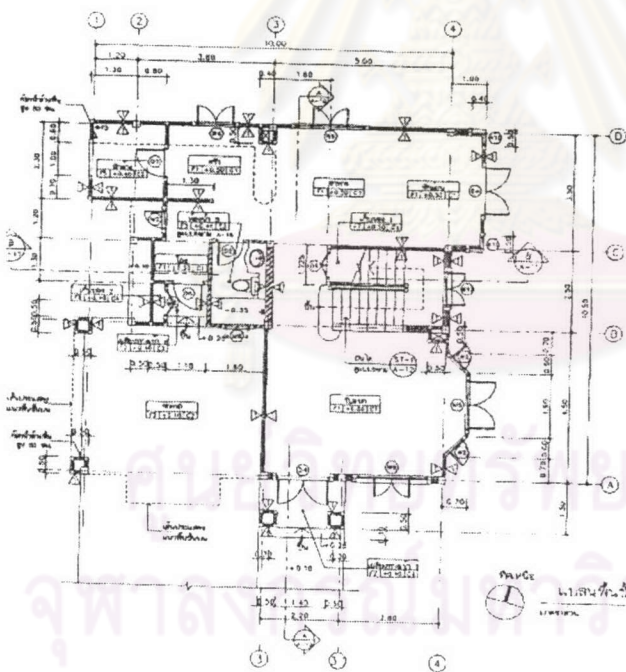
SA 1
พื้นที่ใช้สอย
พื้นที่รวม
พื้นที่ว่าง
พื้นที่จอดรถ
พื้นที่สวน
พื้นที่อื่น ๆ
รวม
พื้นที่ใช้สอย
พื้นที่รวม
พื้นที่ว่าง
พื้นที่จอดรถ
พื้นที่สวน
พื้นที่อื่น ๆ
รวม

(ภาพที่ 3.32) แสดงแบบแปลน

4. แบบบ้านสิรินภา 158 ตารางเมตร โครงการนาราสิริ-วัชรพล



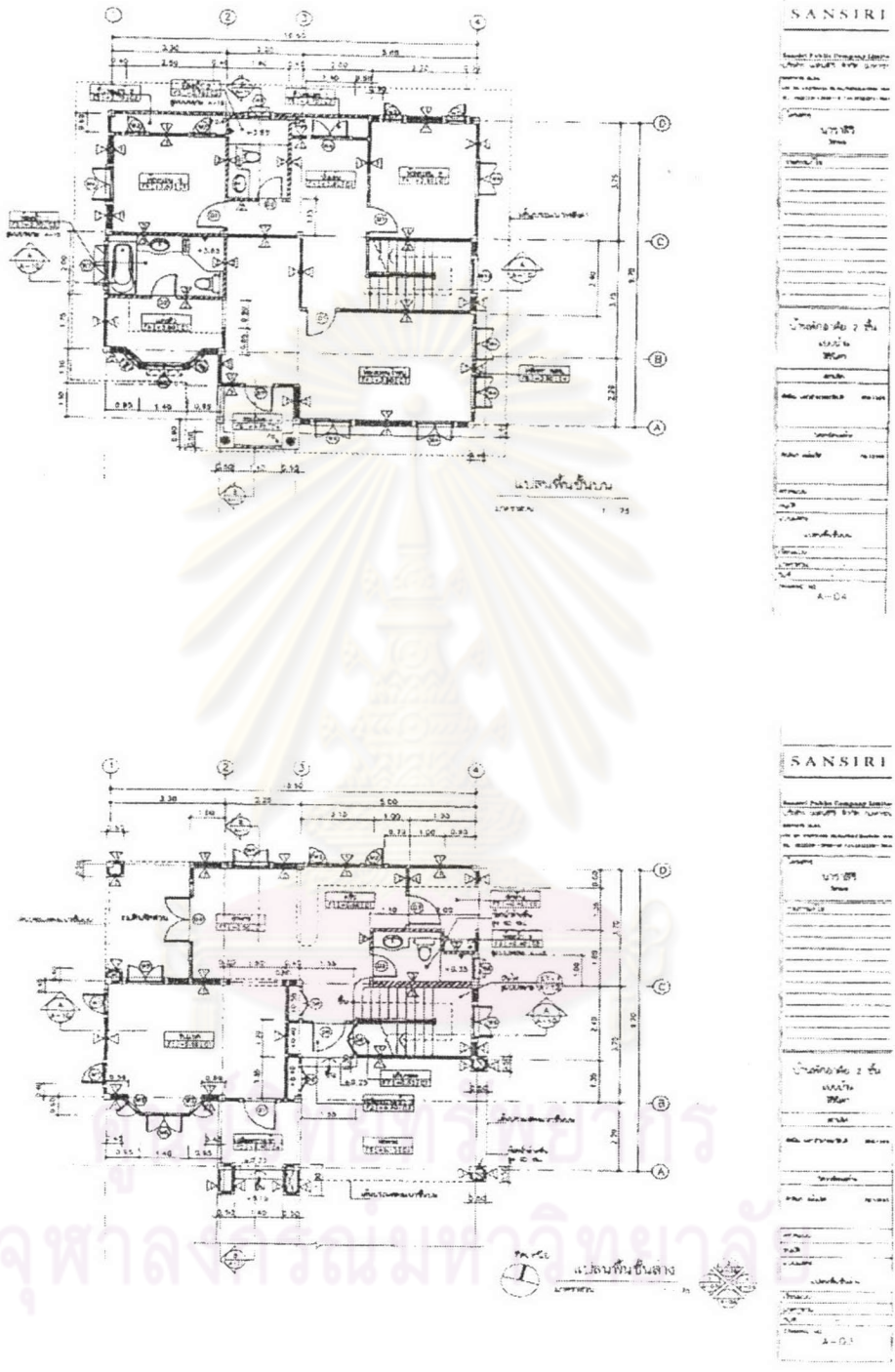
SANSI	
Report Public Use	
Project Name	
Client	
Address	
Scale	
Date	
Sheet No.	
A-01	



