

บทที่ 1

บทนำ



### 1.1 ความเป็นมาและปัญหา

ประเทศไทยมีการประกอบอุตสาหกรรมมานานแล้ว โดยทำเป็นอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยใช้เวลาว่างจากการทำไร่ไถนาอันเป็นอาชีพหลัก เป็นอุตสาหกรรมที่ใช้ฝีมือเท่านั้น ไม่มีการใช้เครื่องจักรเข้าช่วยผลิตแทน ขบวนการผลิตไม่ซับซ้อนจึงมีความต้องการพื้นที่ในการดำเนินการไม่มากนัก ดังนั้น บริเวณที่ใช้ในการผลิตจะอยู่รวมที่เดียวกันกับบ้านเรือนที่พักอาศัย ต่อมาการประกอบกิจการอุตสาหกรรมในไทยมีขบวนการผลิตที่ซับซ้อนและใช้เครื่องจักรกลเข้าช่วย เริ่มมีวิวัฒนาการเป็นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดย่อม โดยในขณะเดียวกันเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยจากบ้านเดี่ยวเป็นตึกแถว โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครได้มีการก่อสร้างอาคารตึกแถวยุคแรกเริ่มขึ้นในบริเวณถนนเจริญกรุง ใกล้คลองผดุงกรุงเกษม<sup>1</sup> ในปี พ.ศ. 2404 ต่อมา มีการสร้างตึกแถวเพิ่มขึ้นที่ ถนนบำรุงเมือง เพื่อถนนรามาไชยบริเวณคลองหลอด คลองโอง่าง ออกไปสู่ถนนเขาวราช ตลาดน้อย

## จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษารูปแบบและที่ตั้งบ้านกึ่งโรงงาน ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล โดยใช้คำว่าบ้านกึ่งโรงงาน (FACTORY AND HOUSE) ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แทนชื่อที่เรียกต่าง ๆ กันว่า "มินิแฟคตอรี (MINI FACTORY)" หรือ "แฟคตอรีเฮ้าส์ (FACTORY HOUSE)"

<sup>1</sup> ไชแสง สุขะวัณณะ, "ตึกแถวรุ่นคุณปู่", สัมมนาวิชาการปัญหาตึกแถว, (กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528)

จากการศึกษาของน.ส.เพ็ญศรี ฉันทารางค์ ในเรื่องแนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร<sup>2</sup> พบว่า อาคารตึกแถวในยุคปัจจุบันมีแนวทางการใช้อาคารที่พัฒนารูปแบบแตกต่างไปจากตึกแถวในอดีต ทั้งในลักษณะทางกายภาพ และรูปแบบของการใช้อาคาร กล่าวคือ นอกจากจะใช้อาคารตึกแถวเป็นที่สำหรับประกอบกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์ และพักอาศัยภายในครัวเรือนเดียวกันแล้ว ยังมีการใช้อาคารตึกแถว สำหรับประกอบกิจกรรมแบบผสมหลายประเภทปะปนกันภายในอาคาร ซึ่งก็รวมถึงการตัดแปลงตึกแถวมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อดำเนินกิจกรรมอุตสาหกรรม และอยู่อาศัยรวมในแห่งเดียวกัน เช่น โรงงานตัดเย็บเสื้อผ้า โรงพิมพ์ และโรงกลึงโลหะ เป็นต้น

การตัดแปลงตึกแถวมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ เช่น ก่อมลภาวะให้แก่สภาพแวดล้อมที่มักจะเป็นชุมชนที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค เช่น น้ำไฟ ไม่เพียงพอกับอุตสาหกรรม ปัญหาพื้นที่ว่างไม่เหมาะสม หรือไม่เพียงพอกับการประกอบกิจกรรม เป็นต้น<sup>3</sup> ดังนั้นในช่วงปีพ.ศ. 2532 เป็นต้นมา ได้มีโครงการจัดสรรโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อมเกิดขึ้นในวางแผนการพัฒนาที่ดิน และเป็นที่รู้จักกันทั่วไปในฐานะที่เป็นรูปแบบหนึ่งของการพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม พร้อมทั้งอยู่อาศัยและสำนักงาน พร้อมทั้งจัดเตรียมสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้ในโครงการ หรือที่เรียกกันว่า "มินิแฟคตอรี" หรือ "บ้านกึ่งโรงงาน" (FACTORY AND HOUSE)

