

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบ้านกึ่งโรงงาน

การศึกษาในบทนี้จะกล่าวถึงลักษณะของสังคม ประชากร เศรษฐกิจของเจ้าของและผู้ใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงานที่เป็นผลที่เกิดจากการใช้อาคาร ซึ่งจะเป็นองค์ประกอบที่สำคัญประการหนึ่ง ที่มีผลต่อรูปแบบทางกายภาพของบ้านกึ่งโรงงาน อีกทั้งยังเป็นข้อมูลที่สำคัญเพื่อใช้ในการออกแบบ และพัฒนารูปแบบของบ้านกึ่งโรงงานทั้งรูปแบบการจัดพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในอาคาร รูปแบบการจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการ

ปัจจัยที่แสดงลักษณะทางสังคม และ เศรษฐกิจของเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคาร ได้แก่ จำนวน และลักษณะของผู้ใช้อาคาร รวมทั้งจำนวนผู้อยู่อาศัย และจำนวนผู้ทำงานในอาคาร สภาพการครอบครองอาคาร ระดับการศึกษา เป็นต้น

จากการสัมภาษณ์เจ้าของอาคารบ้านกึ่งโรงงาน และผู้ใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงานปรากฏดังนี้

4.1 เจ้าของอาคาร

ลักษณะของเจ้าของอาคาร จะเป็นข้อมูลในการพิจารณาสิ่งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในบ้านกึ่งโรงงาน ตั้งแต่ปัจจัยและสาเหตุในการเลือกซื้อบ้านกึ่งโรงงาน และความคิดเห็นตลอดจนปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากการสำรวจได้ข้อมูลของเจ้าของอาคารดังนี้ (ดูตารางที่ 4.1 - 4.4 ประกอบ)

เพศ : ร้อยละ 86.67 ของเจ้าของอาคารเป็นเพศชาย โดยที่เจ้าของอาคารที่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 13.33

อายุ : ผู้เป็นเจ้าของอาคาร จะมีอายุระหว่าง 21 - 40 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 65.33 รองลงมาจะมีอายุอยู่ระหว่าง 41 - 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 34.67

การศึกษา : การศึกษาส่วนใหญ่จะมีการศึกษาอยู่ระดับอาชีวศึกษา หรือปริญญาตรี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 72.00 รองลงมาได้แก่ ระดับมัธยมศึกษา หรือต่ำกว่า คิดเป็นร้อยละ 24.00

สภาพการสมรส : ร้อยละ 88.00 ของเจ้าของอาคารมีครอบครัวแล้ว และที่ยังไม่มีครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 12.00

ตารางที่ 4.1 แสดงเพศเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	12	70.59	13	92.86	22	91.67	18	90.00	65	86.67
หญิง	5	29.41	1	7.14	2	8.33	2	10.00	10	13.33
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.2 แสดงอายุเจ้าของอาคาร

โครงการ	อายุ (ปี)	ก		ข		ค		ง		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า	21	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	21 - 40	12	70.59	8	57.14	16	66.67	13	65.00	49	65.33
	41 - 60	5	29.41	6	42.86	8	33.33	7	35.00	26	34.67
มากกว่า	60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม		17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.3 แสดงระดับการศึกษาเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มัธยมศึกษา หรือต่ำกว่า	3	17.65	2	14.29	6	25.00	7	35.00	18	24.00
อาชีวศึกษาหรือปริญญาตรี	14	82.35	11	78.57	18	75.00	11	55.00	54	72.00
ปริญญาโท หรือต่ำกว่า	0	0.00	1	7.14	0	0.00	2	10.00	3	4.00
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.4 แสดงสถานภาพการสมรสเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สถานภาพการสมรส										
มีครอบครัว	14	82.35	13	92.86	22	91.67	17	85.00	66	88.00
ไม่มีครอบครัว	3	17.65	1	7.14	2	8.33	3	15.00	9	12.00
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ลักษณะความเป็นเจ้าของกิจการ : เจ้าของอาคารมีลักษณะความเป็นเจ้าของกิจการโดย ร่วมหุ้นกับบุคคลอื่น มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 46.67 รองลงมาจะเป็นเจ้าของกิจการคนเดียว และร่วมหุ้นกับญาติพี่น้อง คิดเป็นร้อยละ 32.00 และ 21.33 ตามลำดับ ดังตารางที่ 4.5

การจดทะเบียนนิติบุคคลของกิจการปัจจุบัน : ร้อยละ 76.00 ของกิจการที่ประกอบการในบ้านกึ่ง โรงงานมีการจดทะเบียนกิจการเป็นบริษัทจำกัดมากที่สุด และจดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัดร้อยละ 16.00 ส่วนที่ไม่มีการจดทะเบียน คิดเป็นร้อยละ 8.00 ดังตารางที่ 4.6

ความเป็นเจ้าของกิจการในอดีต : เจ้าของอาคารที่เคยเป็นเจ้าของกิจการในอดีต คิดเป็นร้อยละ 66.67 ส่วนที่ไม่เคยเป็นเจ้าของกิจการคิดเป็นร้อยละ 33.33 ดังตารางที่ 4.7

การจดทะเบียนนิติบุคคลของกิจการในอดีต : ร้อยละ 54.00 ของกิจการที่เจ้าของอาคารประกอบการในอดีต จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด และจดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัดร้อยละ 24.00 ส่วนที่ไม่มีการจดทะเบียนคิดเป็นร้อยละ 22.00 ดังตารางที่ 4.8

โดยสรุปลักษณะของเจ้าของอาคาร ส่วนใหญ่จะเป็นวัยของการเริ่มต้นทำงานและเริ่มสร้างฐานะ อยู่ในวัย 21 - 40 ปี มีการศึกษาในระดับอาชีวศึกษา หรือ ปริญญาตรี มีครอบครัวแล้ว เป็นเจ้าของกิจการโดยการร่วมหุ้นกับบุคคลอื่น และเป็นเจ้าของคนเดียว กิจการในปัจจุบันมีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ทั้งในรูปแบบบริษัทจำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัด ส่วนใหญ่จะเคยเป็นเจ้าของกิจการจากที่อื่นมาก่อน และสัดส่วนการไม่จดทะเบียนกิจการในอดีตเป็นนิติบุคคลมีมากกว่าในปัจจุบัน

ตารางที่ 4.5 แสดงลักษณะความเป็นเจ้าของกิจการปัจจุบันของเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะความเป็นเจ้าของ										
เป็นเจ้าของกิจการเอง	5	29.41	5	35.71	10	41.67	4	20.00	24	32.00
ร่วมหุ้นกับญาติพี่น้อง	3	17.65	5	35.71	3	12.50	5	25.00	16	21.33
ร่วมหุ้นกับบุคคลอื่น	9	52.94	4	28.57	11	45.83	11	55.00	35	46.67
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.6 แสดงการจดทะเบียนนิติบุคคลของกิจการปัจจุบัน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การจดทะเบียน										
ห้างหุ้นส่วน	1	5.88	0	0.00	6	25.00	5	25.00	12	16.00
บริษัท	15	88.24	13	92.86	16	66.67	13	65.00	57	76.00
ไม่จดทะเบียน	1	5.88	1	7.14	2	8.33	2	10.00	6	8.00
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.7 แสดงความเป็นเจ้าของกิจการในอดีต

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ความเป็นเจ้าของในอดีต										
เคยเป็นเจ้าของ	10	58.82	6	42.86	17	70.83	17	85.00	50	66.67
ไม่เคยเป็นเจ้าของ	7	41.18	8	57.14	7	29.17	3	15.00	25	33.33
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.8 แสดงการจดทะเบียนนิติบุคคลของกิจการในอดีต

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การจดทะเบียน										
ห้างหุ้นส่วน	3	30.00	0	0.00	3	17.65	6	35.29	12	24.00
บริษัท	6	60.00	4	66.67	10	58.82	7	41.18	27	54.00
ไม่จดทะเบียน	1	10.00	2	33.33	4	23.53	4	23.53	11	22.00
รวม	10	100.00	6	100.00	17	100.00	17	100.00	50	100.00



4.2 ผู้ใช้อาคาร

ลักษณะของผู้ใช้อาคารบ้านกึ่ง โรงงาน นอกเหนือจากเจ้าของอาคาร จะเป็นข้อมูลในการพิจารณาความคิดเห็น และปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากการสำรวจได้ข้อมูลของผู้ใช้อาคาร ดังนี้ (ดูตารางที่ 4.9 - 4.15 ประกอบ)

เพศ : ร้อยละ 53.33 ของผู้ใช้อาคารเป็นเพศชาย โดยมีผู้ใช้อาคารที่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 46.67

อายุ : ผู้ใช้อาคารจะมีอายุระหว่าง 21 - 40 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 89.33 รองลงมาจะมีอายุอยู่ระหว่าง 41 - 60 และต่ำกว่า 21 ปี คิดเป็นร้อยละ 5.33 เท่ากัน

ระดับการศึกษา : การศึกษาส่วนใหญ่จะมีการศึกษาอยู่ระดับอาชีวศึกษา หรือปริญญาตรีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 64.00 รองลงมาได้แก่ ระดับมัธยมศึกษาหรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 36.00

ความสัมพันธ์กับเจ้าของอาคาร : ร้อยละ 86.67 ของผู้ใช้อาคาร ไม่มีความสัมพันธ์เป็นญาติพี่น้องกับเจ้าของอาคาร และผู้ใช้อาคารที่เป็นญาติพี่น้อง คิดเป็นร้อยละ 13.33

ลักษณะการใช้อาคาร : ผู้ใช้อาคารที่ทำงานเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 57.33 ผู้ใช้อาคารที่ทำงานและพักอาศัยในบ้านกึ่ง โรงงาน คิดเป็นร้อยละ 42.67 ส่วนผู้ที่พักอาศัยอย่างเดียว จากการสำรวจไม่พบ

การเดินทางมาทำงาน : สำหรับผู้ใช้อาคารที่ไม่ได้พักอาศัย ในบ้านกึ่ง โรงงาน ร้อยละ 67.44 จะเดินทางมาทำงานโดยรถประจำทาง รองลงมาได้แก่ รถจักรยานยนต์ และ รถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 13.95 และ 6.98 ตามลำดับ

ระยะเวลาในการเดินทาง : ร้อยละ 64.71 ผู้ใช้อาคารจะต้องใช้เวลาในการเดินทางมาทำงาน ระหว่าง 15.00 - 60.00 นาที รองลงมาใช้เวลามากกว่า 60 นาที คิดเป็นร้อยละ 27.45 และต่ำกว่า 15 นาที ร้อยละ 7.84

ตารางที่ 4.9

แสดงพื้นที่ใช้สอยอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชม	10	58.82	9	64.29	12	50.00	9	45.00	40	53.33
หญิง	7	41.18	5	35.71	12	50.00	11	55.00	35	46.67
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.10

แสดงอายุผู้ใช้สอยอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 21	0	0.00	1	7.14	1	4.17	2	10.00	4	5.33
21 - 40	16	94.12	12	85.71	21	87.50	18	90.00	67	89.33
41 - 60	1	5.88	1	7.14	2	8.33	0	0.00	4	5.33
มากกว่า 60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.11

แสดงระดับการศึกษาผู้ใช้สอยอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มัธยมศึกษา หรือต่ำกว่า	7	41.18	4	28.57	14	58.33	2	10.00	27	36.00
อาชีวศึกษาหรือปริญญาตรี	10	58.82	10	71.43	10	41.67	18	90.00	48	64.00
ปริญญาโท หรือต่ำกว่า	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.12 แสดงความสัมพันธ์ผู้ใช้บริการกับเจ้าของอาหาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชาติพันธุ์	4	23.53	2	14.29	2	8.33	2	10.00	10	13.33
บุคคลอื่น	13	76.47	12	85.71	22	91.67	18	90.00	65	86.67
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.13 แสดงลักษณะการใช้บริการของผู้ใช้บริการ