SANSI	
Report Public Use	
Project Name	
Client	
Address	
Scale	
Date	
Sheet No.	
A-02	

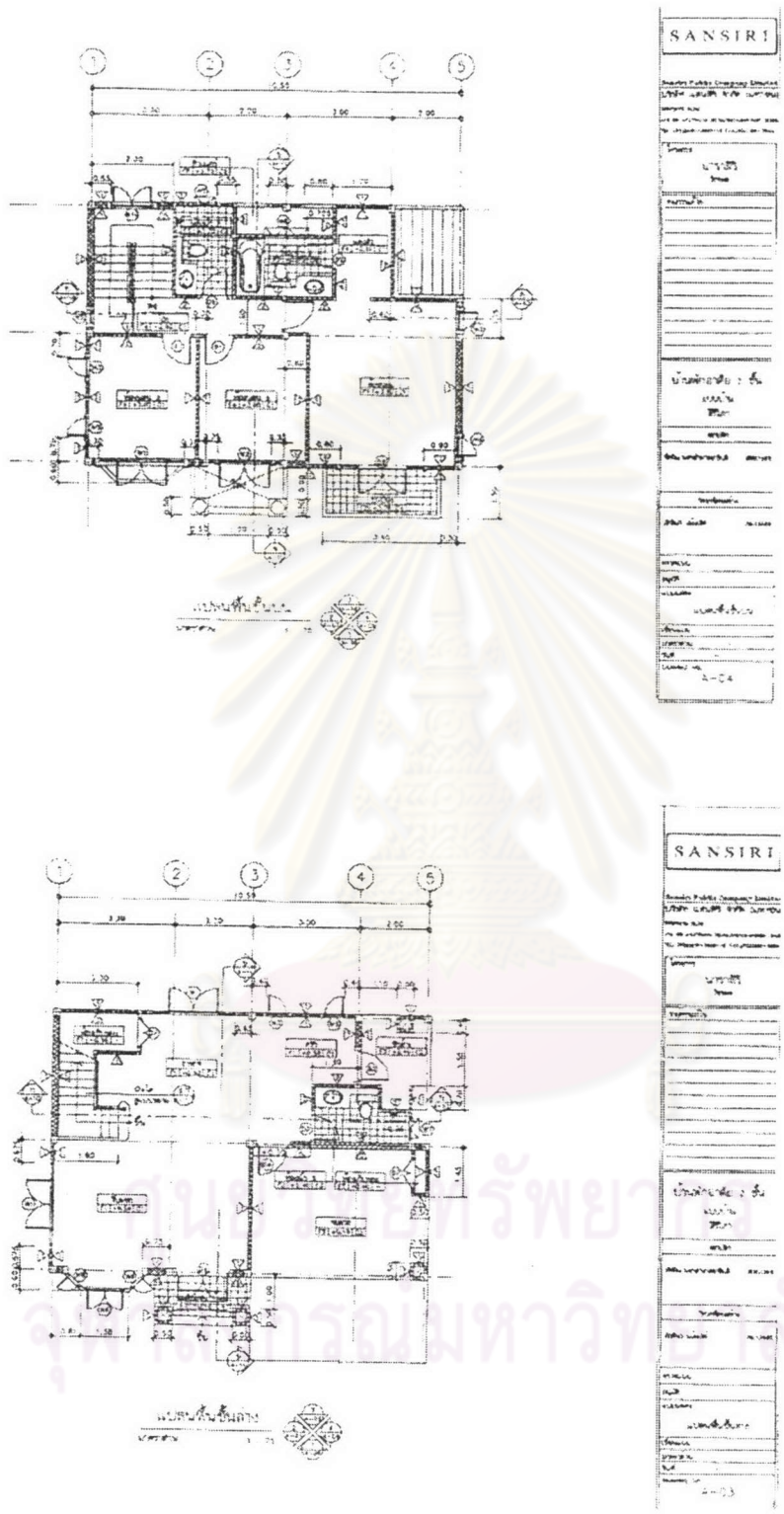
(ภาพที่ 3.35) แสดงแบบแปลน

7. แบบบ้านสิริวรา 205 ตารางเมตร โครงการนราสิริ-วัชรพล



