

## บทที่ 5

### ผลการวิเคราะห์

#### การประมวลผลข้อมูลจากการสำรวจ

ในการศึกษาเรื่อง การเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐาน ของบริษัทรับสร้างบ้าน : กรณีศึกษา บริษัท โฟร์พัฒนาจำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วนคือ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ว่าจ้างสร้างบ้าน ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการเปลี่ยนแปลง สามารถสรุปดังนี้

#### 5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ว่าจ้างสร้างบ้าน

โดยสรุปบ้านที่สร้างตามแบบมาตรฐานทั้ง 4 แบบจากการสำรวจการพักอาศัยพบว่า ผู้ว่าจ้างสร้างบ้านมีการพักอาศัย 5-10 คน โดยมีผู้สูงอายุ(ปู่ ย่า ตา ยาย เป็นต้น ) กับเด็ก และคนรับใช้อาศัยอยู่ด้วย และเป็นการสร้างบ้านหลังที่ 2 หรือ สร้างทดแทนหลังเดิม และทุกบ้านมีคนรับใช้ทุกหลัง โดยมีตั้งแต่ 1-3 คน จึงถือว่าเป็นครอบครัวขยาย ทำให้ความต้องการในเรื่องบ้านเปลี่ยนไปอันเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้น จึงต้องการหาที่อยู่ใหม่สอดคล้องกับแนวคิดกระบวนการเปลี่ยนแปลงภายในเขตที่อยู่อาศัย และเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค คือผู้ว่าจ้างสร้างบ้าน ซึ่งจัดว่าอยู่ในขั้นที่ 5 คือ บิดามารดาอายุมาก และมีบุตรแต่ยังไม่แต่งงานมีฐานะทางการเงินดีสามารถซื้อสินค้าถาวร และเฟอร์นิเจอร์มาแทนของเก่าหรือบ้านขนาดใหญ่กว่าเดิม<sup>1</sup> อาชีพของผู้ว่าจ้างสร้างบ้านส่วนมาก ที่มีการเปลี่ยนแปลง คือเจ้าของกิจการ( ประกอบธุรกิจส่วนตัว ,เจ้าของโรงงาน ,ค้าขาย ) ผู้บริหารภาคเอกชน( ผู้อำนวยการ , ผู้จัดการธนาคาร , กัปตัน , อาจารย์เอกชน ) และ ผู้บริหารภาครัฐราชการ ( อาจารย์แพทย์ , ตำรวจชั้นผู้ใหญ่ ) ซึ่งถือว่ามีโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดี จึงมีความต้องการที่ หลากหลายเพิ่มขึ้น มากกว่าบ้านโดยทั่วไป

---

<sup>1</sup> ศิริวรรณ เสรีรัตน์, กลยุทธ์การตลาด การบริหารการตลาด และกรณีศึกษา (กรุงเทพมหานคร : บริษัท ซีระฟิล์ม และโซเท็กซ์ จำกัด, 2541), หน้า 94

## 5.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเมื่อนำผลการสำรวจที่มีการเปลี่ยนแปลงทุกหลัง ทำการวิเคราะห์ โดยการนำสาเหตุหรือปัจจัยของบ้านที่สร้างตามแบบมาตรฐานแบบที่ 1 - 4 จำนวนทั้งหมด 24 หลัง มาเรียงข้อมูลพบว่า การเปลี่ยนแปลงเป็นไปในลักษณะที่คล้ายกัน จึงเรียงตามลำดับการเปลี่ยนแปลงมากไปหาการเปลี่ยนแปลงน้อย โดยสามารถสรุปสาเหตุหรือปัจจัยแบ่งแยกเป็น 3 ปัจจัย ดังนี้

1. รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง ไม่สอดคล้องกับแบบมาตรฐาน เป็นผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เพราะแบบมาตรฐานได้ออกแบบ เพื่อกำหนดขนาดรูปแปลงที่ดินที่เหมาะสม และ ตำแหน่งของทิศไว้ เมื่อนำไปสร้างในแปลงที่ดิน ตำแหน่งทิศที่แตกต่างกันทำให้มีการเปลี่ยนแปลง เช่น ที่จอดรถ ห้องครัว ห้องครัวนอก ห้องคนใช้ ห้องเก็บของ การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ส่วนอื่นผลทำให้มีการย้ายตำแหน่ง ในพื้นที่ใช้สอยที่ต่อเนื่องกันตามมา

2. ความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นโดยเป็นความต้องการในลักษณะให้พื้นที่ใช้สอยที่มีตามแบบ มาตรฐาน มีขนาดกว้าง หรือยาวกว่า โดยรวมให้ใหญ่ขึ้น เช่น การขยาย ห้องครัว ห้องครัวนอก ห้องอาหาร ห้องคนใช้ ห้องเก็บของ หรือการเพิ่มที่จอดรถ เป็นต้น