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะการใช้บริการ										
ทำงานเพียงอย่างเดียว	10	58.82	5	35.71	14	58.33	14	70.00	43	57.33
ทำงานและพักอาศัย	7	41.18	9	64.29	10	41.67	6	30.00	32	42.67
พักอาศัยเพียงอย่างเดียว	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.14

แสดงลักษณะการเดินทางมาทำงานของผู้ใช้อาคารที่ไม่ได้พักอาศัยในชั้นกึ่งโรงงาน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เดิน	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	7.14	1	2.33
รถจักรยาน	0	0.00	1	20.00	1	7.14	0	0.00	2	4.65
รถประจำทาง	5	50.00	3	60.00	11	78.57	10	71.43	29	67.44
รถจักรยานยนต์	2	20.00	1	20.00	1	7.14	2	14.29	6	13.95
รถยนต์ส่วนตัว	2	20.00	0	0.00	0	0.00	1	7.14	3	6.98
อื่น ๆ	1	10.00	0	0.00	1	7.14		0.00	2	4.65
รวม	10	100.00	5	100.00	14	100.00	14	100.00	43	100.00

ตารางที่ 4.15

แสดงระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมาทำงาน

โครงการ	ระยะเวลา (นาที)	ก		ข		ค		ง		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า	15.00	0	0.00	3	23.08	0	0.00	1	7.14	4	7.84
	15.00 - 60.00	6	60.00	7	53.85	10	71.43	10	71.43	33	64.71
มากกว่า	60.00	4	40.00	3	23.08	4	28.57	3	21.43	14	27.45
รวม		10	100.00	13	100.00	14	100.00	14	100.00	51	100.00

โดยสรุปลักษณะของผู้ใช้อาคารเป็นเพศชาย และหญิงในสัดส่วนใกล้เคียงกัน โดยส่วนใหญ่มียุวัย 21 - 40 ปี ไม่ได้เป็นญาติที่น้องกับเจ้าของอาคาร และผู้ที่ไม่ได้พักอาศัยในบ้านกึ่งโรงงาน จะมาทำงานไปเข้ากลับเย็น โดยใช้รถประจำทางเป็นส่วนใหญ่ และใช้เวลาในการเดินทางมาทำงาน ตั้งแต่ 15 - 60 นาที

4.3 จำนวนผู้ใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงาน (ดูตารางที่ 4.16 ประกอบ)

จากการสำรวจตัวอย่างประชากรในบ้านกึ่งโรงงาน เราสามารถแบ่งจำนวนสมาชิกที่อยู่ภายในอาคารสัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์อาคาร ออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มผู้ที่ทำงานเพียงอย่างเดียว ภายในบ้านกึ่งโรงงาน
2. กลุ่มผู้ที่ทำงานพร้อมพักอาศัย ภายในบ้านกึ่งโรงงาน
3. กลุ่มผู้ที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว ภายในบ้านกึ่งโรงงาน

4.3.1 กลุ่มผู้ที่ทำงานเพียงอย่างเดียว ภายในบ้านกึ่งโรงงาน

จำนวนสมาชิก ที่ทำงานอย่างเดียวนั้นมีจำนวนคนโดยเฉลี่ยเท่ากับ 21.11 คนต่ออาคาร จากการสำรวจจำนวนสมาชิกกลุ่มนี้ผลที่ได้ปรากฏว่า จำนวนกลุ่มสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 41.33 เป็นกลุ่มที่มีจำนวนผู้ใช้อาคาร 1 - 10 คน โดยอันดับรองลงมาจะมีจำนวนคนอยู่ระหว่าง 11 - 20 คน และ 21 - 30 คน คิดเป็นร้อยละ 24.00 และ 13.33 ตามลำดับ

สมาชิกในกลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นพนักงาน หรือพนักงานของกิจการนั้น ๆ โดยแต่ละคนจะใช้พื้นที่ในอาคาร เหมือนคนงานของโรงงานทั่ว ๆ ไป คือมาทำงานในตอนเช้าและกลับในตอนเย็น

4.3.2 กลุ่มผู้ที่ทำงานพร้อมพักอาศัยภายในบ้านกึ่งโรงงาน

จากการสำรวจจำนวนผู้ใช้อาคารที่ทำงานพร้อมพักอาศัยในบ้านกึ่งโรงงาน ในแต่ละอาคารโดยที่จำนวนสมาชิก 1 - 10 คน เป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 46.67 และกลุ่มที่ไม่มีผู้ที่ทำงานพร้อมพัก

อาศัย หรือจำนวนคนเท่ากับ 0 คิดเป็น ร้อยละ 36.00 อันดับรองลงมาจำนวน ร้อยละ 13.33 จะเป็นกลุ่มที่มีจำนวนสมาชิกอยู่ระหว่าง 11 - 20 คนสมาชิก ในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ประกอบด้วยกลุ่มคนงานที่พักอาศัยในบ้านกึ่ง โรงงาน และกลุ่ม เจ้าของอาคาร และครอบครัวญาติพี่น้องที่ช่วยงานในกิจการเฉลี่ยจำนวนสมาชิก ในกลุ่มนี้จะมีจำนวนเท่ากับ 5.80 คนต่ออาคาร

4.3.3 กลุ่มผู้พักอาศัยเพียงอย่างเดียว ภายในบ้านกึ่ง โรงงาน

จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว แทบทั้งหมดคือ ร้อยละ 98.67 จะเป็นกลุ่มที่ไม่มีผู้พักอาศัยเพียงอย่างเดียวในอาคารหรือจ านวนสมาชิกเท่ากับ 0 ดังนั้นค่าเฉลี่ยจำนวนคนต่ออาคารเพียง 0.07 คนเท่านั้น

ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวนคนใช้อาคาร

จำนวน	ทำงานอย่างเดียว		ทำงานพร้อมพักอาศัย/พักอาศัยอย่างเดียว			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
0	4	5.33	27	36.00	74	98.67
1 - 10	31	41.33	35	46.67	1	1.33
11 - 20	18	24.00	10	13.33	0	0.00
21 - 30	10	13.33	2	2.67	0	0.00
31 - 40	2	2.67	1	1.33	0	0.00
41 - 50	1	1.33	0	0.00	0	0.00
51 - 60	1	1.33	0	0.00	0	0.00
61 - 70	1	1.33	0	0.00	0	0.00
71 - 80	2	2.67	0	0.00	0	0.00
81 - 90	1	1.33	0	0.00	0	0.00
91 - 100	0	0.00	0	0.00	0	0.00
มากกว่า 100	4	5.33	0	0.00	0	0.00
รวม	75	100.00	75	100.00	75	100.00
เฉลี่ย		21.11		5.80		0.07

โดยสรุปสมาชิก 3 กลุ่มดังกล่าว เราสามารถแบ่งจำนวนสมาชิกออกได้เป็น กลุ่มสมาชิกที่มีความสัมพันธ์เป็นญาติพี่น้องกับเจ้าของอาคาร และกลุ่มสมาชิกที่ไม่มีความสัมพันธ์เป็นญาติพี่น้องกับเจ้าของอาคาร หรือบุคคลอื่น ผลดังตารางที่ 4.17 ดังนี้

ส่วนมากจำนวนสมาชิกผู้ใช้อาคารที่มีความเป็นญาติพี่น้องกับเจ้าของอาคาร จะเป็นกลุ่มที่มีจำนวนคนเท่ากับ 0 ร้อยละ 68.00 รองลงมาจะเป็นกลุ่มจำนวนคนระหว่าง 1 - 10 ร้อยละ 32.00 เมื่อเฉลี่ยจำนวนสมาชิกในกลุ่มนี้จะมีจำนวนเท่ากับ 1.76 คน

จำนวนสมาชิกผู้ใช้อาคารที่ไม่มีความสัมพันธ์เป็นญาติพี่น้องกับเจ้าของอาคาร กลุ่มคนมีจำนวนมากที่สุดอยู่ระหว่าง 11 - 20 คน คิดเป็นร้อยละ 30.67 รองลงมา มีจำนวนสมาชิกอยู่ระหว่าง 1 - 10 และ 21 - 31 คิดเป็นร้อยละ 29.33 และ 18.67 ตามลำดับจำนวนคนเฉลี่ยเท่ากับ 24.90 คน

ตารางที่ 4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคาร

จำนวนคน	ญาติพี่น้อง		บุคคลอื่น	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
0	51	68.00	0	0.00
1 - 10	24	32.00	22	29.33
11 - 20	0	0.00	23	30.67
21 - 31	0	0.00	14	18.67
31 - 40	0	0.00	6	8.00
41 - 50	0	0.00	1	1.33
51 - 60	0	0.00	0	0.00
61 - 70	0	0.00	3	4.00
71 - 80	0	0.00	1	1.33
81 - 90	0	0.00	0	0.00
91 - 100	0	0.00	1	1.33
มากกว่า 100	0	0.00	4	5.33
รวม	75	100.00	75	100.00
เฉลี่ย		1.76		24.90

โดยสรุป จำนวนผู้ใช้อาคารทั้งหมดแบ่งตามลักษณะการใช้งานได้ดังนี้

- คนทำงานเพียงอย่างเดียว มีจำนวนเฉลี่ยเท่ากับ 21.11 คนต่ออาคาร

- คนทำงานพร้อมพักอาศัย มีจำนวนเฉลี่ยเท่ากับ 5.80 คนต่ออาคาร

- คนพักอาศัยเพียงอย่างเดียว มีจำนวนเฉลี่ยเท่ากับ 0.07 คนต่ออาคาร

จำนวนผู้ใช้อาคารทั้งหมด แบ่งตามความสัมพันธ์กับเจ้าของอาคารได้ดังนี้

- คนที่เป็นญาติพี่น้อง มีจำนวนเฉลี่ยเท่ากับ 1.76 คนต่ออาคาร

- คนที่เป็นบุคคลอื่น มีจำนวนเฉลี่ยเท่ากับ 24.90 คนต่ออาคาร

4.3.4 ความคิดเห็นของเจ้าของโครงการต่อจำนวนคนในอาคาร

จากการสำรวจ ความคิดเห็นในส่วนของเจ้าของโครงการบ้านกึ่งโรงงาน โดยเฉลี่ยคำตอบ ของเจ้าของโครงการ ปรากฏว่าจำนวนของผู้ที่ทำงานในบ้านกึ่งโรงงานควรมีประมาณ 28.50 คน และจำนวนคนพักอาศัยโดยเฉลี่ยควรมีประมาณ 6.5 คน ซึ่งเป็นจำนวนใกล้เคียงกับผลการสำรวจ และค่าจำกัดความของ กระทรวงอุตสาหกรรมที่ให้นิยามของอุตสาหกรรมขนาดย่อมว่ามีจำนวนคนงานระหว่าง 10 - 49 คน