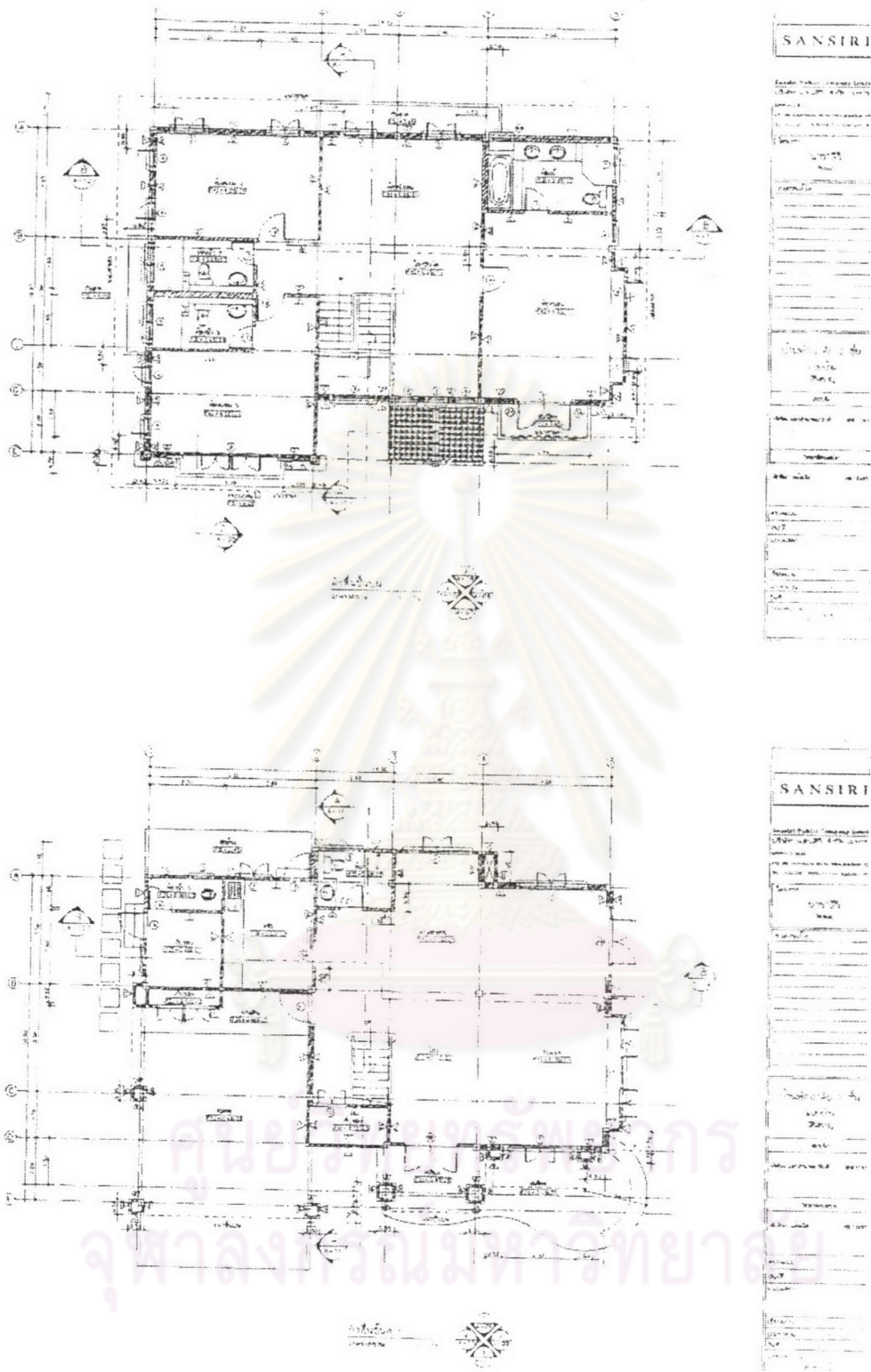
(ภาพที่ 3.36) แสดงแบบแปลน

8. แบบบ้านสิรินดา 175 ตารางเมตร โครงการนราสิริ-วัชรพล



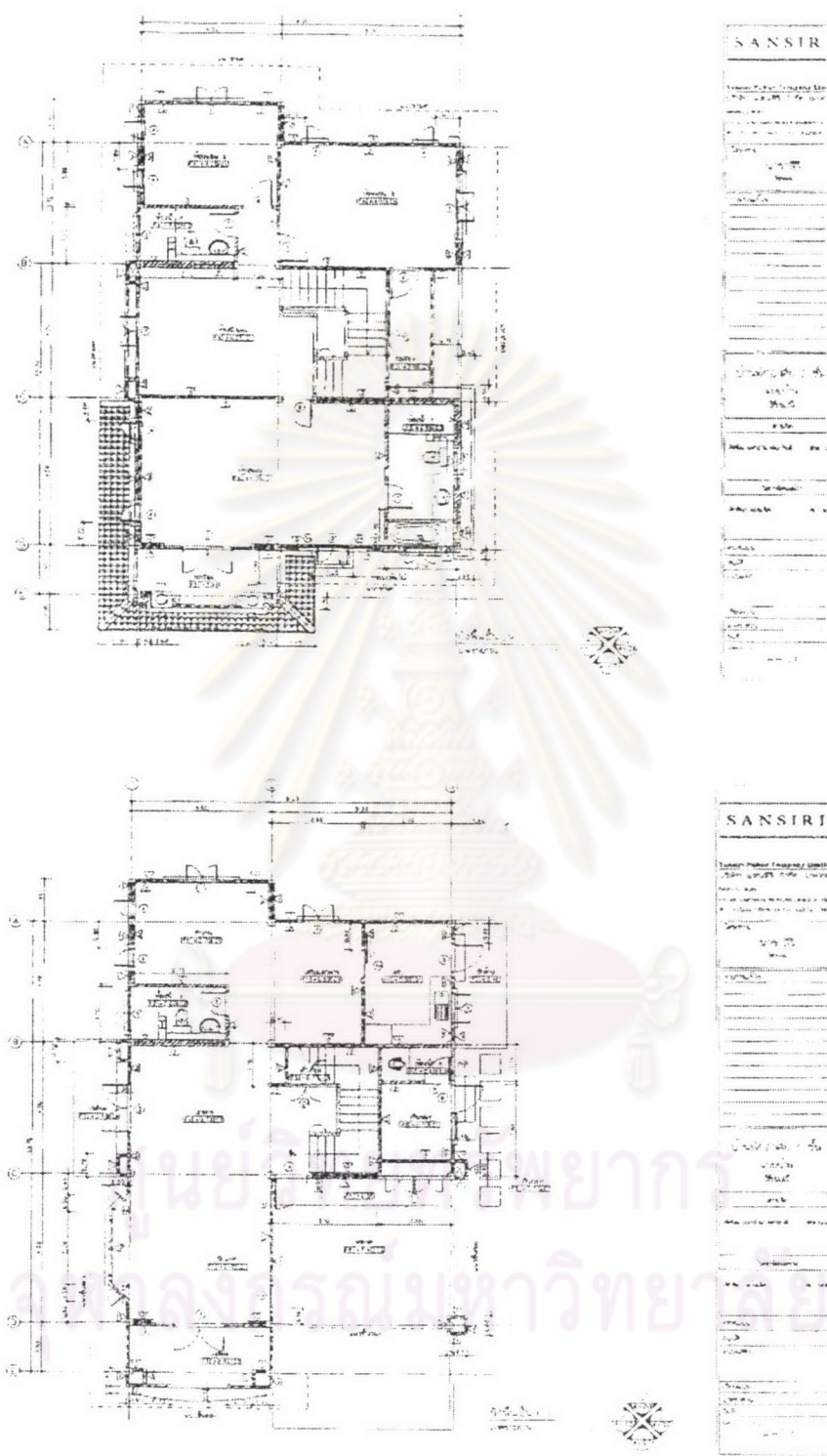
(ภาพที่3.37) แสดงแบบแปลน