<sup>2</sup> เพ็ญศรี ฉันทารางค์ "แนวทางการเปลี่ยนแปลงของตึกแถวในกรุงเทพมหานคร", (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528)

<sup>3</sup> "มินิแฟคตอรี ทางเลือกใหม่ของอุตสาหกรรม ขนาดกลาง-เล็ก", ประชาชาติธุรกิจ (19 - 22 สิงหาคม 2533): 8

การเกิดขึ้นของโครงการจัดสรรโรงงานขนาดย่อม หรือบ้านกึ่งโรงงานนี้ นอกจากจะเป็นการสะท้อนให้เห็นว่า รูปแบบการพัฒนาที่ดินนับวันจะมีหลากหลายยิ่งขึ้นแล้ว อีกด้านหนึ่งก็สะท้อนให้เห็นถึงระยะการพัฒนาของ เศรษฐกิจ ส่วนรวมของประเทศ ที่ไม่เพียงแต่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่จะขยายตัวเท่านั้น แต่อุตสาหกรรมขนาดกลาง และขนาดย่อมก็กำลังอยู่ในช่วงที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จุดกำเนิดของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม ในลักษณะของ โครงการพัฒนาที่ดินที่เรียกกันว่ามินิแฟคตอรีนั้น เกิดจากความต้องการของธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อมต่าง ๆ ที่มีการขยายตัวรวดเร็ว ในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศกำลังพัฒนาไปสู่ยุคการเป็นอุตสาหกรรม แต่ศึกเก่าที่ดัดแปลงมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรมในรูปแบบเดิมไม่สามารถตอบสนองความต้องการได้ เนื่องจากเกิดปัญหาต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้ว และการสร้างโรงงานเองที่มีความยุ่งยากอย่างมาก ตั้งแต่ การหาซื้อที่ดิน การก่อสร้าง การติดต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง การจัดเตรียมสาธารณูปโภคเอง

ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีโครงการมินิแฟคตอรี หรือ บ้านกึ่งโรงงาน เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ประมาศจากการสำรวจของผู้วิจัยในเดือนกันยายน 2535 มีอยู่ 30 โครงการ โดยเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการ และมีผู้อยู่อาศัยแล้วจำนวน 4 โครงการ รูปแบบของบ้านกึ่งโรงงานที่สร้างขึ้น ได้มีการพัฒนาให้สอดคล้องกับราคาปัจจัยการผลิตที่สำคัญ คือ ที่ดิน ที่ขยับตัวสูงขึ้นมาก ตลอดจนเพื่อสนองความต้องการของผู้ซื้อที่ปรารถนาจะรวมโรงงาน สำนักงาน และที่อยู่อาศัยไว้ในบริเวณเดียวกัน เพื่ออำนวยความสะดวกสบายในด้านการเดินทาง และการติดต่อกันระหว่างสำนักงานและโรงงาน<sup>4</sup> บ้านกึ่งโรงงานในปัจจุบันจึงมีลักษณะการสร้างให้อยู่ติดกัน โดยใช้ผาผนังร่วมกันคล้ายตึก

<sup>4</sup> "มินิแฟคตอรี : รูปแบบใหม่ของธุรกิจพัฒนาที่ดิน", เอกสารสรุปข่าวธุรกิจ ฝ่ายวิชาการธนาคารกสิกรไทย 12(16-30 มิถุนายน 2533):8-17



แถวโดยด้านหน้าจะเป็นอาคารที่พักอาศัยสำนักงานสูง 2 - 3 ชั้นออกแบบอย่างสวยงาม ส่วนด้านหลังจะเป็นโรงงาน ซึ่งอาจจะมีชั้นเดียวหรือสองชั้น