4.4 สาเหตุและปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านกึ่งโรงงาน

4.4.1 สาเหตุในการเลือกซื้อ

จากการสำรวจพบว่า สาเหตุประการแรกที่เจ้าของอาคารเลือกใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงาน เพื่อเป็นโรงงานมากที่สุด ร้อยละ 36.22 รองลงมาต้องการใช้เป็นสำนักงาน และเป็นที่พักอาศัยคนงาน คิดเป็นร้อยละ 22.70 และ 17.30 ตามลำดับ เป็นที่น่าสังเกตว่าสาเหตุในการเลือกซื้ออาคารประเภทบ้านกึ่งโรงงาน เพื่อเป็นที่พักอาศัยครอบครัว มีเพียงร้อยละ 7.57 เท่านั้น จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ มีความเห็นว่าสาเหตุที่เจ้าของอาคารเลือกซื้อบ้าน เพื่อเป็นโรงงานเป็นสาเหตุสำคัญ คิดเป็นร้อยละ 40.00 รองลงมาคือเป็นสำนักงาน และเพื่อการลงทุน ร้อยละ 20.00 เท่านั้น (ดูตารางที่ 4.18 ประกอบ)

ตารางที่ 4.18

แสดงสาเหตุในการซื้ออาคารบ้านกึ่งโรงงาน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เป็นที่พักอาศัยของครอบครัว	5	10.42	3	8.33	3	4.69	3	8.11	14	7.57
เป็นที่พักอาศัยของคนงาน	7	14.58	6	16.67	14	21.88	5	13.51	32	17.30
เป็นโรงงาน	16	33.33	10	27.78	23	35.94	18	48.65	67	36.22
เป็นสำนักงาน	11	22.92	9	25.00	13	20.31	9	24.32	42	22.70
เป็นคลังสินค้า	2	4.17	7	19.44	11	17.19	2	5.41	22	11.89
เพื่อการลงทุน	7	14.58	1	2.78	0	0.00	0	0.00	8	4.32
อื่น ๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	48	100.00	36	100.00	64	100.00	37	100.00	185	100.00

4.4.1.1 เหตุในการซื้อบ้านกึ่งโรงงานเป็นที่พักอาศัย

ครอบครัว : สาเหตุประการแรกที่เจ้าของอาคารเลือกซื้ออาคารประเภท บ้านกึ่งโรงงานเป็นที่พักอาศัยของครอบครัว คือ การดูแลกิจการได้ใกล้ชิด คิดเป็นร้อยละ 36.84 รองลงมาคือการมีเวลาทำงานมากขึ้น และประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ร้อยละ 26.32 และ 23.68 ตามลำดับ ส่วนความคิดเห็นของเจ้าของโครงการ สาเหตุคือ สามารถดูแลกิจการได้ใกล้ชิด ร้อยละ 33.33 มีเวลาทำงานมากขึ้น ร้อยละ 31.48 มีเวลาดูแลครอบครัวและบ้านมากขึ้น ร้อยละ 20.37 และประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ร้อยละ 14.81 เป็นอันดับสุดท้าย (ดูตารางที่ 4.19 ประกอบ)

ตารางที่ 4.19

แสดงสาเหตุในการซื้ออาคารประเภท บ้านกึ่งโรงงานเพื่อเป็นที่พักอาศัยของครอบครัว

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีเวลาทำงานมากขึ้น	3	23.08	3	33.33	3	33.33	1	14.29	10	26.32
มีเวลาดูแลครอบครัวมากขึ้น	0	0.00	1	11.11	0	0.00	2	28.57	3	7.89
ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	3	23.08	2	22.22	3	33.33	1	14.29	9	23.68
ดูแลกิจการได้ใกล้ชิด	5	38.46	3	33.33	3	33.33	3	42.86	14	36.84
อื่น ๆ	2	15.38	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	5.26
รวม	13	100.00	9	100.00	9	100.00	7	100.00	38	100.00

4.4.1.2 สาเหตุในการไม่ใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงานเป็นที่พักอาศัยครอบครัว : ส่วนกลุ่มเจ้าของอาคารที่ไม่เลือกใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงาน เป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัว ส่วนใหญ่มีสาเหตุจากการมีบ้านเดิมอยู่แล้ว คิดเป็นร้อยละ 45.10 สาเหตุถัดมาคือเรื่องทำเลที่ตั้งไม่สะดวกกับการพักอาศัยของครอบครัว และมีปัญหาทางสภาพแวดล้อม โดยคิดเป็นร้อยละ 18.63 และ 13.73 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.20 ประกอบ)

ตารางที่ 4.20

แสดงสาเหตุในการไม่ใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงาน เป็นที่พักอาศัยของครอบครัว

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีบ้านเดิมอยู่แล้ว	7	30.43	12	44.44	9	56.25	18	50.00	46	45.10
ปัญหาสภาพแวดล้อม	8	34.78	2	7.41	3	18.75	1	2.78	14	13.73
ทำเลที่ตั้งไม่สะดวก	4	17.39	5	18.52	2	12.50	8	22.22	19	18.63
ขนาดพื้นที่ไม่เหมาะสม	3	13.04	4	14.81	0	0.00	0	0.00	7	6.86
ใช้เป็นที่พักอาศัยคนงาน	1	4.35	1	3.70	2	12.50	8	22.22	12	11.76
อื่น ๆ	0	0.00	3	11.11	0	0.00	1	2.78	4	3.92
รวม	23	100.00	27	100.00	16	100.00	36	100.00	102	100.00

4.4.2 ปัจจัยในการเลือกซื้อ

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านกึ่ง โรงงานมีหลายปัจจัยด้วยกัน โดยเจ้าของอาคารแต่ละรายมีปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่แตกต่างกันออกไป ดังนั้นการจัดอันดับของการตัดสินใจจึงแตกต่างกันไป การสรุปผลของการตัดสินใจ และจัดอันดับปัจจัยในการเลือกโดยวิธีการถ่วงน้ำหนัก โดยให้ความสำคัญอันดับที่ 1 , 2 , 3 , 4 และ 5 และการถ่วงน้ำหนักด้วยการให้ค่า 5 , 4 , 3 , 2 และ 1 คะแนน ตามลำดับ จากนั้นจึงนำผลรวมของปัจจัยในการเลือกซื้อมาสรุป

จากการสรุปผลปัจจัยในการเลือกซื้อ ที่เจ้าของอาคารจัดอันดับในการตัดสินใจปรากฏว่า ท่าเลที่ตั้งโครงการเป็นปัจจัยที่ผู้ใช้อาคารให้ความสำคัญที่สุด คิดเป็นร้อยละ 30.69 รองลงมาได้แก่ รูปแบบ คุณภาพอาคาร และ ราคา คิดเป็นร้อยละ 22.86 และ 18.95 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.21 ประกอบ)

ปัจจัยสำคัญที่เจ้าของอาคารใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อตามความเห็นของเจ้าของโครงการ อันดับแรก คือ ท่าเลที่ตั้งโครงการ คิดเป็นร้อยละ 35.71 ปัจจัยรองลงมาคือ รูปแบบและคุณภาพของอาคาร ร้อยละ 25 ราคาและสินเชื่อ ร้อยละ 23.21 สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ร้อยละ 16.07 และฐานะและความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ ร้อยละ 5.36

4.4.2.1 ปัจจัยเกี่ยวกับเรื่องท่าเลที่ตั้งโครงการ : พบว่าเจ้าของอาคารจะพิจารณาเรื่อง สภาพการคมนาคมสะดวก เป็นอันดับแรก ร้อยละ 33.96 รองลงมาจะเป็นท่าเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งแรงงาน ร้อยละ 20.75 ส่วนอันดับสามจะพิจารณาเรื่องท่าเลใกล้ตลาดลูกค้าผู้ซื้อ คิดเป็นร้อยละ 12.58 เจ้าของโครงการมีความเห็นว่าปัจจัยสำคัญที่สุด คือ สภาพการคมนาคมสะดวก ร้อยละ 40.00 รองลงมาคือ โรงงานหรือบ้านเดิมอยู่บริเวณนี้ ร้อยละ 33.33 ใกล้แหล่งแรงงาน ร้อยละ 20.00 และใกล้ตลาดลูกค้าผู้ซื้อ ร้อยละ 10.00 เรียงตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.22 ประกอบ)

4.4.2.2 ปัจจัยเกี่ยวกับเรื่อง รูปแบบของอาคาร :

จากการสำรวจปัจจัยแรกที่เจ้าของอาคารพิจารณาในการเลือกซื้อ บรากว่า ร้อยละ 34.34 ของทั้งหมด พิจารณาการออกแบบ และพื้นที่ใช้สอยของโรงงาน เป็นอันดับแรก รองลงมาจะพิจารณาเรื่องขนาดที่ดิน และการวางผังอาคาร คิด เป็นร้อยละ 12.65 และ 12.05 ตามลำดับ ส่วนเจ้าของโครงการคิดว่าเจ้าของอาคารจะพิจารณาถึง การออกแบบและขนาดพื้นที่ใช้สอยโรงงานมากที่สุดคือ ร้อยละ 40.00 รองลงมาคือ ส่วนของพื้นที่พักอาศัย และขนาดที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 20.00 เท่ากัน การวางผังอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ร้อยละ 10.00 เท่ากัน (ดูตารางที่ 4.23 ประกอบ)

ตารางที่ 4.23 แสดงปัจจัยเกี่ยวกับเรื่อง รูปแบบของอาคารในการตัดสินใจซื้อของเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รูปแบบความสวยงาม	2	5.13	1	3.13	1	1.82	1	2.50	5	3.01
การวางผังอาคาร	6	15.38	4	12.50	5	9.09	5	12.50	20	12.05
การออกแบบ และขนาดพื้นที่										
-ที่พักอาศัย	3	7.69	0	0.00	3	5.45	4	10.00	10	6.02
-สำนักงาน	5	12.82	5	15.63	8	14.55	1	2.50	19	11.45
-โรงงาน	13	33.33	8	25.00	23	41.82	13	32.50	57	34.34
-คลังสินค้า	2	5.13	4	12.50	6	10.91	4	10.00	16	9.64
ขนาดที่ดิน	4	10.26	4	12.50	8	14.55	5	12.50	21	12.65
วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง	2	5.13	3	9.38	0	0.00	4	10.00	9	5.42
คุณภาพและมีมือการก่อสร้าง	2	5.13	3	9.38	1	1.82	3	7.50	9	5.42
อื่น ๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	39	100.00	32	100.00	55	100.00	40	100.00	166	100.00

4.4.2.3 ปัจจัยเกี่ยวกับเรื่องราคาและสินเชื่อ : เจ้าของอาคารพิจารณาปัจจัยราคาขายเมื่อเทียบกับคุณภาพ เป็นปัจจัยหลักคิดเป็นร้อยละ 49.59 รองลงมาคือ อัตราดอกเบี้ยผ่อนกับธนาคาร และอัตราส่วนเงินคาวน คิดเป็นร้อยละ 19.01 และ 13.22 ตามลำดับ เจ้าของโครงการมีความเห็นว่าปัจจัยแรกคือ ระยะเวลาผ่อนเงินคาวน ร้อยละ 50.00 รองลงมาคืออัตราส่วนเงินคาวน และราคาขายคิดเป็นร้อยละ 33.33 และ 16.67 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.24 ประกอบ)

ตารางที่ 4.24

แสดงปัจจัยเกี่ยวกับเรื่องราคาและสินเชื่อในการตัดสินใจซื้อของเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ราคาขายเมื่อเทียบกับคุณภาพ	11	39.29	13	72.22	18	40.00	18	60.00	60	49.59
อัตราส่วนเงินคาวน	4	14.29	2	11.11	7	15.56	3	10.00	16	13.22
ระยะเวลาผ่อนเงินคาวน	6	21.43	0	0.00	4	8.89	5	16.67	15	12.40
อ.ค.บ.ผ่อนชำระกับธนาคาร	6	21.43	3	16.67	11	24.44	3	10.00	23	19.01
ส่วนลด ขงแถม	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
อื่น ๆ	1	3.57	0	0.00	5	11.11	1	3.33	7	5.79
รวม	28	100.00	18	100.00	45	100.00	30	100.00	121	100.00