9. แบบบ้านสิริวิภา 145 ตารางเมตร โครงการนราสิริ-วัชรพล



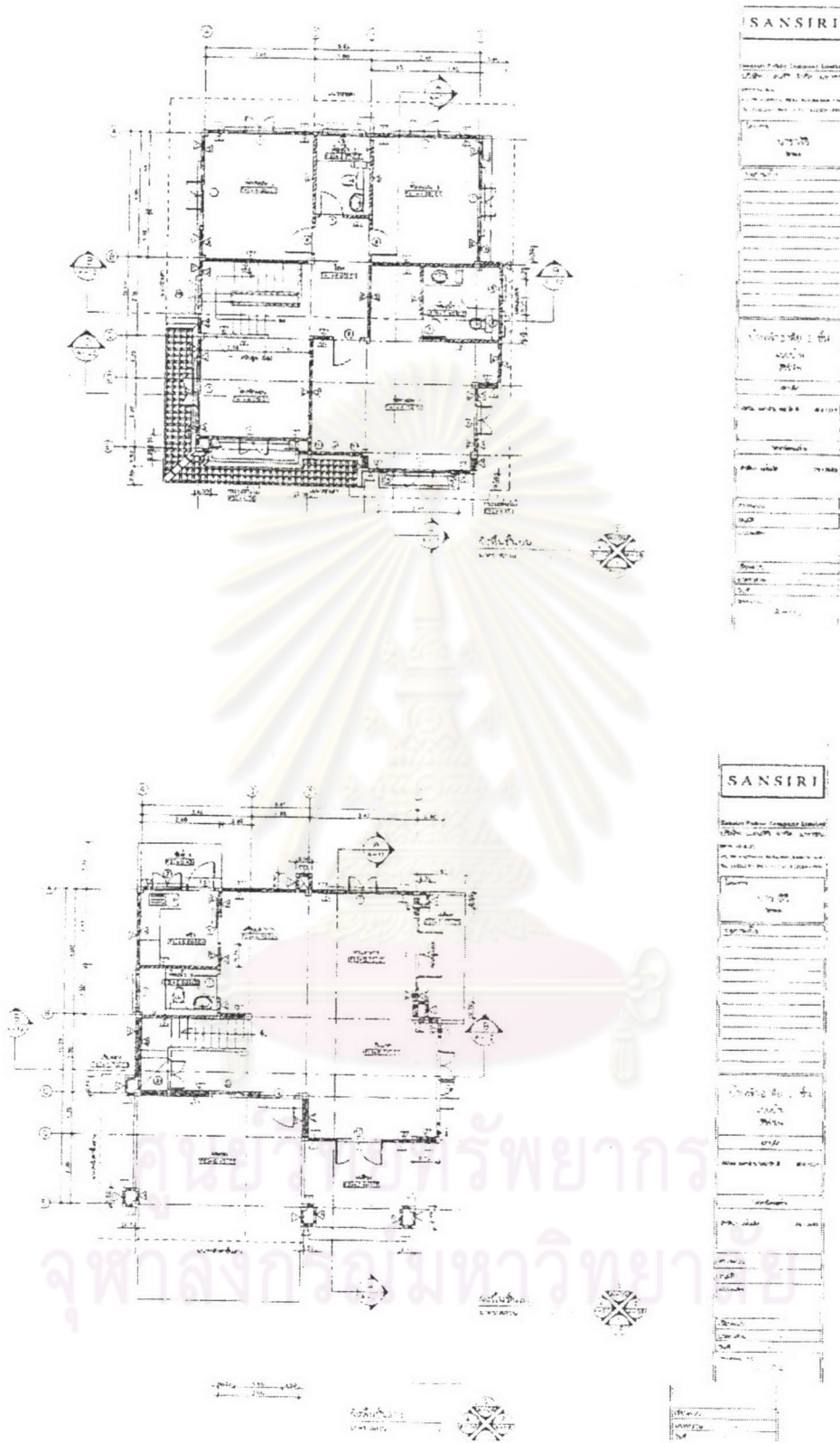
(ภาพที่3.38) แสดงแบบแปลน

10. แบบบ้านสิริสรายุ 300 ตารางเมตรโครงการนาราสิริ-วัชรพล



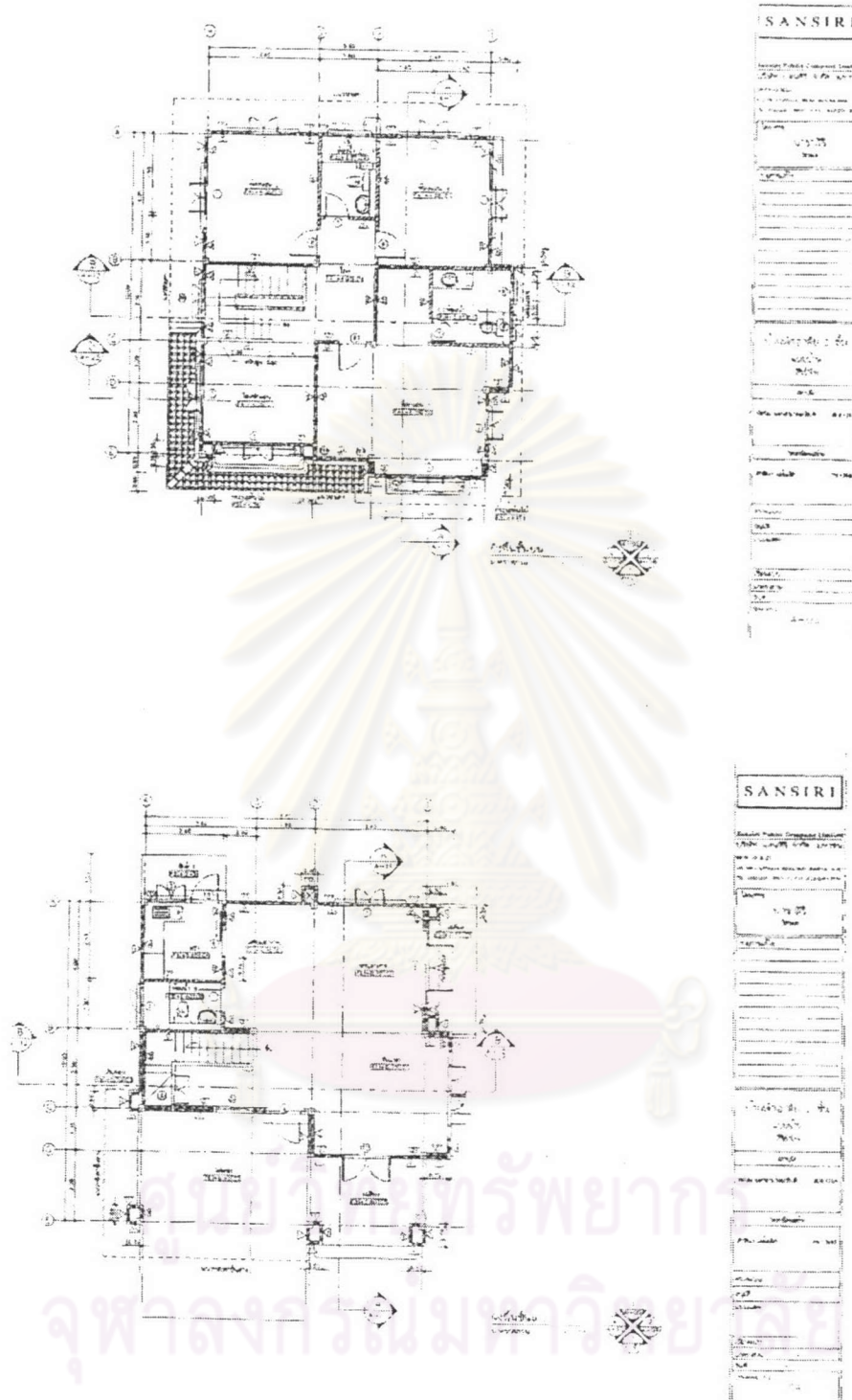