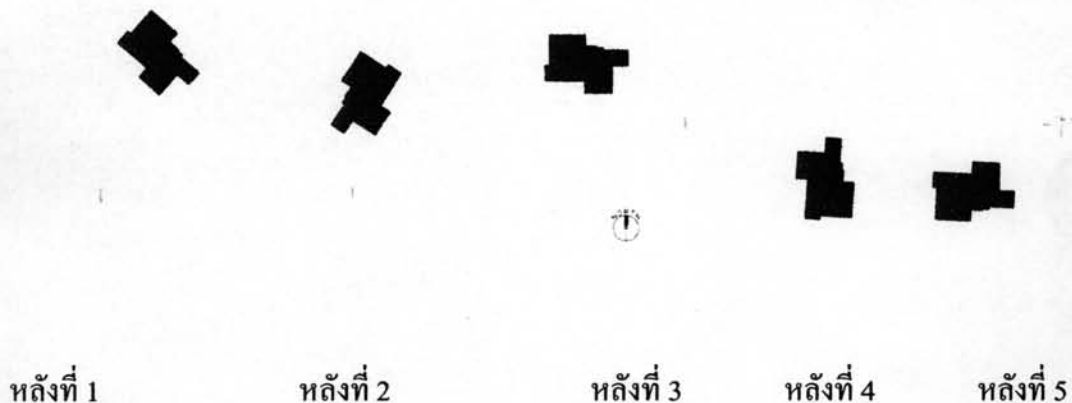
3. ความต้องการที่หลากหลายโดยเป็นความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่าง หรือไม่มีใน แบบมาตรฐาน เช่น ห้องคูหนั่ง ห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ ห้องซักรีด เป็นต้น

เพื่อให้เกิดความเข้าใจในการศึกษาเรื่อง การเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานแบบมาตรฐานของ บริษัทรับสร้างบ้าน: กรณีศึกษาบริษัท โพรพัฒนาจำกัด ผู้ศึกษาจะเสนอข้อมูลเชิงบรรยาย ปัจจัยหรือ สาเหตุและผลจากการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐาน โดยเรียงลำดับจากบ้านที่สร้างตามแบบมาตรฐาน กลุ่มที่ 1 แบบที่ 1 และแบบที่ 2 คือแบบมาตรฐานที่ยังไม่มีการปรับปรุงแบบ และกลุ่มที่ 2 แบบที่ 3 และ 4 คือแบบมาตรฐานที่มีการปรับปรุงขึ้นมา โดยที่ แบบที่ 1 ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยมากคือ 396 ตาราง เมตร ไปหาแบบที่ 2 มีพื้นที่ใช้สอยเล็กลงเหลือเพียง 300 ตารางเมตร แบบที่ 3 และแบบที่ 4 มีพื้นที่ ใช้สอย 324 ตารางเมตรและ 259 ตารางเมตร ตามลำดับดังนี้

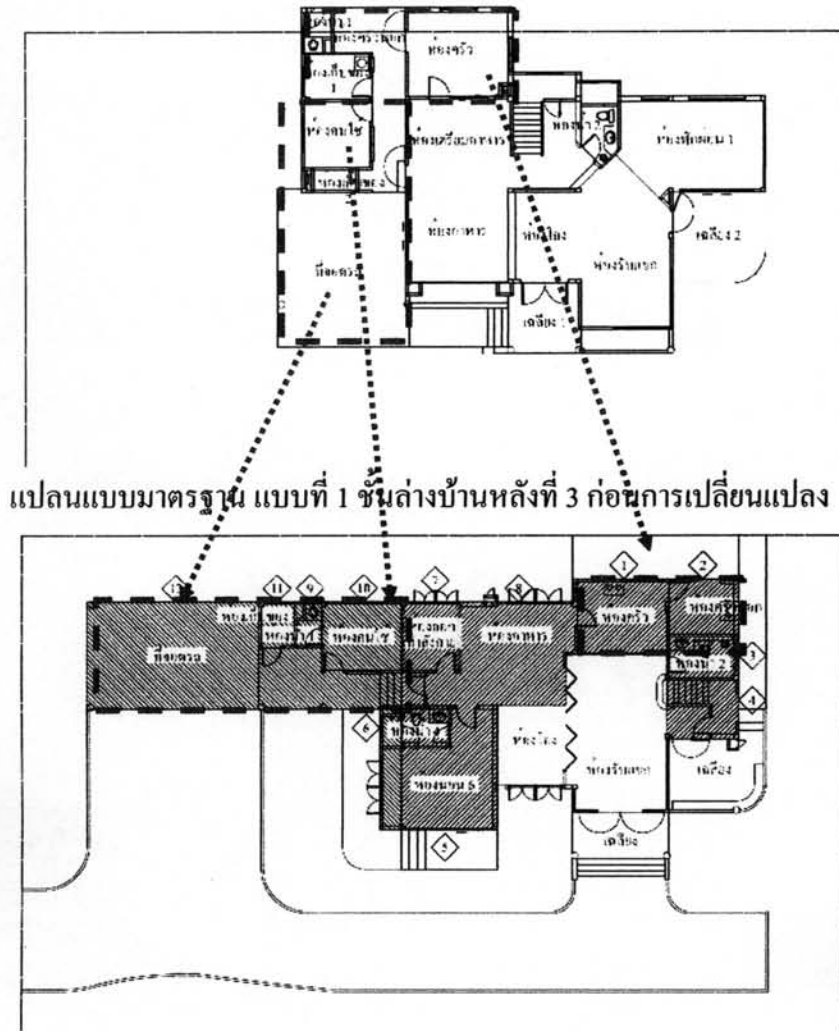
## 5.2.1 บ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบ ที่ 1