4.4.2.4 ปัจจัยเกี่ยวกับเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ : ร้อยละ 33.33 ของเจ้าของอาคารจะพิจารณาเรื่องโทรศัพท์เป็นปัจจัยหลัก รองลงมา ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ประปา และถนน ทางเท้า คิดเป็นร้อยละ 32.24 และ 12.02 ตามลำดับ ตามความเห็นของเจ้าของโครงการ ปัจจัยแรกคือ ระบบไฟฟ้า ประปา คิดเป็นร้อยละ 40.00 รองลงมาคือโทรศัพท์ ถนน และ ทางเท้า คิดเป็นร้อยละ 30.00 เท่ากัน (ดูตารางที่ 4.25 ประกอบ)

ตารางที่ 4.25

แสดงปัจจัยเกี่ยวกับเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกในการตัดสินใจซื้อของเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ปัจจัย										
ระบบไฟฟ้า ประปา	14	35.00	8	22.86	22	41.51	15	27.27	59	32.24
ระบบระบายน้ำและกำจัดน้ำเสีย	3	7.50	1	2.86	4	7.55	7	12.73	15	8.20
โทรศัพท์	13	32.50	7	20.00	21	39.62	20	36.36	61	33.33
การเก็บขยะ	0	0.00	2	5.71	4	7.55	1	1.82	7	3.83
ระบบรักษาความปลอดภัย	0	0.00	7	20.00	1	1.89	6	10.91	14	7.65
ถนนและทางเท้า	8	20.00	7	20.00	1	1.89	6	10.91	22	12.02
ไฟฟ้าเพื่อการพักผ่อน	0	0.00	1	2.86	0	0.00	0	0.00	1	0.55
ส่วนบริการชุมชนต่าง ๆ	1	2.50	1	2.86	0	0.00	0	0.00	2	1.09
อื่น ๆ	1	2.50	1	2.86	0	0.00	0	0.00	2	1.09
รวม	40	100.00	35	100.00	53	100.00	55	100.00	183	100.00

4.4.2.5 บัณฑิตเกี่ยวกับเรื่องฐานะ และความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ : เจ้าของโครงการจะพิจารณา เรื่องชื่อเสียง และผลงานของบริษัท และการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 20.16 เท่ากัน และรองลงมาร้อยละ 13.18 จะพิจารณาถึงเรื่องทุนจดทะเบียนของบริษัทเจ้าของโครงการ เจ้าของโครงการมีความเห็นว่าบัณฑิตด้านชื่อเสียงและผลงานของบริษัทที่ทำโครงการ และเป็นเจ้าของโครงการ เป็นบัณฑิตสำคัญ ร้อยละ 42.86 เท่ากัน (ดูตารางที่ 4.26 ประกอบ)

ตารางที่ 4.26

แสดงบัณฑิตเกี่ยวกับเรื่องฐานะและความเชี่ยวชาญของเจ้าของโครงการ
ในการตัดสินใจซื้อของเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียน	3	10.00	4	15.38	4	10.26	6	17.65	17	13.18
จำนวนโครงการที่บริหาร	5	16.67	3	11.54	3	7.69	3	8.82	14	10.85
ผู้ที่เป็นเจ้าของโครงการ	2	6.67	4	15.38	4	10.26	5	14.71	15	11.63
สถาบันการเงินที่สนับสนุน	3	10.00	5	19.23	4	10.26	4	11.76	16	12.40
ชื่อเสียงและผลงานของบริษัท	7	23.33	4	15.38	12	30.77	3	8.82	26	20.16
ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว	7	23.33	4	15.38	3	7.69	12	35.29	26	20.16
อื่น ๆ	3	10.00	2	7.69	9	23.08	1	2.94	15	11.63
รวม	30	100.00	26	100.00	39	100.00	34	100.00	129	100.00

ศูนย์วิจัยการตลาด
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.5 อาคารที่อยู่อาศัย

ในการสำรวจเรื่องของอาคาร แบ่งการสำรวจออกเป็น อาคารที่อยู่อาศัยเดิม อาคารโรงงานเดิม และอาคารบ้านกึ่ง โรงงานปัจจุบัน โดยในแต่ละอาคาร มีการสำรวจในเรื่องของรูปแบบ , ลักษณะการครอบครอง และสาเหตุการย้าย ดังนี้

4.5.1 อาคารที่พักอาศัยเดิม (ดูตารางที่ 4.27, 4.28, 4.29 และ 4.30 ประกอบ)

ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม : ทำเลที่อยู่อาศัยเดิมของเจ้าของอาคารที่อาศัยในบ้านกึ่ง โรงงานร้อยละ 62.50 เคยอยู่ในกรุงเทพมหานคร รองลงมาคือผู้ที่เคยอยู่ที่สมุทรปราการ ร้อยละ 18.75

รูปแบบ : รูปแบบของอาคารที่พักอาศัยเดิมของเจ้าของอาคารที่อาศัยในบ้านกึ่ง โรงงาน ร้อยละ 68.75 เป็นอาคารคิกแถว ทาวน์เฮ้าส์ รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 31.25

ลักษณะการครอบครอง : ร้อยละ 56.25 ของเจ้าของอาคารที่อาศัยในบ้านกึ่ง โรงงาน มีครอบครองอาคารเดิมโดยการเช่า และเป็นเจ้าของคิดเป็นร้อยละ 43.75

สาเหตุของการย้าย : เนื่องจากธุรกิจการค้าที่ขยายใหญ่ หรือเริ่มเปิดกิจการใหม่ เพื่อให้การประกอบธุรกิจสะดวกขึ้น ทำให้เป็นสาเหตุหลักของการย้ายที่อยู่อาศัยเดิมมาอยู่ในบ้านกึ่ง โรงงาน โดยคิดเป็นร้อยละ 68.75 ของเจ้าของอาคารที่พักอาศัยในบ้านกึ่ง โรงงานทั้งหมด ส่วนสาเหตุจากการที่สัญญาเช่าอาคารเดิมหมดลง และปัญหาสิ่งแวดล้อม เป็นสาเหตุอันดับรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 18.75 และ 12.50 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.27

แสดงที่อยู่โมดูลของเจ้าของอาคารที่อยู่บ้านทั้งโรงงานในโครงการ

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	4	66.67	3	75.00	1	33.33	2	66.67	10	62.50
นนทบุรี	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
นครปฐม	1	16.67	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	6.25
สมุทรสาคร	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
สมุทรปราการ	0	0.00	0	0.00	2	66.67	1	33.33	3	18.75
อื่นๆ	1	16.67	1	25.00	0	0.00	0	0.00	2	12.50
รวม	6	100.00	4	100.00	3	100.00	3	100.00	16	100.00

ตารางที่ 4.28

แสดงลักษณะบ้านเดิมของเจ้าของอาคารที่อยู่บ้านทั้งโรงงานในโครงการ

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2	33.33	2	50.00	1	33.33	0	0.00	5	31.25
บ้านแฝด	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ตึกแถว 3 ชั้น	4	66.67	2	50.00	2	66.67	3	100.00	11	68.75
อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	6	100.00	4	100.00	3	100.00	3	100.00	16	100.00

ตารางที่ 4.29

แสดงลักษณะการครอบครองบ้านในอดีต

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะการครอบครอง										
เป็นเจ้าของ	4	66.67	3	75.00	0	0.00	0	0.00	7	43.75
เช่า	2	33.33	1	25.00	3	100.00	3	100.00	9	56.25
อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	6	100.00	4	100.00	3	100.00	3	100.00	16	100.00

ตารางที่ 4.30

แสดงสาเหตุที่ย้ายจากบ้านเดิมของเจ้าของอาคารที่อาศัยอยู่ในบ้านกิ่งโรงงานในโครงการ

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สาเหตุ										
ธุรกิจการค้า	5	83.33	2	50.00	2	66.67	2	66.67	11	68.75
เรื่องครอบครัว	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
สัญญาเช่าหมด	1	16.67	0	0.00	1	33.33	1	33.33	3	18.75
ปัญหาสิ่งแวดล้อม	0	0.00	2	50.00	0	0.00	0	0.00	2	12.50
ทำเลที่ตั้ง	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
รวม	6	100.00	4	100.00	3	100.00	3	100.00	16	100.00

4.5.2 อาคารโรงงานเดิม (ดูตาราง 4.31, 4.32, 4.33 4.34, และ 4.35 ประกอบ)

ลักษณะการพักอาศัยเดิม : เจ้าของอาคารที่เคยมีโรงงานเดิม จะมีลักษณะการพักอาศัยนอกบริเวณโรงงานร้อยละ 50.00 รองลงมาจะเป็นการพักอาศัยในอาคารเดียวกับโรงงานและพักอาศัยในบริเวณโรงงาน คิดเป็นร้อยละ 32.00 และ 18.00 ตามลำดับ

ทำเลที่ตั้งโรงงานเดิม : เจ้าของอาคารบ้านกึ่งโรงงาน ร้อยละ 54.00 เคยมีโรงงานเดิมอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร รองลงมาอยู่ที่สมุทรปราการคิดเป็นร้อยละ 28.00

รูปแบบ : ร้อยละ 60.00 เจ้าของอาคารเคยมีโรงงานอยู่ในอาคารตึกแถวทาวน์เฮ้าส์และร้อยละ 28.00 มีรูปแบบเป็นอาคารโรงงานโดยเฉพาะ ส่วนอีกร้อยละ 10.00 จะเป็นโรงงานในบ้านเดี่ยวบ้านแฝด

ลักษณะการครอบครอง : ร้อยละ 52.00 เป็นการครอบครองอาคารโดยเป็นเจ้าของมากที่สุด และรองลงมาได้แก่ การเช่า คิดเป็นร้อยละ 46.00

สาเหตุการย้าย : เนื่องจากธุรกิจการค้าที่ขยายใหญ่ขึ้น หรือเริ่มเปิดกิจการใหม่ หรือให้การประกอบธุรกิจสะดวกขึ้น ต้องการพื้นที่เพื่อประกอบการใหญ่ขึ้น ทำให้เป็นสาเหตุหลักของการย้ายโรงงานมาอยู่ในบ้านกึ่งโรงงาน โดยคิดเป็นร้อยละ 50.00 รองลงมาเป็นปัญหาสิ่งแวดล้อมและทำเลที่ตั้งคิดเป็นร้อยละ 26.00 และ 12.00 ตามลำดับ

จากผลที่ปรากฏในเรื่องของอาคารที่พักอาศัยและโรงงานเดิม ทำให้สามารถสรุปผลได้ว่า ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และโรงงานเดิมของเจ้าของอาคารบ้านกึ่งโรงงานอยู่ในกรุงเทพมหานคร มากที่สุดรูปแบบของที่อยู่อาศัยและโรงงาน เป็นตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเหตุผลจากธุรกิจการค้าขยายกิจการเพิ่มขึ้น สัญญาเช่าหมดปัญหาสิ่งแวดล้อม และทำเลที่ตั้ง จึงได้ย้ายมาอยู่ในบ้านกึ่งโรงงาน

ตารางที่ 4.31

แสดงลักษณะการพักอาศัยเดิมสำหรับผู้ที่เคยเป็นเจ้าของกิจการเดิม

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะการพักอาศัย										
บ้านนอกบริเวณโรงงาน	5	50.00	3	50.00	6	35.29	11	64.71	25	50.00
บ้านในบริเวณโรงงาน	3	30.00	1	16.67	1	5.88	4	23.53	9	18.00
อาคารเดี่ยวกับโรงงาน	2	20.00	2	33.33	10	58.82	2	11.76	16	32.00
รวม	10	100.00	6	100.00	17	100.00	17	100.00	50	100.00