(ภาพที่ 3.39) แสดงแบบแปลน

11. แบบบ้านสิริรมณี 254 ตารางเมตร โครงการนาราสิริ-วัชรพล



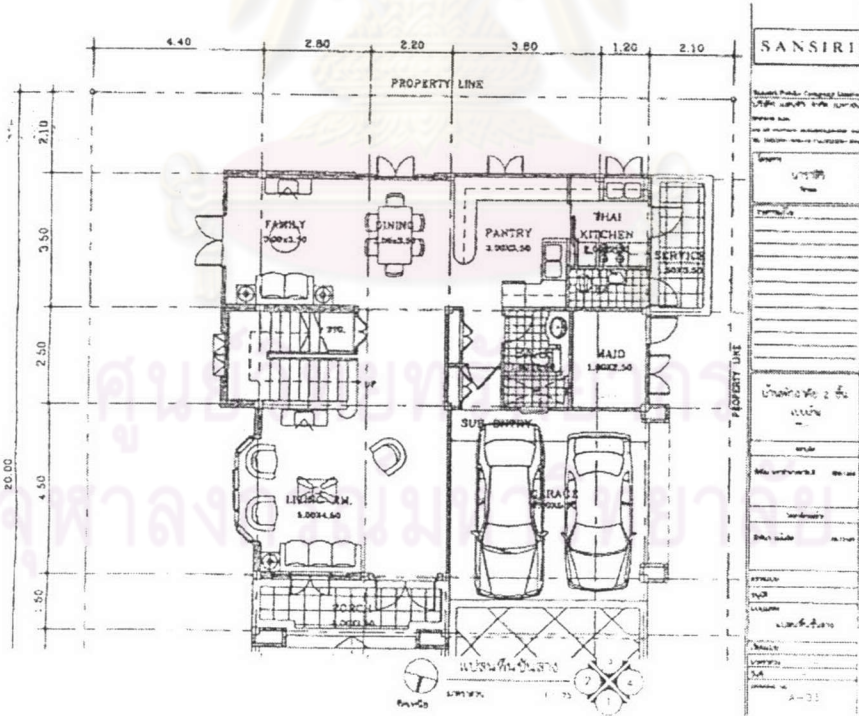
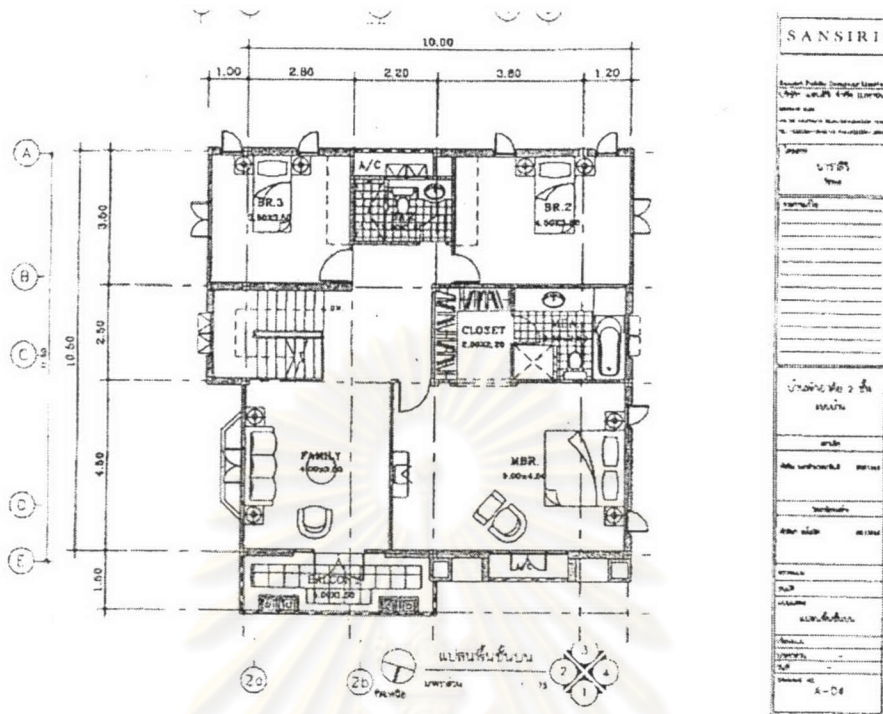
(ภาพที่3.40) แสดงแบบแปลน