เนื่องจากบ้านกึ่ง โรงงานเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยในแนวใหม่ โดยมีการพัฒนารูปแบบและปรับปรุงส่วนที่บกพร่องของโรงงานในดึกแถว และกลุ่มผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่จะเป็นผู้จัดสรรที่เคยมีประสบการณ์ การทำดึกแถวหรือทาวน์เฮ้าส์มาก่อน เพราะเป็นการก่อสร้างที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกันมาก และในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายที่กำหนด และควบคุมการจัดสรรโครงการบ้านกึ่งโรงงานนี้เป็นการเฉพาะ ดังนั้นผู้ประกอบการแต่ละรายจึงกำหนดรูปแบบและทำเลที่ตั้งของโครงการตามความคิดเห็นของแต่ละคนจากการคาดหมายความต้องการของตลาด หรือโดยการเลียนแบบจากโครงการประเภทเดียวกัน โดยยึดตามกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน หรือประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (บว. 286) ซึ่งมีข้อกำหนดออกมาเฉพาะโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัย โดยยังไม่มีข้อกำหนดควบคุม การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ปัญหาที่อาจจะเกิดตามมานั้นก็คือ ปัญหาของรูปแบบและขนาดของอาคารไม่เหมาะสมกับความต้องการของผู้ใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยและประกอบกิจการอุตสาหกรรม ปัญหาความไม่เพียงพอของระบบสาธารณูปโภคในโครงการ โดยเฉพาะปัญหาการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ผู้วิจัยเห็นว่าปัญหาของบ้านกึ่ง โรงงานที่กล่าวมาข้างต้น เป็นหัวใจที่น่าสนใจในการศึกษาและวิจัย เพื่อค้นหาแนวทางในการเปลี่ยนแปลง และให้ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงรูปแบบ และที่ตั้งของบ้านกึ่ง โรงงานที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาในด้านต่างๆ ดังนี้

1.2.1 เพื่อศึกษารูปแบบ และทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของบ้านกึ่ง โรงงาน

1.2.2 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการอยู่อาศัย องค์ประกอบด้านรูปแบบและที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของบ้านกึ่ง โรงงาน



1.2.3 เพื่อศึกษากฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับบ้านกึ่งโรงงาน

1.2.4 เพื่อศึกษาหาแนวทางการพัฒนารูปแบบและที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ประเภทนี้ต่อไป

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 ในการวิจัยนี้ มีขอบเขตของการศึกษาเฉพาะ โครงการจัดสรรที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และสำนักงาน พร้อมโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อมร่วมกันอยู่ในอาคารเดียวกัน ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล คือ จังหวัดสมุทรสาคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

1.3.2 เนื่องจากระดับราคาของบ้านกึ่งโรงงาน ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดรูปแบบ และที่ตั้งของบ้านกึ่งโรงงาน ดังนั้นในการศึกษาวิจัยนี้ จึงจะทำการศึกษากึ่งโรงงานในระดับราคาส่วนใหญ่นักในตลาดเป็นขอบเขตการศึกษา

1.3.3 การศึกษาครั้งนี้จะไม่ศึกษาโครงการอาคารโรงงานที่สร้างอยู่ร่วมกันในแนวตั้งภายในอาคารเดียวกัน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในรูปแบบอาคารชุด หรือที่เรียกว่าคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม หรือคอนโดแพคคอรี่ซึ่งมีระดับราคาและกลุ่มผู้ใช้อาคารแตกต่างกันออกไป

### 1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

ในงานวิจัยนี้แบ่งขั้นตอนของการศึกษาวิจัยออกเป็น 5 ขั้นตอนใหญ่ดังนี้

1.4.1 การสำรวจและศึกษาเบื้องต้น

1.4.2 การวางแผนดำเนินการวิจัย

1.4.3 การเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัย

1.4.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

1.4.5 การสรุปผลการศึกษา

จากขั้นตอนการศึกษาวิจัย 5 ขั้นตอน มีรายละเอียดของการดำเนินการดังนี้

การวิจัย ดังต่อไปนี้ คือ

#### 1.4.1 การสำรวจและศึกษาเบื้องต้น

1) การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นภาคเอกสาร โดยการศึกษาจากรายงานการวิจัย และ เอกสารซึ่งมีเนื้อหาสาระเกี่ยวข้องกับบ้านกึ่งโรงงาน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการศึกษาในขั้นต่อไป