### 1. รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจบ้านที่สร้างด้วยแบบที่ 1 จำนวน 5 หลัง พบว่าผู้ว่าจ้าง มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐานที่มีขนาดพื้นที่ 396 ตร.ม. โดยเปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่งเฉลี่ย 126 ตร.ม. ต่อหลัง และเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ เฉลี่ย 96 ตร.ม.ต่อหลัง เมื่อวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งตาม ภาพที่ 5.01 โดยการตั้งทิศเหนือขึ้นที่ 0 องศาแล้วพบว่า การวางตำแหน่งของตัวบ้านแตกต่างจากตำแหน่งที่ตั้งตามแบบมาตรฐานทุกหลัง ดังนั้นผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่จึงมีการเปลี่ยนแปลงเพราะ มีความต้องการย้ายตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้เหมาะสมสอดคล้องกับ รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง ที่มีขนาดใหญ่ ขนาดที่ดินประมาณ 300 - 450 ตารางวา ในแต่ละหลังที่มีความแตกต่างกัน



ภาพที่ 5.01 แสดง รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่สร้างตามแบบที่ 1



แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 1 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 3 หลังการเปลี่ยนแปลง

### ภาพที่ 5.02 แสดงการเปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่ง บ้านแบบที่ 1 หลังที่ 3

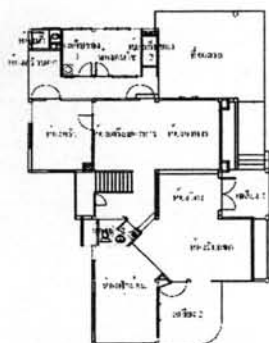
จะเห็นถึงการเปลี่ยนแปลงห้องครัว และห้องครัวนอกย้ายตำแหน่งแทนห้องพักผ่อนการเปลี่ยนแปลงห้องอาหารย้ายไปแทนห้องครัวที่มีปัญหาเกี่ยวกับรูปที่คั่นรวมถึงการเปลี่ยนแปลงที่จอดรถ

#### 2. ต้องการพื้นที่หลากหลาย เพิ่มขึ้น

ความต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย เพื่อให้ตรงกับการใช้สอยที่แท้จริงของผู้ว่าจ้างเอง ซึ่งแบบมาตรฐานไม่มีให้ส่วนมากเป็นห้องซักรีด ห้องพระ และมีให้แต่ต้องการเพิ่มคือที่จอดรถ ส่วนพื้นที่ใช้สอยที่มีการเพิ่มแต่เป็นส่วนน้อยคือ ห้องคูหนังสือ ห้องออกกำลังกาย

### 3. ต้องการขยายพื้นที่ กว้าง ยาว โดยรวมใหญ่เพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลง ขยายพื้นที่ใช้สอย ส่วนมากเกิดขึ้นใน ส่วนบริการเพราะ พื้นที่ใช้สอยที่กำหนดไว้ตามแบบมาตรฐานไม่เพียงพอต่อการใช้สอยจริงส่วนมากเป็นการขยายห้องคนรับใช้ โดยผู้ศึกษาพบว่า ส่วนมากมีคนรับใช้ 2-3 คน และการขยาย ห้องเก็บของ



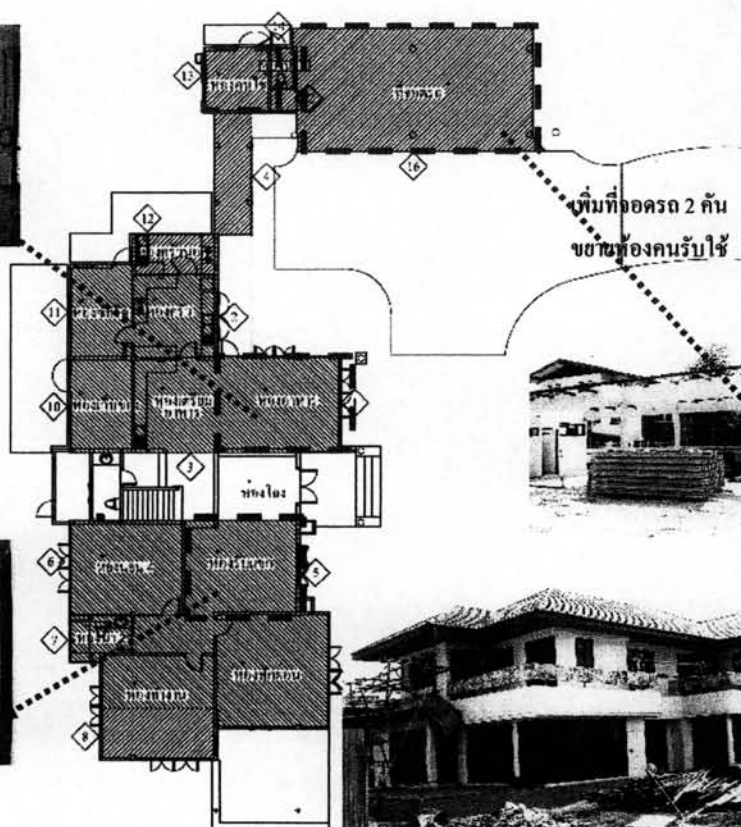
แปลนแบบมาตรฐานแบบที่ 1 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 5 ก่อนการเปลี่ยนแปลง



ห้องอาหารข้างขึ้น



ห้องรับแขกกว้างขึ้น



แปลนแบบมาตรฐานแบบที่ 1 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 5 หลังการเปลี่ยนแปลง

ภาพที่ 5.03 แสดงพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการขยายพื้นที่ แบบที่ 1 หลังที่ 5

#### 4. ผลจากการเปลี่ยนแปลง

จากการสำรวจบ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐานแบบที่ 1 จำนวน 5 หลังพบว่า ผลจากการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐาน ทำให้ราคาค่าก่อสร้างหลังการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เฉลี่ยต่อหลัง ประมาณ 1,160,000.บาท และระยะเวลาก่อสร้างหลังการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เฉลี่ยประมาณ 2-3 เดือน

#### 5.2.2 บ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบ ที่ 2

##### 1. รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจบ้านที่สร้างด้วยแบบที่ 2 จำนวน 4 หลังพบว่า ผู้ว่าจ้างมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐาน โดย เปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่ง เฉลี่ย 107 ตร.ม.ต่อหลัง และเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ เฉลี่ย 64 ตร.ม.ต่อหลัง เมื่อวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งตาม ภาพที่ 5.04 โดยการตั้งทิศเหนือขึ้นที่ 0 องศาแล้วพบว่า การวางตำแหน่งของตัวบ้านใกล้เคียงกับตำแหน่งที่ตั้งตามแบบมาตรฐาน 2 หลัง ในหลังที่ 7 และ 8 ส่วนหลังที่ 6 และ 8 แตกต่างจากตำแหน่งที่ตั้งตามแบบมาตรฐาน อย่างไรก็ตามผู้ว่าจ้างยังคงมีการเปลี่ยนแปลงเพราะ มีความต้องการย้ายตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยให้ตรงกับการใช้งานจริงตามรูปแปลงที่ดินทิศทางทำเลที่ตั้ง ส่วนขนาดที่ดินหลังที่ 6 ประมาณ 175 ตารางวา หลังที่ 7 ประมาณ 506 ตารางวา หลังที่ 8 ประมาณ 130 ตารางวา และหลังที่ 9 ประมาณ 101 ตารางวา



หลังที่ 6



หลังที่ 7



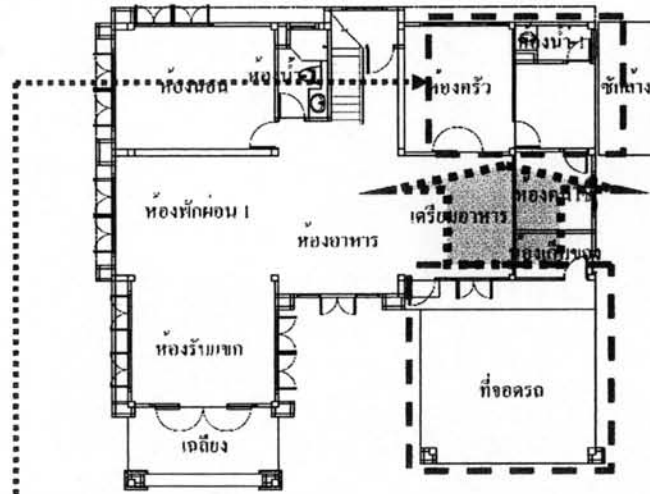
หลังที่ 8



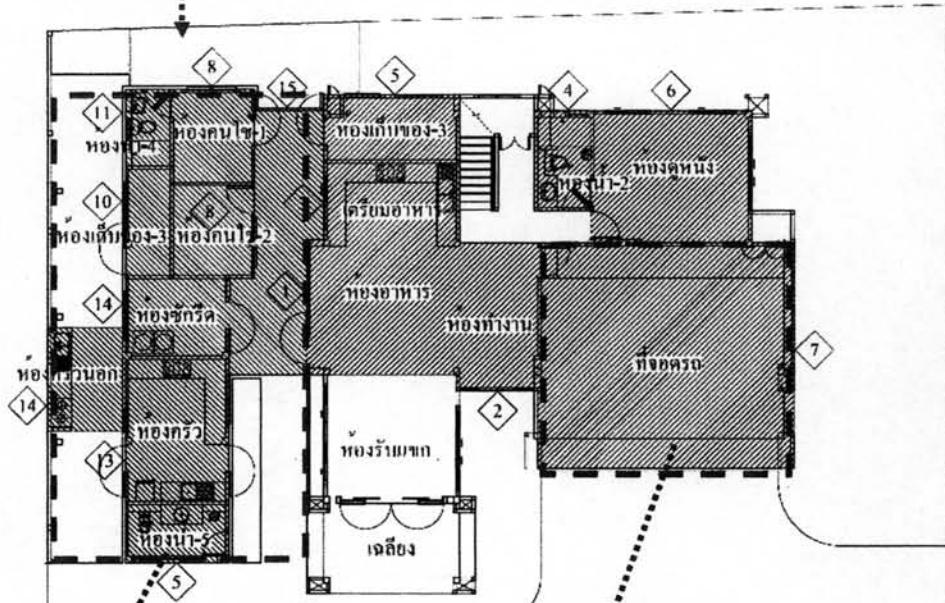
หลังที่ 9

ภาพที่ 5.04 แสดง รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่สร้างตามแบบที่ 2

การเปลี่ยนแปลงส่วนบริการ คือห้องครัว ห้องครัวนอก ห้องคนรับใช้ และห้องเก็บของ  
เปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่ง จากด้านขวาไปสู่อีกด้านซ้ายของบ้าน เนื่องจากทิศทาง ทำเลที่ตั้งไม่  
สอดคล้องกับการอยู่อาศัย



แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 2 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 6 ก่อนการเปลี่ยนแปลง



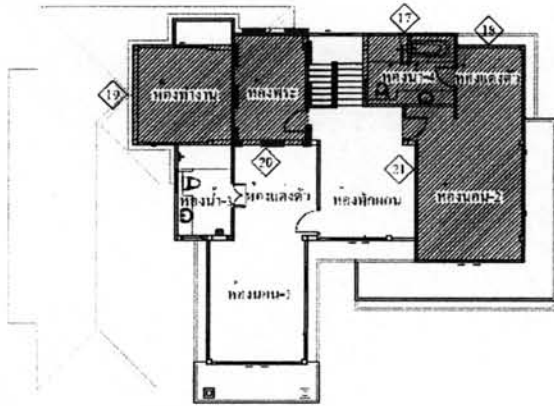
แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 2 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 6 หลังการเปลี่ยนแปลง



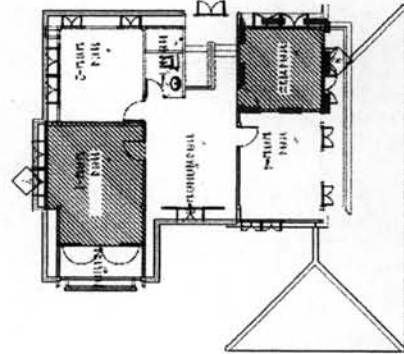
ภาพที่ 5.05 แสดงการเปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่ง บ้านแบบที่ 2 หลังที่ 6

## 2. ต้องการพื้นที่หลากหลาย เพิ่มขึ้น

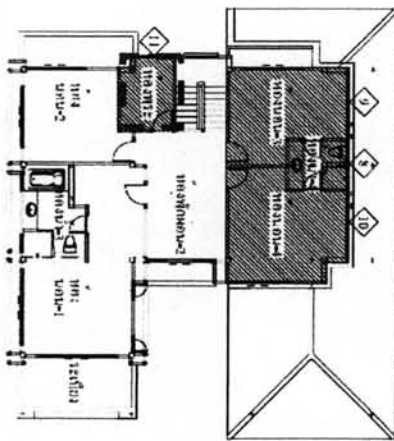
การเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในส่วนบริการ ตามความต้องการส่วนมากต้องการเพิ่มห้องซักรีด โดยต้องการให้ต่อเนื่องกับห้องคนใช้ เพื่อสะดวกต่อการใช้งานการเพิ่มห้องพระทุกหลัง ตามภาพที่ 6.03 โดยพื้นที่ใช้สอยในส่วนนี้ยังไม่มีกำหนดไว้ในแบบมาตรฐานและความต้องการเพิ่มที่จอตลอด



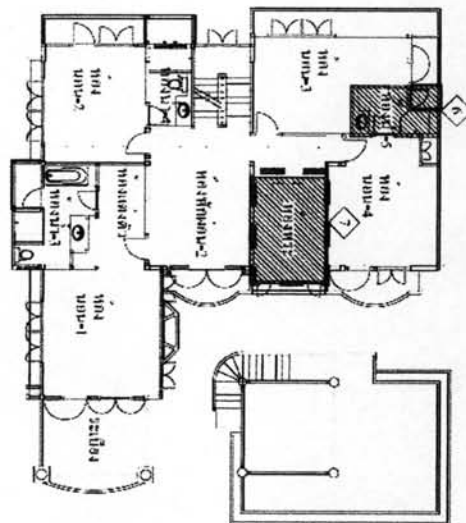
หลังที่ 6



หลังที่ 7



หลังที่ 8



หลังที่ 9

ภาพที่ 5.06 แสดงความต้องการพื้นที่หลากหลาย เพิ่มขึ้น บ้านแบบที่ 2 หลังที่ 6-9



### 3. ต้องการขยายพื้นที่ กว้าง ยาว โดยรวมใหญ่เพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลงขยายพื้นที่ใช้สอยในส่วนบริการ เพราะพื้นที่ใช้สอยที่กำหนดไว้ตามแบบมาตรฐานไม่เพียงพอต่อการใช้สอยจริง ส่วนมากเป็นการขยายห้องคนรับใช้โดยผู้ศึกษาพบว่า ส่วนมากมีคนรับใช้ 1-2 และการขยาย ห้องเก็บของ

### 4. ผลจากการเปลี่ยนแปลง

จากการสำรวจบ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐานแบบที่ 2 จำนวน 4 หลังพบว่า ผลจากการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐาน ทำให้ราคาก่อสร้างหลังการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เฉลี่ยต่อหลัง ประมาณ 1,100,000.บาท และระยะเวลาก่อสร้างหลังการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เฉลี่ยประมาณ 1-2 เดือน

#### 5.2.3 บ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบ ที่ 3

##### 1. รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจบ้านที่สร้างด้วยแบบที่ 3 จำนวน 10 หลังพบว่า ผู้ว่าจ้างมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐาน โดย เปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่ง เฉลี่ย 45 ตร.ม.ต่อหลัง และเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ เฉลี่ย 57 ตร.ม.ต่อหลัง