ตารางที่ 4.32

แสดงที่ตั้งอาคารโรงงานเดิม

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ที่ตั้งอาคารโรงงานเดิม										
กรุงเทพฯ	7	70.00	4	66.67	8	47.06	8	47.06	27	54.00
นนทบุรี	0	0.00	0	0.00	1	5.88	0	0.00	1	2.00
ฉะเชิงเทรา	1	10.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	2.00
สมุทรสาคร	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
สมุทรปราการ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	11.76	2	4.00
อื่นๆ	0	0.00	1	16.67	6	35.29	7	41.18	14	28.00
รวม	2	20.00	1	16.67	2	11.76	0	0.00	5	10.00
รวม	10	100.00	6	100.00	17	100.00	17	100.00	50	100.00

ตารางที่ 4.33

แสดงลักษณะอาคารโรงงานเดิมของเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะโรงงานเดิม										
โรงงาน	3	30.00	2	33.33	5	29.41	4	23.53	14	28.00
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	2	20.00	1	16.67	2	11.76	0	0.00	5	10.00
คอกหมู ครัวเรือน	5	50.00	3	50.00	10	58.82	12	70.59	30	60.00
อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	5.88	1	2.00
รวม	10	100.00	6	100.00	17	100.00	17	100.00	50	100.00

ตารางที่ 4.34

แสดงลักษณะการครอบครองโรงงานในคดี

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะการครอบครอง										
เป็นเจ้าของ	6	60.00	4	66.67	8	47.06	8	47.06	26	52.00
เช่า	3	30.00	2	33.33	9	52.94	9	52.94	23	46.00
อื่นๆ	1	10.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	2.00
รวม	10	100.00	6	100.00	17	100.00	17	100.00	50	100.00

ตารางที่ 4.35

แสดงสภาพพื้นที่จากโรงงานเดิมของเจ้าของอาคาร

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สภาพ										
ธุรกิจการค้า	4	40.00	3	50.00	11	64.71	7	41.18	25	50.00
เครื่องครัว	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
สัญญาเช่า	1	10.00	0	0.00	0	0.00	3	17.65	4	8.00
พื้นที่ว่าง	3	30.00	2	33.33	4	23.53	4	23.53	13	26.00
เช่าที่ดิน	2	20.00	1	16.67	2	11.76	1	5.88	6	12.00
อื่นๆ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	11.76	2	4.00
รวม	10	100.00	6	100.00	17	100.00	17	100.00	50	100.00

4.5.3 อาคารบ้านกึ่งโรงงานปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์อาคาร : จากผลการสำรวจจำนวนเจ้าของอาคารบ้านกึ่งโรงงานที่มีการใช้ประโยชน์ ในอาคารบ้านกึ่งโรงงานเพื่อเป็นที่พักอาศัยครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 21.33 ของจำนวนบ้านกึ่งโรงงานทั้งหมด การใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่พักอาศัยคนงาน คิดเป็นร้อยละ 48.00 และโดยส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นโรงงาน และสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 90.67 และ 93.33 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.36 ประกอบ)

ตารางที่ 4.36

แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารบ้านกึ่งโรงงาน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักอาศัยครอบครัว	6	35.29	4	28.57	3	12.50	3	15.00	16	21.33
ที่พักอาศัยคนงาน	9	52.94	8	57.14	15	62.50	4	20.00	36	48.00
สำนักงาน	17	100.00	14	100.00	23	95.83	16	80.00	70	93.33
โรงงาน	17	100.00	12	85.71	23	95.83	16	80.00	68	90.67
คลังสินค้า	12	70.59	7	50.00	12	50.00	6	30.00	37	49.33
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภทของกิจการ : ประเภทของกิจการที่ประกอบการในอาคารบ้านกึ่งโรงงานสามารถแบ่งตามผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้ ผลิตภัณฑ์ยาง พลาสติก หนังสือพิมพ์ เช่น รองเท้า เครื่องใช้พลาสติก กระเป๋าหนัง เป็นต้น ซึ่งมีประกอบการในอาคารบ้านกึ่งโรงงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 25.33 รองลงมาจะเป็นผลิตภัณฑ์ไม้ กระจาด เช่น เฟอร์นิเจอร์ กล่องกระจาด เป็นต้น และผลิตภัณฑ์จากโลหะ เช่น ตู้ทำความสะอาด กล่องโลหะ เป็นต้น และเป็นกิจการซ่อมแซมตัดแปลงเครื่องจักรยนต์ เช่น โรงกลึงโลหะ การซ่อมแซมเครื่องจักร เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 13.33 เท่ากัน (ดูตารางที่ 4.37 ประกอบ)

ตารางที่ 4.37

แสดงลักษณะธุรกิจที่ประกอบการในอาคารบ้านกึ่งโรงงาน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เครื่องจักร										
เครื่องจักรยนต์	0	0.00	1	7.14	1	4.17	2	10.00	4	5.33
ผลิตภัณฑ์สิ่งทอ	1	5.88	0	0.00	4	16.67	3	15.00	8	10.67
ผลิตภัณฑ์ไม้, กระจาด	2	11.76	1	7.14	7	29.17	1	5.00	11	14.67
ผลิตภัณฑ์ยางพลาสติก หนังสือพิมพ์	5	29.41	6	42.86	5	20.83	3	15.00	19	25.33
ผลิตภัณฑ์โลหะ	2	11.76	3	21.43	2	8.33	3	15.00	10	13.33
ซ่อมแซมตัดแปลงเครื่องจักรยนต์	3	17.65	0	0.00	1	4.17	6	30.00	10	13.33
เครื่องใช้ไฟฟ้า	1	5.88	1	7.14	2	8.33	0	0.00	4	5.33
อื่น ๆ	3	17.65	2	14.29	2	8.33	2	10.00	9	12.00
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ลักษณะการครอบครอง : ร้อยละ 74.67 เป็นการครอบครองอาคารโดยเป็นเจ้าของอาคาร และร้อยละ 24.00 เป็นการเช่า (ดูตารางที่ 4.38 ประกอบ)

ระยะเวลาการครอบครอง : ระยะเวลาการครอบครองระหว่าง 1.01 - 2.00 ปี มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 44.00 รองลงมาอยู่ระหว่าง 2.01 - 3.00 ปี และน้อยกว่า 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.33 และ 18.67 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4.39 ประกอบ)

จากผลการสำรวจ เกี่ยวกับเรื่องอาคารบ้านกึ่งโรงงาน ปัจจุบัน ทำให้สามารถสรุปได้ว่า การใช้อาคารบ้านกึ่งโรงงานเพื่อประโยชน์ในการประกอบการเป็นสำนักงานและโรงงานมากที่สุด มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของคนงานในสัดส่วนที่มากกว่า เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัวประเภทกิจการที่ประกอบการในอาคารบ้านกึ่งโรงงานเป็นอุตสาหกรรมประเภทผลิตภัณฑ์ยาง พลาสติกหนังสัตว์ ไม้ กระดาษ โลหะ การซ่อมแซมตัดแปลงเครื่องจักรยนต์ โดยส่วนใหญ่จะมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองอาคารโดยเป็นเจ้าของ และมีระยะเวลาครอบครอง และมีระยะเวลาครอบครอง 1 - 2 ปี เป็นส่วนใหญ่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.38

แสดงลักษณะการครอบครองบ้านถึงโรงงานปัจจุบัน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะการครอบครอง										
เป็นเจ้าของ	12	70.59	13	92.86	15	62.50	16	80.00	56	74.67
เช่า	4	23.53	1	7.14	9	37.50	4	20.00	18	24.00
อื่นๆ	1	5.88	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.33
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

ตารางที่ 4.39

แสดงระยะเวลาที่ครอบครองบ้านถึงโรงงาน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระยะเวลา (ปี)										
น้อยกว่า 1.00	1	5.88	1	7.14	8	33.33	4	20.00	14	18.67
1.01 - 2.00	5	29.41	1	7.14	16	66.67	11	55.00	33	44.00
2.01 - 3.00	5	29.41	9	64.29	0	0.00	5	25.00	19	25.33
3.01 - 4.00	6	35.29	3	21.43	0	0.00	0	0.00	9	12.00
รวม	17	100.00	14	100.00	24	100.00	20	100.00	75	100.00

4.6 การใช้ประโยชน์พื้นที่และดัดแปลงต่อเคอิมอาคาร

4.6.1 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในบ้านกึ่งโรงงาน ในแต่ละส่วนของอาคารมีการใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมที่แตกต่างกันไป จากการสำรวจได้ผลปรากฏดังนี้ (ดูตารางที่ 4.40 ประกอบ)

ที่พักอาศัยครอบครัว : ร้อยละ 21.33 ของเจ้าของอาคาร เลือกพื้นที่อาคารด้านหน้าชั้น 2 เพื่อเป็นที่พักอาศัยครอบครัว

ที่พักอาศัยคนงาน : ส่วนของที่พักอาศัยคนงาน เจ้าของอาคาร จำนวนร้อยละ 40.00 เลือกที่ชั้น 2 ของอาคารด้านหน้า รองลงมาคือร้อยละ 10.67 ใช้พื้นที่ว่างด้านหลัง

สำนักงาน : ร้อยละ 89.33 ของเจ้าของอาคาร เลือกพื้นที่บริเวณชั้น 1 ของอาคารด้านหน้าในการทำสำนักงาน และร้อยละ 18.67 เลือกใช้พื้นที่ชั้น 2 ของอาคารด้านหน้า

โรงงาน : พื้นที่ที่เจ้าของอาคารเลือกใช้เป็นโรงงานมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่ชั้นล่างของอาคารด้านหลัง คิดเป็นร้อยละ 86.67 ส่วนพื้นที่ว่างด้านหน้า

คลังสินค้า : ร้อยละ 36.00 ใช้พื้นที่ส่วนของชั้นล่างอาคารด้านหลังเป็นที่เก็บสินค้า และร้อยละ 20.00 ใช้พื้นที่อาคารด้านหน้าชั้น 2

ส่วนบริการ : ในเรื่องเกี่ยวกับส่วนบริการได้แก่ การทำครัว ซักล้าง คอกผ้า ส่วนที่มีการเลือกใช้มากที่สุด คือ พื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร คิดเป็นร้อยละ 24.00 รองลงมาได้แก่พื้นที่ในส่วนของอาคารด้านหน้าทั้งชั้น 1 และชั้น 2 คิดเป็นร้อยละ 18.67 เท่ากัน

ที่จอดรถ : ร้อยละ 29.33 ใช้พื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารเป็นที่จอดรถ รองลงมาจะใช้พื้นที่อาคารด้านหน้าชั้น 1 คิดเป็นร้อยละ 16.00

การใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนที่มีอันดับการใช้งานมากที่สุด คือ อาคารด้านหลังชั้น 1 เพื่อการใช้ประโยชน์เป็นโรงงานเป็นสำคัญ คิดเป็นร้อยละ 21.70 ของจำนวนการใช้งานทั้งหมดรองลงมาตามลำดับคือ บริเวณอาคารด้าน

หน้าชั้น 1 ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานร้อยละ 21.30 และบริเวณพื้นที่อาคาร
 ด้านหน้าชั้น 2 เพื่อประโยชน์ในการเป็นที่พักอาศัยคนงาน ที่พักอาศัยครอบครัว
 และคลังสินค้า คิดเป็นร้อยละ 19.47 ของจำนวนการใช้
 ประโยชน์อาคารทั้งหมด

ตารางที่ 4.40 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์กับบริเวณพื้นที่อาคาร