2) การสำรวจข้อมูลเบื้องต้นจากภาคสนาม โดยการออกสำรวจ สภาพทั่วไปของบ้านกึ่งโรงงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ผลการสำรวจโครงการที่เป็นบ้านกึ่งโรงงานที่มีวัตถุประสงค์จัดสร้างเพื่อเป็นโรงงานหรือที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑลโดยตรง ทั้งนี้จะไม่รวมถึงโครงการตึกแถวที่ ผู้ใช้อาคารดัดแปลงพื้นที่ภายในเป็นโรงงานอุตสาหกรรมหรือโครงการจัดสรรโรงงานที่ไม่มีส่วนของที่อยู่อาศัยร่วมอยู่ด้วย พบว่า จำนวนโครงการมีทั้งหมด 30 โครงการ (ดูภาพที่ 3.4 ประกอบ) สามารถแบ่งกลุ่มตามทำเลที่ตั้งได้ 5 กลุ่มคือ

กลุ่ม 1 บริเวณถนนเพชรเกษมย่านอ่อนนุช กระทุ่มแบน จำนวน 8 โครงการ (หมายเลข 1 - 8)

กลุ่ม 2 บริเวณถนนเอกชัย,ธนบุรีปากท่อ จำนวน 7 โครงการ (หมายเลข 9 - 15)

กลุ่ม 3 บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ย่านบางมด และพระประแดง จำนวน 5 โครงการ (หมายเลข 16 - 20)

กลุ่ม 4 บริเวณถนนเทพารักษ์ และถนนบางนา-ตราด จำนวน 5 โครงการ (หมายเลข 21 - 25)

กลุ่ม 5 อื่นๆ กระจายอยู่ในทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทิศตะวันตกเฉียงเหนือ (หมายเลข 26 - 30)

โครงการที่ใช้ในการศึกษานี้ จะคัดเลือกจาก 4 กลุ่มแรก ซึ่งเป็นบริเวณที่มีโครงการกระจุกตัวรวมอยู่ใกล้เคียงกัน ซึ่งมีระดับราคาที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการลงทุนใกล้เคียงกัน แนวทางที่ใช้ในการคัดเลือกโครงการสำหรับการศึกษา มีดังนี้ คือ



ก) เป็นโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้ว และมีผู้  
เข้าไปอยู่อาศัยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนบ้านกึ่ง โรงงานทั้งหมดในโครงการ

ข) เป็นโครงการที่มีระยะเวลาเริ่มโครงการ และมีผู้  
เข้าไปอยู่อาศัยเป็นระยะเวลาใกล้เคียงกัน

เมื่อทำการคัดเลือกโครงการที่ใช้เป็นตัวอย่างตามเกณฑ์  
ข้างต้น จะได้โครงการสำหรับการศึกษา 4 โครงการจากจำนวนโครงการ  
ทั้งหมด 30 โครงการ ดังนี้

ที่ตั้ง	โครงการ	จำนวนบ้านกึ่ง ร.ง.ทั้งหมด (หน่วย)	จำนวนอาคาร ที่มีผู้อยู่อาศัย (หน่วย)	ปีที่เริ่ม โครงการ (พ.ศ.)
1.บริเวณถ.เพชรเกษม (หนองแขม, อ้อมน้อย)	ก	96	50	2532
2.บริเวณถ.เอกชัย, ถ.ธนบุรี-ปากท่อ	ข	46	36	2533
3.บริเวณถ.สุขสวัสดิ์ บางมด, พระประแดง	ค	58	40	2533
4.บริเวณถ.เทพารักษ์, ถ.บางนา-ตราด	ง	66	41	2533
		266	167	

#### 1.4.2 การวางแผนดำเนินงานวิจัย ประกอบด้วยขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1.4.2.1 การวางแผนในการจัดทำแบบสอบถาม

1.4.2.2 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1.4.2.3 การทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1.4.2.1 การวางแผนในการจัดทำแบบสอบถาม

แบบสอบถามแบ่งการสำรวจ สำหรับกลุ่มผู้ที่  
เกี่ยวข้องกับบ้านกึ่ง โรงงานเป็น 4 กลุ่มดังนี้