12. แบบบ้านสิริบุษบา 200 ตารางเมตรโครงการนราสิริ-วัชรพล



(ภาพที่3.41) แสดงแบบแปลน

13. แบบบ้านสิริทิพา 184 ตารางเมตร โครงการนาราสิริ-วัชรพล



(ภาพที่ 3.42) แสดงแบบแปลน

14. แบบบ้านสิริจำไพ 223 ตารางเมตร โครงการนาราสิริ-วัชรพล

การวิเคราะห์ข้อมูล

การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวราคาสูง หลังจากได้มีการโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในปัจจุบันนั้นจากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้นในโครงการนาราสิริ-วัชรพล พบว่ามีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัยก่อนเข้าพักอาศัยแทบทุกหลัง

โดยสรุปแล้วการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัยได้มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ลักษณะต่างๆกันไปตามรูปแบบบ้าน และราคาบ้าน และความต้องการของเจ้าของบ้าน โดยจะแสดงให้เห็นในเรื่องความต้องการของพื้นที่ในแต่ละหลังในโครงการแตกต่างกันไป จากพื้นที่มาตรฐานเดิมของโครงการที่ให้มา เกิดการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามความต้องการของเจ้าของบ้านนั้น โดยเกิดจากความต้องการของครอบครัวเป็นหลัก

สรุปจากการสำรวจในปัจจุบันในโครงการบ้านเดี่ยวของโครงการนาราสิริ-วัชรพลดังนี้

1. ทำการสำรวจเบื้องต้นในการวิจัยทั้งหมด 168 หลัง 14 รูปแบบบ้าน
2. พบว่ามีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ จำนวน 115 หลัง
3. ทำการสำรวจเพื่อแยกกลุ่มเป้าหมายเพื่อการวิจัยการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในบ้านระดับราคา 5-10 ล้านบาทขึ้นไปจำนวน 78 หลัง

ในการวิเคราะห์ การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ โดยการนำเอาแบบบ้านแต่ละหลัง มาเป็นตัวแปรในการศึกษาประเด็นที่เกิดขึ้นกว่าการใช้พื้นที่เดิมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เดิมไปใช้อย่างอื่นเป็นอย่างไร ดูตารางที่ 3.3 ประกอบ

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

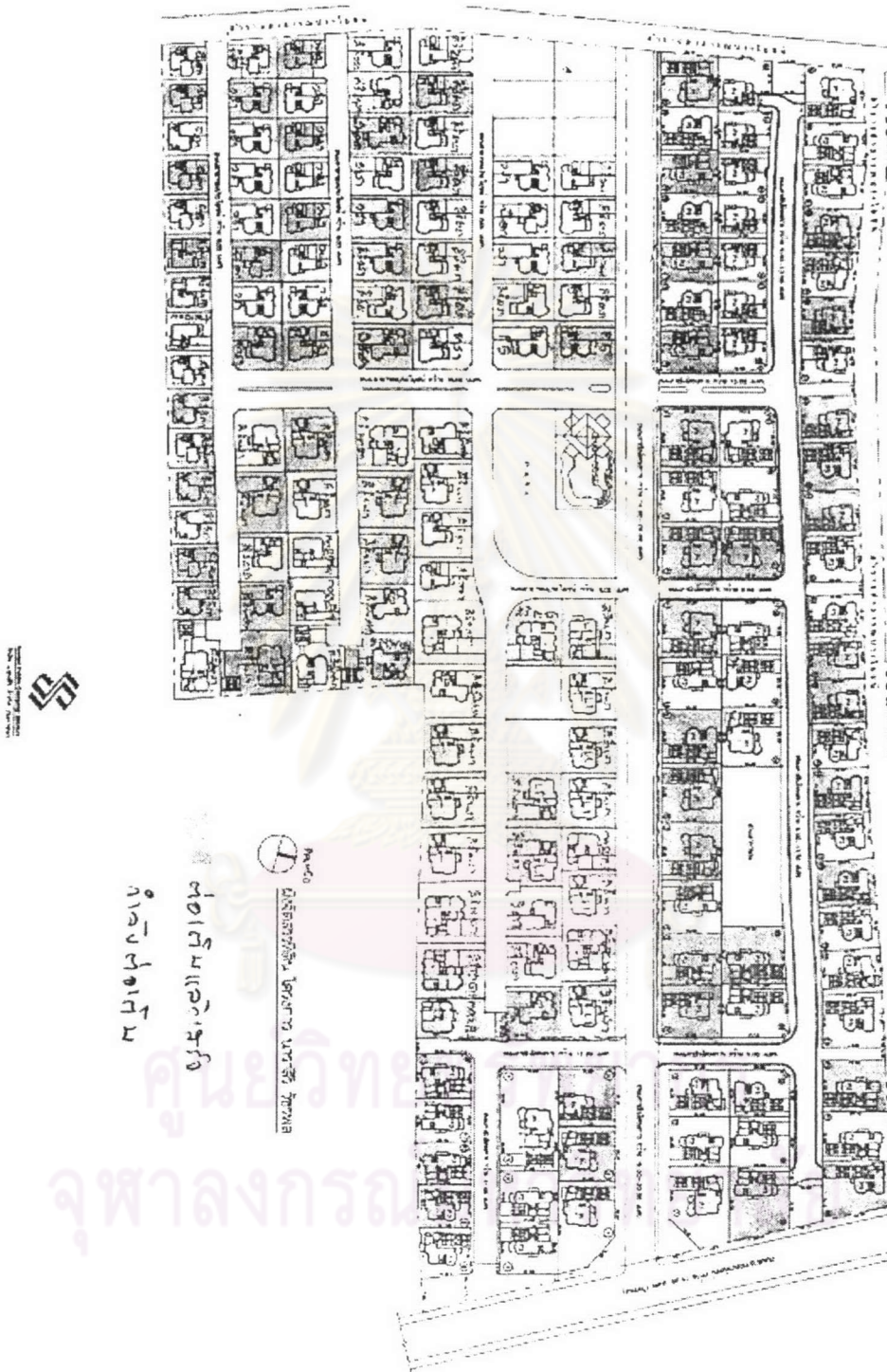
(ตารางที่ 3.3) แสดงตารางรูปแบบบ้านที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในโครงการ รวมทั้งสิ้น 78 หลัง

ราคา 5-10 ล้านบาทขึ้นไปเพื่อนำไปวิเคราะห์ในการวิจัยต่อไป

ลำดับที่	แบบบ้าน	ตารางเมตร	ราคา	จำนวน(หลัง)
1	สิริญาติดา	335	7,500,000.00	8
2	สิริทิพา	184	5,500,000.00	3
3	สิริธรา	214	5,500,000.00	11
4	สิรินรา	288	7,700,000.00	17
5	สิรินิดา	175	6,000,000.00	2
6	สิรินุษา	200	5,500,000.00	1
7	สิริพิชชา	228	6,200,000.00	5
8	สิริรมณี	254	6,500,000.00	15
9	สิริรำไพ	223	6,000,000.00	12
10	สิริวรา	205	5,000,000.00	3
11	สิริสรณู	300	7,500,000.00	17
12	สิริญาติดา	335	10,000,000.00	1
รวม				78

สรุปแบบบ้านและการต่อเติมเปลี่ยนแปลงพื้นที่ มากที่สุดคือแบบ สิริรมณี แบบสิริสรณู และแบบ สิริรำไพ ตามลำดับ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ภาพที่ 3.43) แสดงผังโครงการบ้านเดี่ยว โครงการนาราสิริ-วัชรพลที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่

ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการสำรวจพื้นที่ สำรวจผังแบบแปลน และการบันทึกภาพถ่าย การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางด้านกายภาพของบ้านเดี่ยว ในโครงการนาราสิริ-วัชรพล

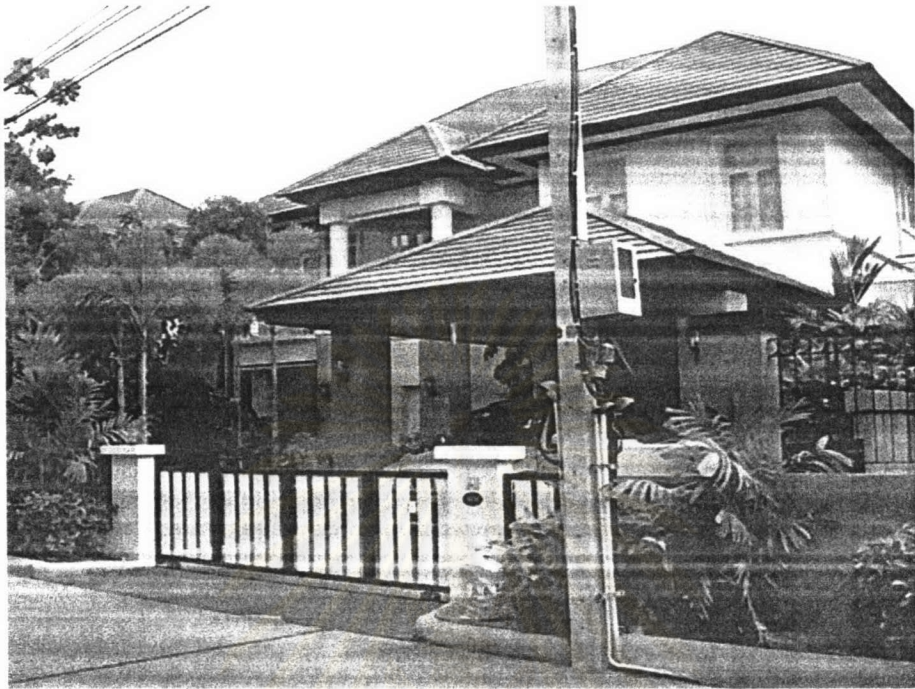
สรุปการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัยของบ้านเดี่ยว โครงการนาราสิริ-วัชรพล มีดังนี้

ในการวิจัยครั้งนี้จะทำการสำรวจและวิจัย โดยจะเลือกการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ บ้านเดี่ยวในโครงการที่มีราคา 5 – 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยมีรูปแบบทั้งสิ้น 12 แบบ จำนวน 80 หลัง และจะเลือก ทำการศึกษาวิเคราะห์ จำนวน 34 หลัง โดยใช้แบบบ้าน 288 ตารางเมตรและขนาด 300 ตารางเมตรด้วย เหตุผลที่สามารถเห็นข้อเปรียบเทียบความต้องการพื้นที่และสาเหตุของการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลง พื้นที่บ้านเดี่ยวในโครงการ

เพื่อให้เห็นภาพรวมของรูปแบบบ้านแบบต่างๆ การใช้ห้องต่างๆและการใช้ขนาดพื้นที่ต่างๆที่เป็นมาตรฐานเดิมของโครงการที่แสดงให้เห็นในตารางที่ 3.5 เพื่อให้ประกอบในการวิเคราะห์ข้อมูลในบทต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบตัวอย่างบ้านที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ 288 ตารางเมตร



(รูปภาพที่ 3.44) แสดงแบบบ้าน สิริินรา 288 ตารางเมตร

แบบตัวอย่างบ้านที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ 300 ตารางเมตร



(รูปภาพที่ 3.45) แสดงแบบบ้าน สิริิสรานู 300 ตารางเมตร

(ตารางที่ 3.4) แสดงตารางพื้นที่ใช้สอยมาตรฐานของโครงการ(ตารางเมตร)ของแบบบ้านเดี่ยวในโครงการ

บริเวณ	พื้นที่เป็นตารางเมตร											
	สิริธรรายุ	สิริรมณี	สิรินุชบา	สิริกิฬา	สิริรุ่งไผ่	สิริวนา	สิริธารา	สิรินรา	สิริยูดา	สิริพิชชา	สิริรา	สิรินิศา
เฉลียงหน้าบ้าน/ข้างบ้าน	19.75	15.66	11.00	14.75	7.50	12.58	13.40	14.73	19.70		14.90	9.25
โถงทางเข้า	13.00								18.12	6.96	4.81	4.39
ห้องรับแขก	22.16	19.68	20.00	16.00	23.85	16.34	18.00	22.00	24.00	21.60	23.20	20.00
ห้องอาหาร	11.70	16.00	14.00	14.00	10.50	18.20	12.80	14.00	14.70	14.80	10.50	9.60
ห้องครัวฝรั่ง	6.00	9.62	13.50	6.48	10.50	4.02	6.80	12.32	9.00	6.90	10.50	9.60
ห้องครัวไทย	8.28	9.00	8.40	6.00	5.00	6.22	6.24	10.06	10.50	6.21		
ห้องพักผ่อน 1/Study	14.00	14.40		11.55	10.50		16.00	18.55	11.10	11.10	10.50	
ห้องพักผ่อน 2	17.50	20.73							13.12	14.80	11.40	4.60
ห้องพระ	9.45											
ห้องนอนใหญ่	26.80	30.80	25.30	23.50	41.25	20.30	21.36	27.40	46.44	21.20	21.00	27.00
ห้องนอน 2	17.50	18.50	12.96	14.00	17.10	13.30	13.20	17.50	14.60	14.80	13.30	12.00
ห้องนอน 3	17.50	12.00	12.96	14.00	13.30	10.67	15.20	17.50	12.00	11.10	9.90	9.00
ห้องนอน 4									10.50			
ห้องนอน 5												
ห้องน้ำใหญ่	9.60	8.60	9.00	6.25	7.75	8.33	7.51	8.60	14.00	8.80	8.10	7.00
ห้องน้ำ 2	6.00	4.32	5.04	4.50	6.25	4.41	7.75	4.73	5.40	5.70	6.75	4.50
ห้องน้ำ 3	6.00	4.32	3.40	3.60	4.00			4.42	5.04	5.70	4.50	4.50
ห้องน้ำ 4	4.80					3.41	4.40	4.82	6.00			
บันไดและโถงบันได	8.00	8.00	7.80	8.75	9.50	7.81	8.80	9.00	9.60	7.80	7.95	8.75
โถงทางเดิน	14.50		13.00	8.00		12.76	13.97	33.33	26.80	15.55	11.75	11.86
ที่วางแอร์	5.20	4.00	3.20		2.16	4.56	6.84	9.23	8.42	6.80	2.00	2.75
ห้องเก็บของและ Utility	3.75	4.32	1.50	6.25	8.00	3.08	5.05	7.38	4.00	3.00	2.00	1.20
ระเบียงชั้นบน	3.70	10.80	4.00		7.50				9.75	10.76	5.10	3.00
Planter(กระบะปลูกต้นไม้)	2.68	1.00		3.12	1.60							
ห้องกวนรับใช้	6.00	4.60	3.20		4.50	7.93	7.60	12.20	5.60	3.80		
ห้องน้ำคนรับใช้	2.00	2.00	1.90		2.00				2.00	1.80		
ลานซักล้าง	7.80	5.50	5.00	3.60	5.25	4.56	7.77	7.07	4.40	4.80	4.60	4.50
ที่จอดรถ	36.40	31.00	25.00	20.00	25.00	22.95	21.54	33.37	30.00	23.94	22.50	20.00
รวม	300.07	254.85	200.16	184.35	223.01	181.43	214.23	288.21	334.87	227.92	204.85	173.44
	P1	P2	P3	P4	P5	m1n	m2n	l1	335	228	205	175