บริเวณ	อาคารด้านหน้า		อาคารด้านหลัง		พื้นที่ว่าง	
	ชั้น1	ชั้น2	ชั้น1	ชั้น2	ด้านหน้า	ด้านหลัง
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ที่พักรอ	0	0.00	16	21.33	0	0.00
ที่พักรอคนงาน	2	2.67	30	40.00	2	2.67
สำนักงาน	67	89.33	14	18.67	2	2.67
โรงงาน	4	5.33	7	9.33	65	86.67
คลังสินค้า	6	8.00	15	20.00	3	4.00
ส่วนบริการ	14	18.67	14	18.67	4	5.33
ที่จอดรถ	14	18.67	11	14.67	3	4.00
รวม	12	16.00	0	0.00	0	0.00
รวม	105		96		107	17
คิดเป็นร้อยละ		21.30		19.47		21.70
						3.45
						5.88
						6.49

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.6.2 การตัดแปลงต่อเติมอาคาร (ดูภาพที่ 4.1, 4.2 ประกอบ) เพื่อการใช้ประโยชน์พื้นที่ตามวัตถุประสงค์ ในแต่ละส่วนของอาคาร จากการสำรวจมีผลปรากฏดังนี้ (ดูตารางที่ 4.41 ประกอบ)

ที่พักอาศัยครอบครัว : มีการตัดแปลงต่อเติมมากที่สุดเพื่อเป็นที่พักอาศัยครอบครัวบริเวณพื้นที่ชั้น 2 ของอาคารด้านหน้าคิดเป็นร้อยละ 8.00 ของเจ้าของอาคารทั้งหมด

ที่พักอาศัยคนงาน : ร้อยละ 5.33 ของเจ้าของอาคารทั้งหมด เคยตัดแปลงต่อเติมบริเวณอาคารด้านหน้าชั้น 2

สำนักงาน : เจ้าของอาคารตัดแปลงต่อเติมส่วนของอาคารด้านหน้าชั้น 1 และชั้น 2 มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 12.00 และ 9.33 เรียงตามลำดับ

โรงงาน : ส่วนที่มีการตัดแปลงต่อเติมมากที่สุด เพื่อเป็นโรงงานคือบริเวณอาคารด้านหลังชั้น 1 ร้อยละ 17.33 ของจำนวนเจ้าของอาคารทั้งหมด

คลังสินค้า : ร้อยละ 4.00 ของเจ้าของอาคารตัดแปลงต่อเติมอาคารด้านหลังชั้น 2 เป็นคลังสินค้า

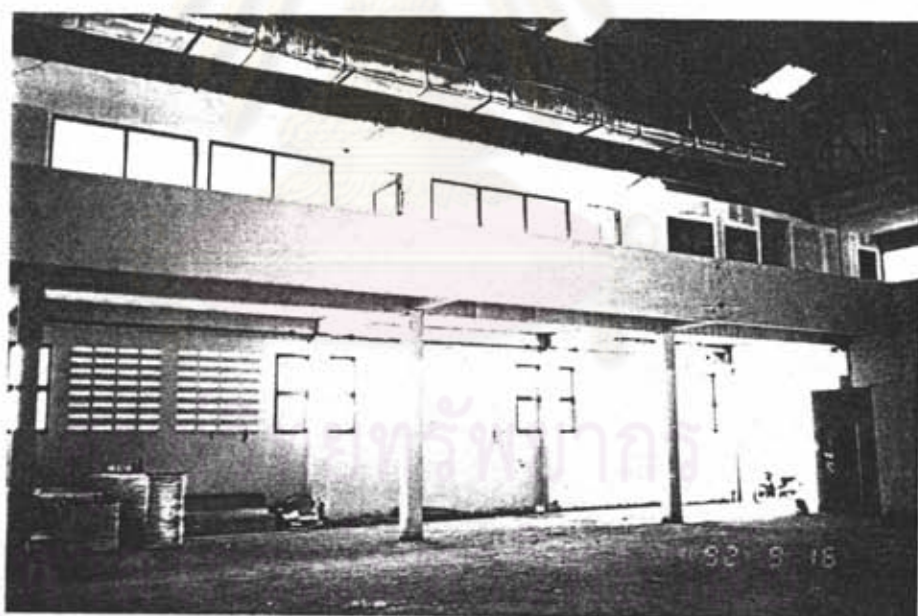
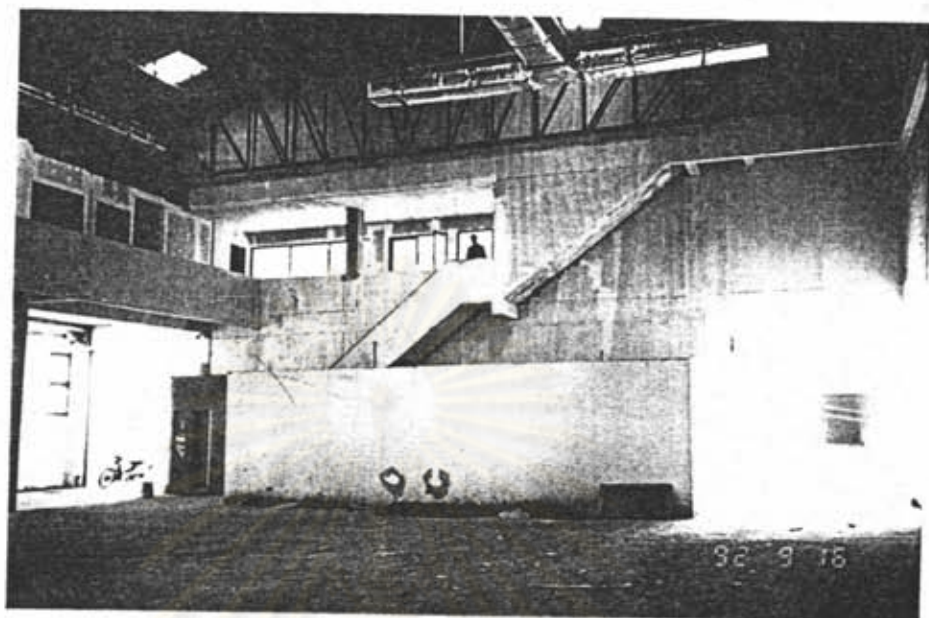
ส่วนบริการ : ส่วนบริการในการหาครัว ซักล้าง ตากผ้า จะมีการตัดแปลงต่อเติม บริเวณพื้นที่ว่างด้านหลัง คิดเป็นร้อยละ 9.33 รองมาเป็นบริเวณอาคารด้านหน้า ชั้น 1 คิดเป็นร้อยละ 5.33

ที่จอดรถ : ส่วนที่พบมากที่สุดคือ บริเวณพื้นที่ว่างด้านหน้า ร้อยละ 8.00

การตัดแปลงต่อเติมอาคารบริเวณที่พบมากที่สุด คือ พื้นที่อาคารด้านหน้าชั้น 2 คิดเป็นร้อยละ 20.69 ของการตัดแปลงต่อเติมทั้งหมด ซึ่งในการต่อเติมอาคารด้านหน้าชั้น 2 นี้ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัยครอบครัว สำนักงาน และที่พักอาศัยคนงาน เป็นส่วนมาก การตัดแปลงต่อเติมรองลงมาคือ บริเวณพื้นที่อาคารด้านหน้าชั้น 1 เพื่อใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน และบริเวณพื้นที่อาคารด้านหลัง เพื่อใช้ประโยชน์เป็นโรงงาน คิดเป็นร้อยละ 17.24 ของการตัดแปลงต่อเติมทั้งหมดเท่ากัน



ภาพที่ 4.1 แสดงการตัดแปลงต่อเติมอาคารด้านหน้า



ภาพที่ 4.2 แสดงการดัดแปลงต่อเติมอาคารด้านหลัง

4.7 ทัศนคติต่อรูปแบบและที่ตั้ง

4.7.1 ทัศนคติต่อรูปแบบของบ้านกึ่งโรงงาน (ดูตารางที่ 4.42 4.43, 4.44 และแผนภูมิที่ 4.1 ประกอบ)

จากการศึกษาทัศนคติของเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และเจ้าของโครงการต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารบ้านกึ่งโรงงาน พบว่า

เจ้าของอาคาร : เจ้าของอาคารมีทัศนคติที่ดีต่อพื้นที่ส่วนโรงงาน ($\bar{x} = 3.67$) มากกว่าพื้นที่บริเวณอื่น รองลงมาคือ บริเวณส่วนที่เป็นที่พักอาศัย ครอบครัวยุค ($\bar{x} = 3.47$) และที่พักอาศัยคนงาน ($\bar{x} = 3.47$) ส่วนบริเวณพื้นที่ที่เจ้าของอาคารมีทัศนคติที่ในแง่ไม่ดีคือพื้นที่ส่วนบริการ ($\bar{x} = 2.74$)

ผู้ใช้อาคาร : องค์ประกอบที่ผู้ใช้อาคารมีทัศนคติในแง่ดีที่สุดคือพื้นที่บริเวณโรงงาน ($\bar{x} = 3.57$) รองลงมาได้แก่พื้นที่บริเวณคลังสินค้า ($\bar{x} = 3.51$) และสำนักงาน ($\bar{x} = 3.51$) ในขณะที่ส่วนบริการจะเป็นส่วนที่ผู้ใช้อาคารมีทัศนคติในระดับปานกลางน้อยกว่าบริเวณอื่น ($\bar{x} = 3.03$)

เจ้าของโครงการ : ทัศนคติของเจ้าของโครงการ ในแง่ความสำคัญต่อส่วนต่าง ๆ ของอาคารบ้านกึ่งโรงงาน พบว่าเจ้าของโครงการจะให้ความสำคัญต่อส่วนที่เป็นโรงงานมากที่สุด ($\bar{x} = 5.00$) รองลงมาคือที่จอดรถ ($\bar{x} = 4.75$) ที่พักอาศัยคนงาน ($\bar{x} = 4.25$) และคลังสินค้า ($\bar{x} = 4.25$) ส่วนบริเวณที่เจ้าของโครงการมีความเห็นว่าสำคัญน้อยที่สุดคือ พื้นที่ส่วนบริการ ($\bar{x} = 3.25$) และส่วนที่พักอาศัยครอบครัวยุค ($\bar{x} = 3.50$)

โดยสรุปจากผลการวิจัย พบว่าทัศนคติของเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และเจ้าของโครงการมีความคิดเห็นสอดคล้องกัน โดยให้ความสำคัญต่อพื้นที่ส่วนที่เป็นโรงงานมากที่สุด ส่วนบริเวณที่เจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคารประเมินความสามารถในการสนองตอบการใช้งานของพื้นที่ต่ำที่สุด คือ บริเวณส่วนบริการตรงกับทัศนคติของเจ้าของโครงการที่คิดว่าพื้นที่ส่วนนี้สำคัญน้อยที่สุด

ตารางที่ 4.42

แสดงค่าเฉลี่ยทัศนคติของเจ้าของอาคารต่ออาคารบ้านกิ่งโรงงาน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD
ทัศนคติครอบครัว	3.33	0.74	2.75	0.43	4.50	0.50	3.33	0.47	3.47	0.84
ทัศนคติคนงาน	3.40	0.80	3.00	1.00	3.94	0.63	2.80	0.40	3.47	0.86
สำนักงาน	3.47	0.69	2.93	1.03	3.92	0.49	3.29	0.45	3.38	0.77
โรงงาน	3.65	0.47	2.62	1.14	4.17	0.63	3.83	0.68	3.67	0.91
คลังสินค้า	3.54	0.63	2.75	1.16	3.00	0.00	3.70	0.78	3.30	0.96
ส่วนบริการ	2.85	0.86	2.33	1.10	2.67	0.66	3.00	0.76	2.74	0.90
ทั้งหมด	3.36	0.71	3.31	0.60	3.54	0.49	2.82	0.61	3.22	0.67

ตารางที่ 4.43

แสดงค่าเฉลี่ยทัศนคติของผู้ใช้อาคารต่ออาคารบ้านกิ่งโรงงาน

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD
ทัศนคติคนงาน	3.17	0.37	3.11	0.87	4.00	0.66	3.17	0.37	3.40	0.75
สำนักงาน	3.56	0.49	2.93	0.96	3.94	0.65	3.56	0.49	3.51	0.75
โรงงาน	3.56	0.49	3.07	1.03	3.90	0.62	3.63	0.48	3.57	0.73
คลังสินค้า	3.13	0.33	2.93	1.03	4.07	0.67	3.68	0.56	3.51	0.84
ส่วนบริการ	3.20	0.97	2.96	0.83	2.71	0.45	3.17	0.89	3.03	0.88
ทั้งหมด	3.54	0.84	3.00	0.75	3.40	0.48	2.95	0.97	3.15	0.88

ตารางที่ 4.44

แสดงค่าเฉลี่ยทัศนคติของเจ้าของโครงการต่ออาคารบ้านกิ่งโรงงาน

บริเวณ	\bar{X}	SD
ทัศนคติครอบครัว	3.50	0.87
ทัศนคติคนงาน	4.25	0.83
สำนักงาน	3.75	0.43
โรงงาน	5.00	0.00
คลังสินค้า	4.25	0.43
ส่วนบริการ	3.25	0.83
ทั้งหมด	4.75	0.43

5.3.2 ทัศนคติต่อที่ตั้งบ้านกึ่งโรงงาน (ดูตารางที่ 4.45, 4.46, 4.47 และแผนภูมิที่ 4.2 ประกอบ)

ค่าเฉลี่ยจากการศึกษาทัศนคติของเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และเจ้าของโครงการ ต่อทำเลที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ พบว่า

เจ้าของอาคาร : เจ้าของอาคารโดยส่วนรวมมีทัศนคติที่ดีต่อทำเลที่ตั้งโครงการมากที่สุด ($\bar{x} = 3.61$) รองลงมาคือ ถนนและทางเท้าในโครงการ ($\bar{x} = 3.41$) และ โทรศัพท์ ($\bar{x} = 3.30$) เจ้าของอาคารส่วนใหญ่มีทัศนคติไม่ดีต่อส่วนบริการชุมชน ($\bar{x} = 2.22$) ที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ($\bar{x} = 2.45$) และระบบรักษาความปลอดภัย ($\bar{x} = 2.95$) ตามลำดับ

ผู้ใช้อาคาร : องค์ประกอบที่ผู้ใช้อาคารมีทัศนคติในแง่ดีที่สุด คือถนนและทางเท้าในโครงการ ($\bar{x} = 3.38$) รองลงมาได้แก่โทรศัพท์ ($\bar{x} = 3.37$) และทำเลที่ตั้ง ($\bar{x} = 3.32$) ส่วนบริเวณที่ผู้ใช้อาคารมีทัศนคติในแง่ไม่ดี คือส่วนบริการชุมชน ($\bar{x} = 2.29$) และที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ($\bar{x} = 2.68$)

เจ้าของโครงการ : เจ้าของโครงการมีทัศนคติต่อความสำคัญในส่วนต่าง ๆ ของที่ตั้งโครงการดังนี้คือ ส่วนที่สำคัญที่สุดคือทำเลที่ตั้งโครงการ ($\bar{x} = 5.00$) รองลงมาได้แก่ โทรศัพท์ ($\bar{x} = 4.75$) ถนนและทางเท้า ($\bar{x} = 4.50$) ระบบไฟฟ้า ประปา ($\bar{x} = 4.50$) ส่วนองค์ประกอบที่ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือส่วนบริการชุมชน ($\bar{x} = 2.75$) และที่โล่งเพื่อการพักผ่อน ($\bar{x} = 3.00$)

จากผลการศึกษาทัศนคติของเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และเจ้าของโครงการ พบว่า ความคิดเห็นของบุคคลทั้ง 3 กลุ่มตรงกันในแง่ดีต่อทำเลที่ตั้งโครงการ ถนนและทางเท้า โทรศัพท์ ส่วนองค์ประกอบที่มีปัญหาซึ่งเจ้าของอาคาร และผู้ใช้อาคารมีทัศนคติในแง่ไม่ดีคือ ส่วนบริการชุมชน และที่โล่งเพื่อการพักผ่อน โดยที่เจ้าของโครงการให้ความสำคัญต่อส่วนเหล่านี้้น้อยที่สุด

ตารางที่ 4.45

แสดงค่าเฉลี่ยทัศนคติของเจ้าของอาคารต่อทำเลที่ตั้ง

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD
ทำเลที่ตั้งโครงการ	3.82	0.61	3.14	1.24	3.65	0.91	3.74	0.44	3.61	0.87
ระบบไฟฟ้า ประปา	3.65	0.76	2.14	0.91	3.50	1.11	3.35	0.65	3.24	1.04
ระบบระบายน้ำ และกำจัดน้ำเสีย	3.00	0.89	2.36	0.82	3.86	0.69	3.15	0.79	3.19	0.95
โทรศัพท์	3.88	0.58	1.93	0.88	3.58	0.86	3.45	0.58	3.30	1.00
การเก็บขยะ	2.53	1.14	2.92	0.61	3.57	0.97	3.10	0.88	3.08	1.01
ระบบรักษาความปลอดภัย	2.79	0.93	3.36	0.61	2.57	0.92	3.26	0.90	2.95	0.93
ถนน และทางเท้า	3.88	0.33	3.64	0.71	3.21	0.49	3.15	0.72	3.41	0.65
สิ่งอำนวยความสะดวก	2.69	1.10	2.21	0.93	2.27	0.91	2.65	0.96	2.45	0.99
ส่วนบริการชุมชน	2.53	0.95	1.67	0.94	2.43	0.92	2.10	0.70	2.22	0.92

ตารางที่ 4.46

แสดงค่าเฉลี่ยทัศนคติของผู้ใช้อาคารต่อทำเลที่ตั้ง

โครงการ	ก		ข		ค		ง		รวม	
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD
ทำเลที่ตั้งโครงการ	3.71	0.45	3.29	0.69	2.87	1.07	3.55	0.80	3.32	0.88
ระบบไฟฟ้า ประปา	3.65	0.47	2.43	0.82	3.48	0.66	3.50	0.80	3.31	0.83
ระบบระบายน้ำ และกำจัดน้ำเสีย	3.29	0.66	2.86	0.74	3.57	0.49	3.10	0.94	3.24	0.76
โทรศัพท์	3.88	0.32	2.21	0.77	3.52	0.58	3.60	0.73	3.37	0.84
การเก็บขยะ	3.29	0.66	2.86	0.74	3.36	0.77	3.11	0.73	3.18	0.75
ระบบรักษาความปลอดภัย	3.19	0.88	3.21	0.77	2.67	0.74	3.22	0.62	3.06	0.79
ถนน และทางเท้า	3.65	0.58	3.43	0.82	3.29	0.45	3.22	0.62	3.38	0.63
สิ่งอำนวยความสะดวก	3.33	1.07	2.43	0.97	2.36	0.88	2.72	0.86	2.68	1.01
ส่วนบริการชุมชน	2.82	0.93	2.09	0.89	2.36	0.82	2.00	1.02	2.29	0.96

ตารางที่ 4.46

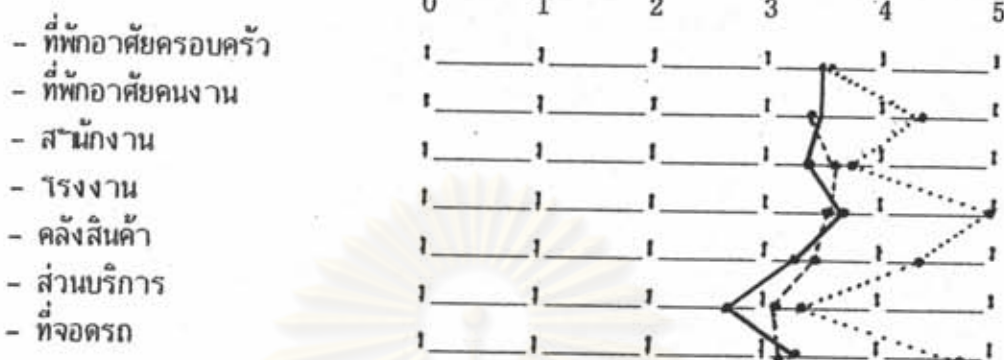
แสดงค่าเฉลี่ยทัศนคติของเจ้าของโครงการต่อทำเลที่ตั้ง

บริเวณ	\bar{x}	SD
ทำเลที่ตั้งโครงการ	5.00	0.00
ระบบไฟฟ้า ประปา	4.50	0.50
ระบบระบายน้ำ		
และกำจัดน้ำเสีย	4.00	1.00
โทรศัพท์	4.75	0.43
การเก็บขยะ	3.50	0.50
ระบบรักษาความปลอดภัย	3.50	0.87
ถนน และทางเท้า	4.50	0.50
พลังงานเพื่อการพักผ่อน	3.00	0.71
ส่วนบริการชุมชน	2.75	0.00

ศูนย์วิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 4.1

แสดงค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบทัศนคติของเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และเจ้าของโครงการ ต่ออาคารบ้านกึ่งโรงงาน



แผนภูมิที่ 4.2

แสดงค่าเฉลี่ยเปรียบเทียบทัศนคติของเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และเจ้าของโครงการ ต่อที่ตั้งบ้านกึ่งโรงงาน



สัญลักษณ์

- เจ้าของอาคาร
- - - ผู้ใช้อาคาร
- เจ้าของโครงการ

หมายเหตุ

มาตราการวัดระดับทัศนคติด้วยคะแนน ใช้ตัวเลขแทนค่าดังนี้

- 1 = แย่มาก
- 2 = แย่
- 3 = ปานกลาง
- 4 = ดี
- 5 = ดีมาก

4.8 ข้อดี และปัญหาของบ้านกึ่ง โรงงาน

4.8.1 ข้อดีของบ้านกึ่ง โรงงาน

จากผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และเจ้าของโครงการ สามารถสรุปข้อดีได้ดังนี้คือ

ข้อดีต่อเจ้าของอาคาร และผู้ใช้อาคารบ้านกึ่ง โรงงาน คือ รูปแบบบ้านกึ่ง โรงงาน สะดวกและเหมาะสมกับการประกอบการ เจ้าของกิจการสามารถดูแลกิจการได้ใกล้ชิด มีพื้นที่ใช้สอยเหมาะสมใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางทั้งของเจ้าของอาคาร และคนงาน เนื่องจากการพักอาศัยในบ้านกึ่ง โรงงานทำให้คุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยทั้ง เจ้าของอาคารและคนงานดีขึ้น ทว่าสิ่งที่ตั้ง ไม่ปะปนกับชุมชนที่อยู่อาศัย จึงไม่เกิดปัญหาการร้องเรียนเนื่องจากก่อความรำคาญจากเพื่อนบ้าน มีการจัดหาสาธารณูปโภคที่จำเป็นให้พร้อม นอกจากนี้สามารถขอสินเชื่อเพื่อดำเนินการได้ง่าย

ข้อดีต่อเศรษฐกิจและสังคมส่วนรวม คือ สามารถลดปัญหาสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการประกอบการอุตสาหกรรมได้ เนื่องจากมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางในโครงการ ในขณะที่โรงงานที่ตัดแปลงจากตึกแถวในชุมชนก่อปัญหาสร้างความเดือดร้อน ราคาคู แก่เพื่อนบ้าน การที่บ้านกึ่ง โรงงานมารวมกันเป็นกลุ่มที่ทำงานต่อการตรวจสอบควบคุมปัญหาสภาพแวดล้อมจากทางหน่วยราชการ และมีประโยชน์ในด้านผังเมือง สามารถวางแผนการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นแก่ชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้การที่บ้านกึ่ง โรงงานมีรูปแบบที่รวมที่พักอาศัย และที่ทำงานอยู่ในบริเวณเดียวกันทำให้ลดปริมาณการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน จึงช่วยลดปัญหาการจราจร ประหยัดพลังงานของส่วนรวม ลดปัญหามลพิษที่เกิดจากรถยนต์ และยังเป็นแหล่งที่ทำงาน และที่อยู่อาศัยสำหรับคนงานที่ทำงานในบ้านกึ่ง โรงงานด้วย

4.8.2 ปัญหาของบ้านกึ่ง โรงงาน

จากผลการสัมภาษณ์เจ้าของอาคาร และผู้ใช้อาคาร สามารถสรุปได้เป็นหัวข้อ ดังนี้คือ

1. ปัญหาจากอาคารบ้านกึ่งโรงงาน คือ ปัญหาคุณภาพอาคาร อาคารทรุด มีรอยแตกร้าว ห้องน้ำส้วมใช้งานไม่ได้ เจ้าของโครงการไม่ดูแลรับผิดชอบซ่อมแซม ปัญหาพื้นที่ใช้สอย คือ ขนาดที่พักอาศัย สำนักงานคับแคบ ไม่เป็นสัดส่วนขาดส่วนที่พักอาศัยคนงาน

2. ปัญหาเรื่องทำเลที่ตั้ง คือ ทำเลที่ตั้งอยู่ภายในซอยลึกห่างจากถนนใหญ่ เดินทางมาทำงานลำบาก และสภาพภายในซอยเปลี่ยว

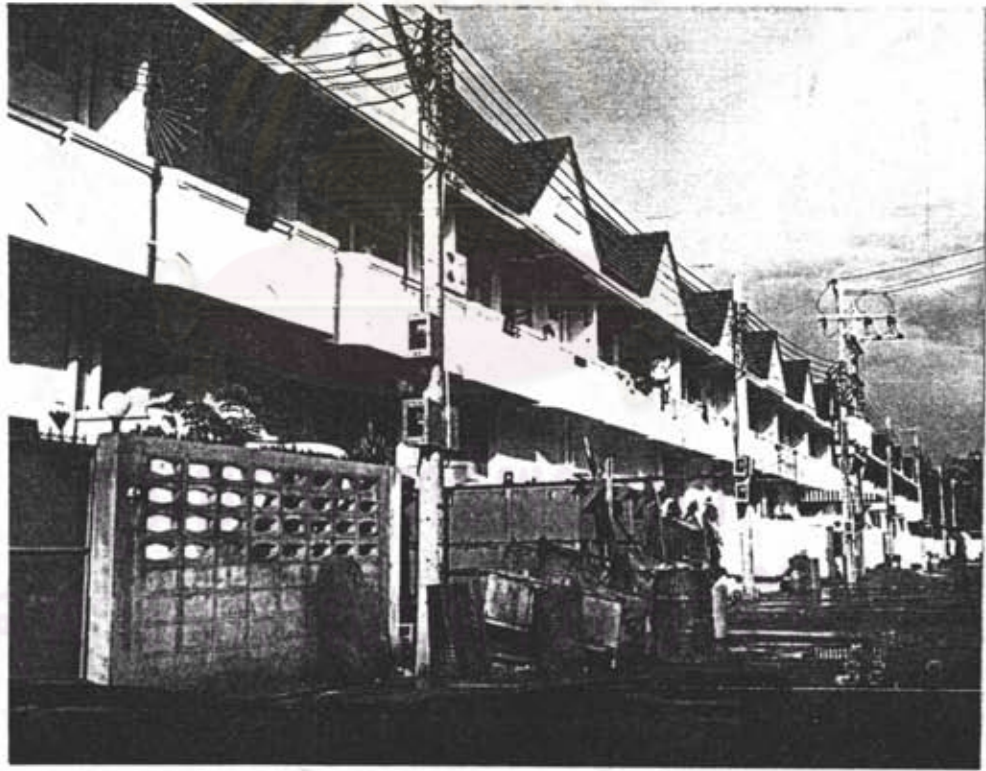
3. ปัญหาจากสิ่งอำนวยความสะดวก และสภาพแวดล้อมภายในโครงการ คือ น้ำประปาไม่ไหล หรือไหลน้อยในฤดูร้อน โทรศัพท์มีปัญหาการใช้งานไม่เพียงพอ ไม่มีโทรศัพท์สาธารณะ โพงทางไม่เพียงพอ ปัญหาขาดที่โล่งเพื่อการพักผ่อน (ดูภาพที่ 4.3 ประกอบ)

4. ปัญหาอื่น ๆ คือ ปัญหาโจรขโมยมาก ทศนียภาพไม่สวยงามภายในโครงการ (ดูภาพ 4.4 ประกอบ)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 4.3 แสดงปัญหาการขาดที่โล่งเพื่อการพักผ่อน



ภาพที่ 4.4 แสดงทัศนียภาพที่ไม่สวยงามของบ้านกึ่งโรงงาน

4.9 แนวโน้มปริมาณบ้านกึ่งโรงงาน

จากผลการสำรวจความคิดเห็นของเจ้าของโครงการ และสถาบันการเงินต่อแนวโน้มปริมาณของบ้านกึ่งโรงงาน ปรากฏผลว่า แนวโน้มของบ้านกึ่งโรงงานในช่วงนี้ 1 - 2 ปี ยังคงไม่เพิ่มขึ้นมากนัก เนื่องจากการที่บ้านกึ่งโรงงานที่เกิดขึ้นมากในช่วงปี 2533 - 2534 จึงยังมีปริมาณที่สนองความต้องการของตลาดมากพอในขณะนี้ และคาดว่าในอนาคตบ้านกึ่งโรงงานคงจะเกิดขึ้นได้อีกมาก เนื่องจากอัตราการเจริญเติบโตและสภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ขยายตัว ทำให้เกิดการลงทุนใหม่หรือขยายพื้นที่ในการประกอบการอุตสาหกรรมขนาดย่อมเพิ่มขึ้น ในขณะที่รูปแบบของบ้านกึ่งโรงงานมีแนวโน้มนำพื้นที่ดินเล็ก มีจำนวนชั้นของอาคารมากขึ้น เพื่อเพิ่มประโยชน์พื้นที่ใช้สอย และทำเลที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงานจะห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานครมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นมาก อันเป็นปัจจัยสำคัญของต้นทุนในการดำเนินการของโครงการบ้านกึ่งโรงงาน

4.10 การสนับสนุนของสถาบันการเงิน

การสนับสนุนของสถาบันการเงินแบ่งการสนับสนุนเป็น 2 ประเภท ได้แก่

4.10.1 การให้สินเชื่อโครงการบ้านกึ่งโรงงาน

จากการสำรวจ การพิจารณาสินเชื่อของกลุ่มสถาบันการเงิน จะจัดการสินเชื่อในโครงการบ้านกึ่งโรงงานอยู่ในประเภทสินเชื่อเกี่ยวกับธุรกิจที่ดิน เช่นเดียวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ข้อพิจารณาของสถาบันการเงินในการให้สินเชื่อแก่โครงการบ้านกึ่งโรงงาน โดยทั่วไป จะพิจารณาความเป็นไปได้ทางการตลาดของโครงการ อันประกอบด้วย รูปแบบทำเลที่ตั้ง รวมทั้งขนาดโครงการ แนวโน้มของธุรกิจซึ่งแสดงถึงปริมาณและความต้องการของตลาดบ้านกึ่งโรงงาน และความเป็นไปได้ทางการเงิน อันประกอบด้วย งบกระแสเงินสด ซึ่งแสดงถึงระยะเวลาและความสามารถในการจ่ายเงินกู้ สัดส่วนการลงทุนของเจ้าของโครงการ ผลงานและประสบการณ์ของกลุ่มเจ้าของโครงการ ข้อดีของการให้สินเชื่อโครงการบ้านกึ่งโรงงานเช่น

เดียวกับสินเชื่อธุรกิจที่ดินอื่น ๆ คือ ยอดเงินสินเชื่อสูง ระยะเวลาคืนเงินกู้สั้น ดังนั้นจึงสะดวก และลดค่าใช้จ่ายในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อและการติดตามหนี้ แต่มีข้อเสียคือ ไม่มีการกระจายความเสี่ยง เนื่องจากยอดเงินสินเชื่อต่อโครงการสูง จึงมีผลต่อความเสี่ยงของการปล่อยสินเชื่อ

4.10.2 การให้สินเชื่อรายย่อยแก่เจ้าของบ้านกึ่งโรงงาน

การพิจารณาสินเชื่อรายย่อยแก่เจ้าของบ้านกึ่งโรงงาน

ของกลุ่มสถาบันการเงิน จะจัดอยู่ในประเภทสินเชื่อธุรกิจอุตสาหกรรม ต่างจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีข้อพิจารณาในการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น คือ พิจารณาความสามารถในการชำระหนี้คืนของเจ้าของอาคาร และลักษณะของธุรกิจที่ประกอบกิจการในบ้านกึ่งโรงงาน รายได้ของกิจการ สภาพคล่องทางการเงินของธุรกิจ แต่โดยทั่วไปสถาบันการเงินจะมีการให้สินเชื่อรายย่อยควบคู่กับการให้สินเชื่อโครงการอยู่ก่อนแล้ว การพิจารณาให้สินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยของโครงการจึงใช้เวลาและข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อน้อยกว่า การให้สินเชื่อธุรกิจอุตสาหกรรมรายใหม่โดยทั่วไป ข้อดีของการให้สินเชื่อรายย่อยแก่เจ้าของอาคารบ้านกึ่งโรงงานคือ กระจายความเสี่ยงให้ลดลงจากการเปลี่ยนสินเชื่อโครงการเป็นสินเชื่อรายย่อย เนื่องจากยอดสินเชื่อต่อรายไม่สูงมากนั้นสามารถให้สินเชื่อเพื่อการหมุนเวียนธุรกิจที่ประกอบกิจการในบ้านกึ่งโรงงานควบคู่กับการให้สินเชื่อเพื่อการผ่อนชำระค่าอาคาร นอกจากนี้บ้านกึ่งโรงงานสามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งเท่ากับเป็นการสนับสนุน สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัย อันเป็นการสนองตอบนโยบายของรัฐบาลด้านนี้ ประกอบกับบ้านกึ่งโรงงานยังใช้เป็นสำนักงาน โรงงานของเจ้าของอาคาร ซึ่งรายได้ส่วนหนึ่งที่จะนำมาชำระคืนเงินกู้ นั้น เป็นรายได้ที่เกิดจากตัวอาคารนั่นเอง

โดยสรุปการพิจารณาสินเชื่อแก่บ้านกึ่งโรงงาน ทั้งในส่วนที่สินเชื่อโครงการ และสินเชื่อรายย่อยของกลุ่มสถาบันการเงิน แนวโน้มมีความเป็นไปได้ไม่น้อยกว่าโครงการประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้เนื่องจากบ้านกึ่งโรงงานมีจุดเด่นของโครงการดังกล่าว