- ก) เจ้าของอาคาร
- ข) ผู้ใช้อาคาร
- ค) ผู้ประกอบการโครงการบ้านกึ่ง โรงงาน
- ง) สถาบันการเงิน

ก), ข) กลุ่มเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคาร  
ประชากรเป้าหมายคือ กลุ่มเจ้าของอาคาร  
และผู้ใช้อาคาร ในโครงการ 4 โครงการ ที่ได้ทำการคัดเลือกไว้แล้ว จาก  
จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการ 4 แห่ง รวมทั้งสิ้น 167 หน่วย ในการ  
กำหนดตัวอย่างเพื่อทำการสอบถาม จะทำการเลือกโดยกำหนดแบบเป็นสัดส่วน  
(PROPORTIONATE SAMPLE SIZE) มีขนาดของกลุ่มตัวอย่างไม่น้อยกว่า  
ร้อยละ 30 ของจำนวนอาคารบ้านกึ่ง โรงงานทั้งหมด ได้ตัวอย่างกลุ่มเจ้าของ  
อาคารและผู้ใช้อาคารสำหรับการศึกษาทั้งสิ้นกลุ่มละ 75 หน่วย โดยมีราย  
ละเอียดของจำนวนประชากรและขนาดตัวอย่างสำหรับแต่ละโครงการ ดัง  
ตารางต่อไปนี้

โครงการ	ประชากร	ขนาดตัวอย่าง	จำนวนร้อยละ
ก	50	17	34
ข	36	14	39
ค	40	24	60
ง	41	20	49
รวม	167	75	

ในแบบสอบถามที่ทำการศึกษา แบ่งเนื้อหาออก



เป็นหัวข้อหลักดังนี้

- สาเหตุและปัจจัยในการเลือก
- ภูมิหลังของเจ้าของอาคาร
- การแบ่งพื้นที่ และการใช้ประโยชน์อาคาร
- ความเหมาะสมในการใช้งาน และสิ่ง

อำนวยความสะดวกต่างๆ

- ข้อดี และปัญหาของการใช้อาคารบ้านกึ่ง

โรงงาน

ค) ผู้ประกอบการโครงการบ้านกึ่งโรงงาน

กลุ่มตัวอย่างที่จะทำการสอบถาม คือผู้ประกอบการโครงการบ้านกึ่งโรงงาน โครงการ 4 แห่ง ที่ได้ทำการคัดเลือกไว้แล้ว

ในแบบสอบถามที่ทำการแบ่งเนื้อหาออกเป็นหัว

ข้อหลัก ดังนี้

- รูปแบบ, ขนาด, สัดส่วน และการใช้พื้นที่ ที่

เหมาะสมของบ้านกึ่งโรงงาน

- ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ข้อดี และปัญหาของบ้านกึ่งโรงงานที่มีผลต่อ

การจูงใจผู้ซื้ออาคาร

- แนวโน้มความต้องการใช้บ้านกึ่งโรงงานใน

อนาคต

ง) สถาบันการเงิน

กลุ่มตัวอย่างที่จะทำการสอบถาม คือ สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อแก่โครงการประเภทบ้านกึ่งโรงงาน จำนวน 4 สถาบัน

ในแบบสอบถามที่ทำการศึกษาแบ่งเนื้อหาออกเป็นหัวข้อหลัก ดังนี้

เป็นหัวข้อหลัก ดังนี้

- ข้อพิจารณาในการให้สินเชื่อทุกประเภทเพื่อ

บ้านกึ่งโรงงาน

- ข้อดี และปัญหาของการใช้สินเชื่อเพื่อ  
อาคารบ้านกึ่งโรงงาน

- แนวโน้ม การพัฒนาบ้านกึ่งโรงงาน

1.4.2.2 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประกอบด้วยแบบสอบถาม เทปบันทึก กล้องถ่ายภาพ และแผนที่สำรวจอาคาร

1.4.2.3 การทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยส่วนใหญ่เป็นเครื่องมือสำเร็จรูปที่ผลิตได้มาตรฐาน ยกเว้นแบบสอบถามซึ่งต้องการรายละเอียดของข้อมูลที่เป็นสาระมาก โดยการทดสอบเพื่อจัดทำแบบสอบถามให้มีความเที่ยงตรงสูงจากการทดลอง เพื่อตอบแบบสอบถามแล้วนำผลที่ได้มาแก้ไข และปรับปรุงต่อไป