เมื่อวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งตาม ภาพที่ 5.07 โดยการตั้งทิศเหนือขึ้นที่ 0 องศาแล้วพบว่า การวางตำแหน่งของตัวบ้านแตกต่างจากตำแหน่งที่ตั้งตามแบบมาตรฐานอย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในแบบที่ 3 มีเพียง ที่จอดรถ ที่มีทั้งการ เพิ่มที่จอดรถ แยกที่จอดรถ และถอยร่นที่จอดรถ ตามความต้องการใช้งานจริง และเพื่อให้สอดคล้องตามรูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง ที่มีทั้งใหญ่และเล็ก ขนาดที่ดินประมาณ 90 - 420 ตารางวา ในแต่ละหลังที่มีความแตกต่างกัน



หลังที่ 10



หลังที่ 11



หลังที่ 12



หลังที่ 13



หลังที่ 14



หลังที่ 15



หลังที่ 16



หลังที่ 17



หลังที่ 18



หลังที่ 19

**ภาพที่ 5.07 แสดง รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่สร้างตามแบบที่ 3**

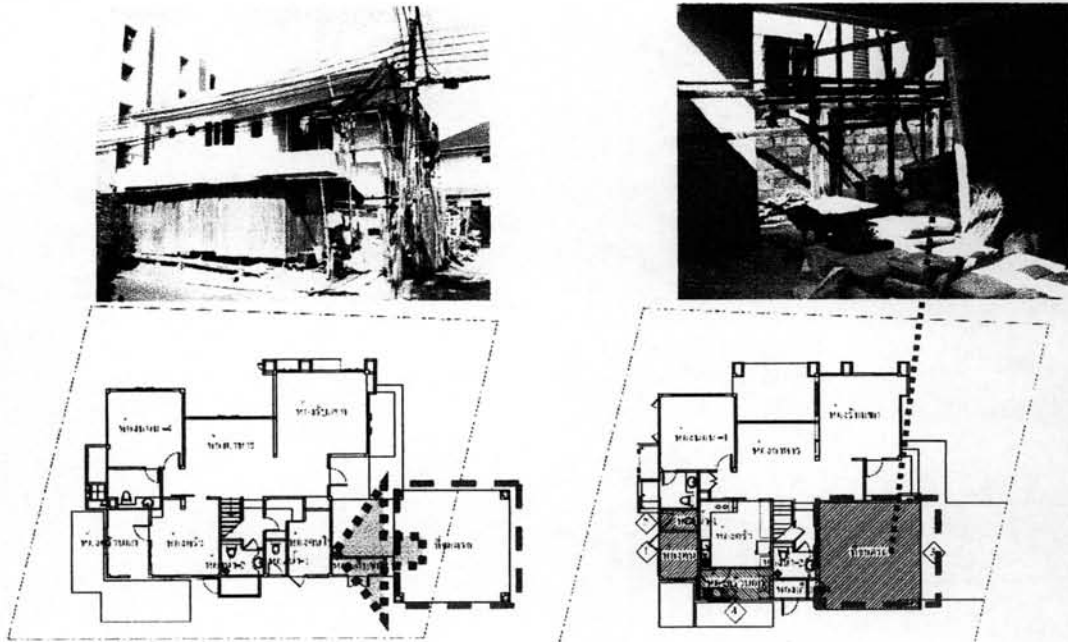
ที่จอดรถเป็นตามแบบมาตรฐาน เมื่อลงไปในแปลงที่ดิน มีปัญหาทำให้เกินออกจากแนวเขตจึงต้องร่นที่จอดรถเข้าไปแทนที่ห้องคนรับใช้



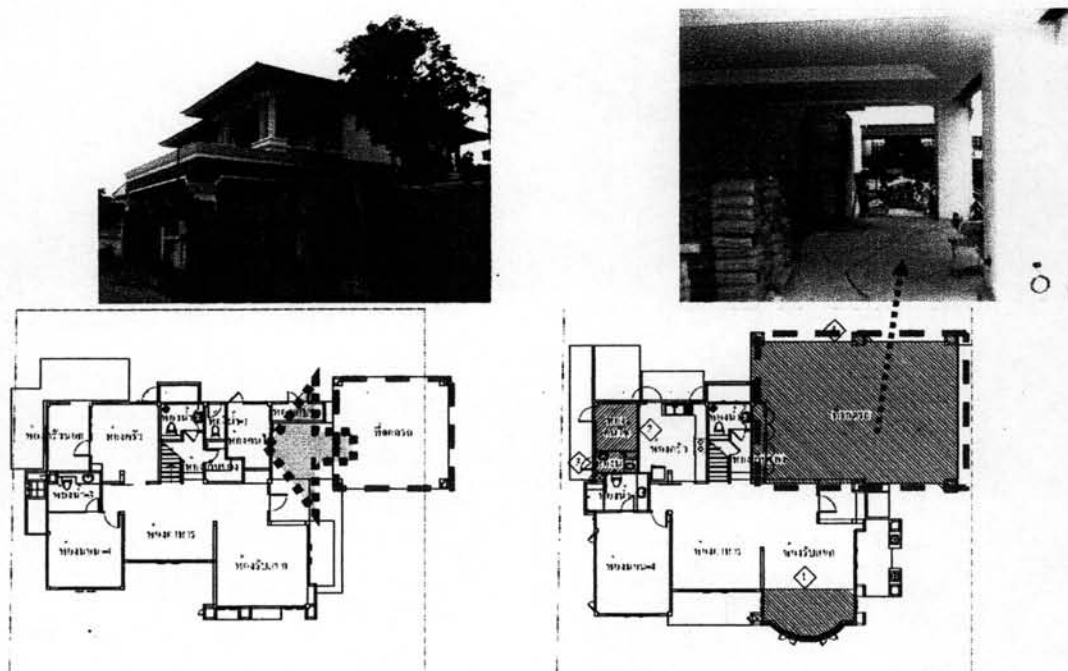
แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 3 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 14 ก่อนและหลังการเปลี่ยนแปลง

**ภาพที่ 5.08 แสดงการถอยร่นของที่จอดรถ แบบที่ 3 หลังที่ 14**

ที่จอดรถเกินนอกเขตที่ดิน จึงเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยการรื้อที่จอดรถเข้ามาแทนห้อง  
คนรับใช้



แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 3 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 15 ก่อนและหลังการเปลี่ยนแปลง

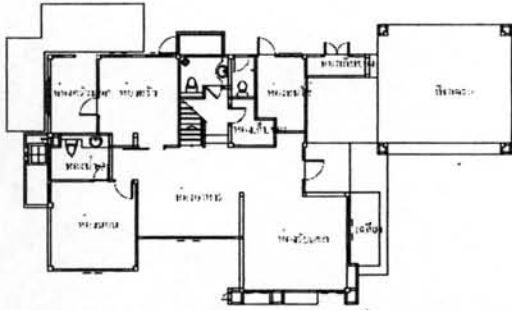


แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 3 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 17 ก่อนและหลังการเปลี่ยนแปลง

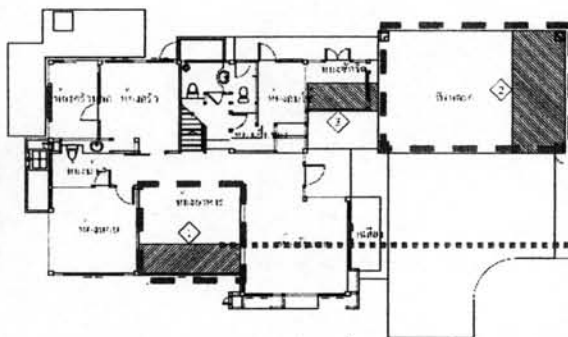
ภาพที่ 5.09 แสดงการถอยร่นของที่จอดรถ แบบที่ 3 หลังที่ 15 และ 17

## 2. ต้องการพื้นที่หลากหลายเพิ่มขึ้น

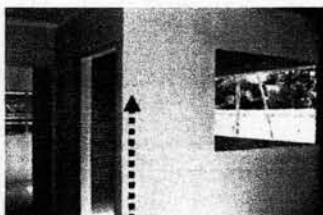
ความต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้ตรงกับการใช้สอยที่แท้จริงของผู้ว่าจ้างเองซึ่งแบบมาตรฐานไม่มีให้ส่วนมากเป็น ห้องซักกรีด



แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 3 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 6 ก่อนการเปลี่ยนแปลง ที่จอดรถเพิ่ม 1 คัน



แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 3 ชั้นล่างบ้านหลังที่ 6 หลังการเปลี่ยนแปลง ห้องอาหารใหญ่



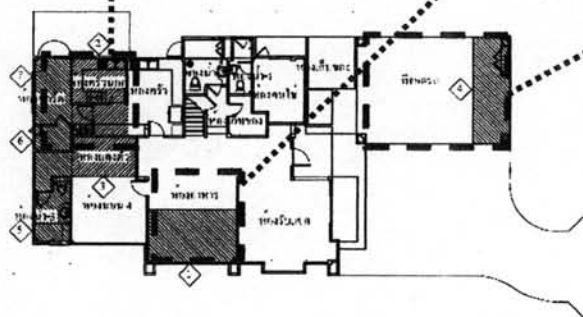
เพิ่มห้องซักกรีด



ห้องอาหารใหญ่ขึ้น



ที่จอดรถเพิ่ม 1 คัน



แปลนแบบมาตรฐาน แบบที่ 3 ชั้นล่าง บ้านหลังที่ 9 หลังการเปลี่ยนแปลง  
ภาพที่ 5.10 แสดงความต้องการพื้นที่ที่หลากหลายเพิ่มขึ้น

### 3. ต้องการขยายพื้นที่ กว้าง ยาว โดยรวมใหญ่เพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลงขยายพื้นที่ใช้สอยในส่วนที่จอดรถเพราะพื้นที่ใช้สอยที่กำหนดไว้ตาม  
แบบมาตรฐานไม่เพียงพอ



บ้านหลังที่ 11 ต้องการขยายที่จอดรถเพิ่ม 2 คัน

บ้านหลังที่ 16 ต้องการขยายที่จอดรถเพิ่ม 1 คัน

### ภาพที่ 5.11 แสดงความต้องการขยายพื้นที่ กว้าง ยาว โดยรวมใหญ่เพิ่มขึ้น

#### 4. ผลจากการเปลี่ยนแปลง

จากการสำรวจบ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐานแบบที่ 3 จำนวน 10 หลังพบว่า ผลจากการ  
เปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐาน ทำให้ราคาค่าก่อสร้างหลังการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เฉลี่ยต่อหลัง  
ประมาณ 691,000 บาท และระยะเวลาก่อสร้างหลังการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เฉลี่ยประมาณ 1-2  
เดือน

#### 5.2.4 บ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบ ที่ 4

##### 1. รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง

จากการสำรวจบ้านที่สร้างด้วยแบบที่ 4 จำนวน 5 หลังพบว่า ผู้ว่าจ้างมีการเปลี่ยนแปลง  
พื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐาน โดย เปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่ง เฉลี่ย 56 ตร.ม.ต่อหลัง และเปลี่ยนแปลง  
เพิ่มพื้นที่ เฉลี่ย 35 ตร.ม.ต่อหลัง เมื่อวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งตาม ภาพที่ 5.12 โดยการตั้งทิศเหนือ

ชั้นที่ 0 공사แล้วพบว่า การวางตำแหน่งของตัวบ้าน แตกต่างจากตำแหน่งที่ตั้งตามแบบมาตรฐาน  
อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในแบบที่ 4 มีเพียง ที่จอดรถ ที่มีต้องการ เพิ่มที่จอดรถ ตาม  
ความต้องการใช้งานจริง และเพื่อให้สอดคล้องตามรูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง ที่มีขนาดที่ดิน  
ประมาณ 81 - 204 ตารางวา



หลังที่ 20

หลังที่ 21

หลังที่ 22

หลังที่ 23

หลังที่ 24

ภาพที่ 5.12 แสดง รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่สร้างตามแบบที่ 4

#### 5. ผลจากการเปลี่ยนแปลง

จากการสำรวจบ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐานแบบที่ 4 จำนวน 5 หลังพบว่า ผลจากการ  
เปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐาน ทำให้ราคาก่อสร้างหลังการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เฉลี่ยต่อหลัง  
ประมาณ 624,000.บาท และระยะเวลาก่อสร้างหลังการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น เฉลี่ยประมาณ 1-2  
เดือน

## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

ในสถานการณ์ปัจจุบัน ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย หากไม่ต้องการเลือกซื้อ ที่อยู่อาศัยจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่มากมายในหลายทำเลทั่วไป เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าทั้งรูปแบบ ประโยชน์ใช้สอย และราคาไม่เหมาะสม หรือมีที่ดินเป็นของตนเองอยู่แล้ว สามารถว่าจ้างสถาปนิกและวิศวกร ออกแบบ รูปแบบ และรายการประกอบแบบก่อสร้าง สำหรับว่าจ้างผู้รับเหมา ให้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามที่ต้องการ หรืออีกวิธีหนึ่งคือ ว่าจ้างบริษัทรับสร้างบ้าน ที่รวมสถาปนิก วิศวกร และผู้ก่อสร้างไว้ในองค์กรเดียว และทำงานร่วมกัน เพื่ออำนวยความสะดวก สำหรับผู้ที่ต้องการสร้างบ้าน ทั้งนี้สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน มีข้อบังคับให้ทุกบริษัทที่เป็นสมาชิก ต้องมีแบบมาตรฐาน เป็นของตนเองแต่ละบริษัทไม่น้อยกว่า 10 แบบ เพื่อให้ผู้ที่ต้องการสร้างบ้านเลือกตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่ดิน อย่างไรก็ตามปรากฏว่า ผู้ว่าจ้างสร้างบ้านมักจะเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐาน ที่เลือก เนื่องจากแบบไม่ตรงกับความต้องการ หรือไม่เหมาะสมต่อสภาพแวดล้อมบริเวณที่ก่อสร้าง มีการปรับเพิ่ม-ลด แก้ไขเปลี่ยนแปลงในแบบมาตรฐาน ทำให้เกิดปัญหาในการก่อสร้าง และส่งผลกระทบต่อค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา การเปลี่ยนแปลง และผลจากการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานของบริษัทรับสร้างบ้าน และเพื่อศึกษาปัจจัยหรือสาเหตุ ของการเปลี่ยนแปลง โดยทำการศึกษาบันทึกข้อมูลสำรวจบ้านที่สร้างตามแบบมาตรฐานเพื่อหาปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางด้านกายภาพเพื่อต้องการทราบถึงข้อมูลในเชิงลึกสำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดรูปแบบมาตรฐานต่อไป การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology) โดยการนำเสนอข้อมูลเชิงบรรยาย

การศึกษาในครั้งนี้ได้กำหนดให้บริษัทโพรพัฒนาจำกัดเป็นบริษัทกรณีศึกษา เนื่องจากบริษัทโพรพัฒนาจำกัด เป็นบริษัทรับสร้างบ้าน ที่เปิดบริการในยุคแรก ของธุรกิจนี้โดยเปิดดำเนินการ ปี พ.ศ. 2524จนถึงปัจจุบันรวมแล้วกว่า 25 ปี มีบ้านที่สร้างเสร็จและส่งมอบผู้ว่าจ้างแล้วจำนวนมากกว่า 700 หลังและมีแบบมาตรฐานให้เลือกประมาณ 40 แบบ มีราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาทถึง 21 ล้านบาท มีการสร้างผลงานที่มีคุณภาพเป็นที่ยอมรับของผู้ว่าจ้าง