1.4.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล ในการเก็บรวบรวมข้อมูลทางภาคสนาม จะทำการเก็บข้อมูลโดยการบันทึกข้อมูล เกี่ยวกับสภาพทางกายภาพของอาคาร ลงในแบบสังเกตพร้อมทั้งถ่ายภาพ และเขียนผังอาคาร ประกอบการสำรวจ และในการแจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มเจ้าของและผู้ใช้อาคาร จะทำการสำรวจ และรอรับแบบสอบถามคืนในที่ ในส่วนของผู้ประกอบการ และสถาบันการเงิน จะทิ้งแบบสอบถามไว้ให้ตอบ และนัดเวลาเพื่อขอรับแบบสอบถาม พร้อมสัมภาษณ์เพิ่มเติมอีกครั้งหนึ่ง

1.4.4 การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้วิธีการทางสถิติช่วยประมวลผลข้อมูล

1.4.5 การสรุปผลการศึกษา เป็นการแปลความหมายของข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและนำค่าทางสถิติที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูล มาเรียบเรียงความสัมพันธ์เป็นเนื้อหาสาระเดียวกัน เพื่อสรุปผลการวิจัย และจัดทำข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษาออกมาในบทสรุปของรายงาน

## 1.5 ข้อจำกัดในการวิจัย

งานวิจัยนี้มีข้อจำกัดในด้านข้อมูล ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบ้านกึ่งโรงงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อาจจะไม่ครบถ้วนเพราะขาดหน่วยงานที่ทำการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลของอาคารประเภทนี้โดยตรง ดังนั้นในการ

ศึกษาจึง ใช้การรวบรวมข้อมูลจากบทความที่เกี่ยวข้องและ หมายเหตุของ โครงการต่าง ๆ ประกอบกับการเก็บรวบรวมจากการศึกษาภาคสนามจริง

#### 1.6 คำจำกัดความ

**บ้านกึ่ง โรงงาน** หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยแบบผสมที่พักอาศัยร่วมกับ โรงงานอุตสาหกรรม โดยวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นที่พักอาศัยกับการประกอบกิจกรรมอุตสาหกรรมร่วมกัน รูปแบบอาคารปลูกสร้างต่อเนื่องกันไปตามแนวราบ รวมอยู่ในโครงการพัฒนาที่ดิน

**รูปแบบ** หมายถึง ลักษณะทางกายภาพของอาคารบ้านกึ่ง โรงงานที่ตั้ง หมายถึง ทิวทัศน์ที่ตั้งของบ้านกึ่ง โรงงาน และสภาพแวดล้อมของบ้านกึ่ง โรงงานภายในโครงการ และชุมชนโดยรอบ

**ตึกแถว** หมายถึง อาคารพาณิชย์พักอาศัยซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเกินกว่า 2 ห้อง และประกอบด้วยวัตถุประสงค์การหนไฟเป็นส่วนใหญ่

**มินิแฟคตอรี** หมายถึง อาคารแบบตึกแถวที่มีการใช้เป็นโรงงาน รวมกันเป็นที่พักอาศัย สำนักงาน ลักษณะการปลูกสร้างต่อเนื่องเป็นแนวราบ

#### 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ทำให้เข้าใจรูปแบบและที่ตั้งของบ้านกึ่ง โรงงานในปัจจุบัน

1.7.2 ทำให้เข้าใจถึงปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับรูปแบบและที่ตั้งของบ้านกึ่ง โรงงาน

1.7.3 ทราบถึงกฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวกับบ้านกึ่ง โรงงาน

1.7.4 ทราบถึงความเป็นไปได้ทางการตลาด ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนของบ้านกึ่ง โรงงาน

1.7.5 ทราบถึงแนวโน้มของการพัฒนารูปแบบและที่ตั้งของบ้านกึ่ง โรงงาน

1.7.6 สามารถเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุง รูปแบบและที่ตั้งของบ้านกึ่ง โรงงานที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต