

## 6.1 แบบมาตรฐานกรณีศึกษา

ในการศึกษานี้เลือกบ้านที่ก่อสร้างราคา 5-7 ล้านบาท พื้นที่ขนาดใกล้เคียงกันระหว่าง 259 -396 ตร.ม.เพราะเป็นขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มีการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก โดยสามารถสรุปพื้นที่ใช้สอยต่าง แบ่งออกเป็น 4 แบบคือ

### 6.1.1 แบบมาตรฐานแบบที่ 1

พื้นที่ใช้สอย 396 ตร.ม.เป็นแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดในการศึกษานี้ประกอบด้วย ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง ห้องรับแขก ห้องพักผ่อน ห้องอาหาร เตรียมอาหารห้องครัว ห้องคนใช้ ห้องเก็บของและที่จอดรถ2คันโดยทำการศึกษารายงาน 5 หลังราคาค่าก่อสร้างต่อหลัง 7,530,000 บาท

### 6.1.2 แบบมาตรฐานแบบที่ 2

ประกอบด้วยห้องต่างๆเหมือนบ้านแบบที่ 1 แต่มีพื้นที่ใช้สอยเล็กลงเหลือเพียง 300 ตร.ม.ประกอบด้วย ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 4 ห้อง ห้องรับแขก ห้องพักผ่อน ห้องอาหาร เตรียมอาหาร ห้องครัว ห้องคนใช้ ห้องเก็บของและที่จอดรถ 2 คันโดยทำการ ศึกษาจำนวน 4 หลัง ราคา ค่าก่อสร้างต่อหลัง 6,000,000 บาท

### 6.1.3 แบบมาตรฐานแบบที่ 3

เป็นแบบบ้านที่ปรับปรุงมาจากบ้านแบบที่ 1 และ 2 มีพื้นที่ใช้สอย 324 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องนอน4ห้อง ห้องน้ำ6ห้อง ห้องรับแขก ห้องพักผ่อน ห้องอาหาร เตรียมอาหาร ห้องครัว ห้องคนใช้ ห้องเก็บของ ที่จอดรถ 2 คัน มีห้องพระ และห้องทำงานเพิ่มขึ้น โดยทำการศึกษารายงาน 10 หลัง ราคาค่าก่อสร้างต่อหลัง 6,950,000 บาท

### 6.1.4 แบบมาตรฐานแบบที่ 4

เป็นแบบบ้านที่ปรับปรุงมาจากบ้านแบบที่ 1 และ 2 เหมือนกัน แต่พื้นที่ใช้สอยเล็กลงเหลือเพียง259 ตร.ม.ประกอบด้วย ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 6 ห้อง ห้อง รับแขก ห้องพักผ่อน

ห้องอาหาร เตรียมอาหาร ห้องครัว ห้องคนใช้ ห้องเก็บของ ที่จอดรถ 2 คัน มีห้องพระ และห้องทำงาน เพิ่มขึ้น โดยทำการศึกษาจำนวน 5 หลัง ราคาต่อก่อสร้างต่อหลัง 5,900,000 บาท

## 6.2 การเปลี่ยนแปลงแบบบ้าน

การสำรวจบ้านที่สร้าง ด้วยแบบมาตรฐานของ บริษัทรับสร้างบ้านตามแบบที่ 1 แบบที่ 2 แบบที่ 3 และแบบที่ 4 ผลจากการสำรวจพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยทุกหลัง สามารถสรุปข้อมูลแบ่งออกเป็น ข้อมูลผู้ว่าจ้าง การเปลี่ยนแปลง ปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงและผลจากการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

### 6.2.1 แบบมาตรฐาน แบบที่ 1

ผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่ พักอยู่อาศัยเป็น ครอบครัวขนาดใหญ่คือ มีสมาชิก ในครอบครัว ประมาณ 6 – 10 คน โดยมีผู้สูงอายุกับเด็ก และคนรับใช้ อาศัยอยู่ด้วยถือว่าเป็นครอบครัวขยาย การสร้างบ้านส่วนใหญ่ เป็นบ้านหลังที่ 2 ผู้ว่าจ้างสร้างบ้านทุกหลัง ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว

การเปลี่ยนแปลงพบว่า พื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่ มีการเปลี่ยนแปลง ย้ายตำแหน่ง ในห้องรับแขก ห้องครัวและห้องอาหาร เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้สอยจริงของผู้ว่าจ้าง การเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ใช้สอยใน ส่วนบริการ ตามความต้องการส่วนมาก ต้องการเพิ่ม ห้องซักรีด โดยต้องการให้ต่อเนื่องกับห้องคนใช้ เพื่อสะดวกต่อการใช้งาน การเพิ่ม ห้องพระ โดยพื้นที่ใช้สอยในส่วนนี้ยังไม่มีการกำหนดไว้ในแบบมาตรฐานและความต้องการเพิ่มที่จอดรถ 1 คัน ส่วนมากพบว่า การเพิ่มที่จอดรถเกิดขึ้นทุกหลัง การเปลี่ยนแปลงขยายพื้นที่ใช้สอยในส่วนบริการเพราะพื้นที่ใช้สอยที่กำหนดไว้ตามแบบมาตรฐานไม่เพียงพอต่อการใช้สอยจริงส่วนมากเป็นการขยาย ห้องคนรับใช้ โดยผู้ศึกษาพบว่า ส่วนมากมีคนรับใช้ 2-3 คน และการขยาย ห้องเก็บของ

ปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง พบว่า ส่วนใหญ่เปลี่ยนแปลงเพราะ มีความต้องการเปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้เหมาะสมสอดคล้องกับ รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง ที่มีขนาดใหญ่ของแต่ละหลังที่มีความแตกต่างกัน ความต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้ตรงกับการใช้สอยที่แท้จริงของผู้ว่าจ้างเองซึ่งแบบมาตรฐานไม่มีให้ส่วนมากเป็น ห้องซักรีด ห้องพระ

และมีให้แต่ต้อง การเพิ่มคือ ที่จอดรถส่วนพื้นที่ใช้สอยที่มีการเพิ่มแต่เป็นส่วนน้อยคือ ห้องคูหนังสือ ห้องออกกำลังกาย การเปลี่ยนแปลงขยายพื้นที่ใช้สอยให้ใหญ่ กว้างหรือยาวขึ้นเพราะไม่เพียงพอกับการใช้สอยจริง

ผลจากการเปลี่ยนแปลง ทำให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 1,160,000 บาทต่อหลัง และระยะเวลาก่อสร้างเพิ่มขึ้น 2 – 3 เดือน

### 6.2.2 แบบมาตรฐาน แบบที่ 2

ผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่พักอยู่อาศัยเป็นครอบครัวขนาดใหญ่คือมีสมาชิกในครอบครัวประมาณ 6-8 คน โดยมีผู้สูงอายุกับเด็กและคนรับใช้อาศัยอยู่ด้วย ถือว่าเป็นครอบครัวขยายการสร้างบ้านส่วนใหญ่ เป็นบ้านหลังที่ 2 และทดแทนหลังเดิม ผู้ว่าจ้างสร้างบ้านประกอบอาชีพ ผู้บริหารเอกชน ธุรกิจส่วนตัว

การเปลี่ยนแปลง พบว่า ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเหมือนกับแบบที่ 1 คือมีการเปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่งในพื้นที่ใช้สอย ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องอาหาร เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้สอยจริงของผู้ว่าจ้าง ในส่วนการเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ใช้สอยต้องการเพิ่ม ห้องซักรีด ห้องพระและต้องการเพิ่มที่จอดรถ การเปลี่ยนแปลงขยายพื้นที่ใช้สอยเป็นการขยาย ห้องคนรับใช้ และห้องเก็บของ

ปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงพบว่ามีความต้องการเปลี่ยนแปลง ย้ายตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้เหมาะสมสอดคล้องกับ รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง ที่มีขนาดใหญ่ของแต่ละหลังที่มีความแตกต่างกันความต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย เพื่อให้ตรงกับการใช้สอยที่แท้จริง ของผู้ว่าจ้างเองซึ่งแบบมาตรฐานไม่มีให้ส่วนมากเป็น ห้องซักรีด ห้องพระ และมีให้แต่ต้องการเพิ่มคือที่จอดรถ การเปลี่ยนแปลงขยายพื้นที่ใช้สอยให้ ใหญ่ กว้างหรือยาวขึ้นเพราะ ไม่เพียงพอกับการใช้สอยจริง

ผลจากการเปลี่ยนแปลง ทำให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 1,110,000 บาท ต่อหลัง และระยะเวลาก่อสร้างเพิ่มขึ้น 1-2 เดือน

### 6.2.3 แบบมาตรฐาน แบบที่ 3

ผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่ พักอยู่อาศัยเป็น ครอบครัวขนาดใหญ่คือ มีสมาชิกในครอบครัว ประมาณ 5-8คน โดยมีผู้สูงอายุกับเด็กและคนรับใช้อาศัยอยู่ด้วย ถือว่าเป็นครอบครัวขยายการสร้าง บ้านส่วนใหญ่ เป็นบ้านหลังที่ 2 และทดแทนหลังเดิม ผู้ว่าจ้างสร้างบ้าน ประกอบอาชีพ ธุรกิจ ส่วนตัว

การเปลี่ยนแปลงพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงทุกหลัง แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงไม่มาก การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่มีเพียงการเปลี่ยนแปลงเพิ่มที่จอดรถพบว่าการเปลี่ยนแปลงมีทั้ง ต้องการแยก ที่จอดรถออกจากตัวบ้านและถอยร่นเข้าในตัวบ้านเพื่อให้สอดคล้องกับที่ดินและห้องซักรีด โดยต้องการ ให้อยู่ใกล้กับห้องคนใช้ เพื่อสะดวกต่อการใช้งาน ซึ่งแบบมาตรฐานนี้ยังไม่กำหนดไว้

ปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงพบว่า เปลี่ยนแปลงเพราะ ต้องการเพิ่ม ที่จอดรถและ ให้ออกจากตัวบ้าน รวมทั้งเปลี่ยนแปลงร่นเข้า ในบ้านให้เหมาะสมสอดคล้องกับรูปแปลงที่ดิน ทิศ ทาง ทำเลที่ตั้ง ที่มีความแตกต่างกันทั้งเล็กและใหญ่ในแต่ละหลังความต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยเพื่อ ให้ตรงกับการใช้สอยที่แท้จริงของผู้ว่าจ้างเองซึ่งแบบมาตรฐานไม่มีให้ส่วนมากเป็น ห้องซักรีด

ผลจากการเปลี่ยนแปลง ทำให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 691,000 บาทต่อหลัง และระยะเวลา ก่อสร้างเพิ่มขึ้น 1 - 2 เดือน

### 6.2.4 แบบมาตรฐาน แบบที่ 4

ผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่พักอยู่อาศัยเป็นครอบครัวขนาดใหญ่คือ มีสมาชิกในครอบครัวประมาณ 5-8คน โดยมีผู้สูงอายุกับเด็กและคนรับใช้ อาศัยอยู่ด้วยถือว่าเป็นครอบครัวขยาย การสร้างบ้าน ส่วนใหญ่ เป็นบ้านหลังที่ 2 และทดแทนหลังเดิม ผู้ว่าจ้างสร้างบ้าน ประกอบอาชีพ นายแพทย์ กับการธนาคารบิณฑุ และธุรกิจส่วนตัว

การเปลี่ยนแปลงพบว่า ลักษณะการเปลี่ยนแปลงเหมือนกับแบบที่ 3 การเปลี่ยนแปลง ส่วนใหญ่มีเพียงการเปลี่ยนแปลงเพิ่ม ที่จอดรถ และห้องซักรีด ซึ่งแบบมาตรฐานนี้ยังไม่กำหนดไว้

ปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงพบว่า เปลี่ยนแปลงเพราะความต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้ตรงกับการใช้สอยที่แท้จริงของผู้ว่าจ้างเอง ซึ่งแบบมาตรฐานไม่มีให้ส่วนมากเป็น ห้องซักรีด และที่แบบมาตรฐานมีให้ แต่ต้องการเพิ่มที่จอดรถอีก 1 คัน

ผลจากการเปลี่ยนแปลง ทำให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 624,000 บาทต่อหลัง และระยะเวลาก่อสร้างเพิ่มขึ้น 1 – 2 เดือน

### 6.3 สรุปผลการวิจัย

#### 6.3.1 ข้อมูลผู้ว่าจ้าง

ผู้ว่าจ้างสร้างบ้านมีการพักอาศัย 5-10 คน โดยมีผู้สูงอายุ(ปู่ย่า ตายาย เป็นต้น)กับเด็กและคนรับใช้ อาศัยอยู่ด้วยและเป็นการสร้างบ้านหลังที่ 2 หรือสร้างทดแทนหลังเดิม และทุกบ้านมีคนรับใช้ทุกหลังโดยมีตั้งแต่ 1 – 3 คนจัดว่าเป็นครอบครัวขยายด้วยขนาดของครอบครัวที่ใหญ่ขึ้น จึงต้องการหาที่อยู่ใหม่ อาชีพของผู้ว่าจ้างสร้างบ้านส่วนมากที่มีการเปลี่ยนแปลงคือ เจ้าของกิจการ(ประกอบ ธุรกิจส่วนตัว,เจ้าของโรงงาน,ค้าขาย) ผู้บริหารภาคเอกชน(ผู้อำนวยการ,ผู้จัดการธนาคาร,กัปตัน, อาจารย์เอกชน)และผู้บริหารภาครัฐการ(อาจารย์แพทย์,ตำรวจชั้นผู้ใหญ่) ซึ่งจัดว่าเป็นกลุ่มที่มีโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดี จึงมีความต้องการที่ หลากหลายเพิ่มขึ้น มากกว่าบ้านโดยทั่วไป

#### 6.3.2 การเปลี่ยนแปลง

จากการศึกษาพบการเปลี่ยนแปลงทุกหลัง สำหรับบ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบที่ 1 และ 2 มีการย้ายตำแหน่ง ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องอาหาร เพิ่มห้องซักรีด ห้องพระ ที่จอดรถ 1 คันและขยายห้องคนรับใช้ และห้องเก็บของ ส่วนแบบที่ 3 และ 4 มีเพียงการเพิ่มที่จอดรถและห้องซักรีด ทั้งนี้พบว่า บ้านแบบที่ 1 และ 2 จะมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า บ้านแบบที่ 3 และ 4 จากการศึกษพบว่า แบบมาตรฐานที่มีการเปลี่ยนแปลงมาก คือ แบบ 1 และ 2 เนื่องจากเป็นแบบที่ใช้มาตั้งแต่ปี 2539 ซึ่งถือว่าเป็นแบบมาตรฐาน ที่เก่าและใช้มานาน ทำให้ไม่ตรงกับความต้องการของผู้ว่าจ้างรับสร้างบ้าน ส่วนแบบ 3 และ 4 เป็นแบบมาตรฐานที่มีการปรับปรุงพัฒนานำมาใช้ในปี 2547 ซึ่งถือว่าเป็นแบบใหม่ โดยพบการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก

### 6.3.3 ปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง

สาเหตุการเปลี่ยนแปลงเกิดจาก รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง ที่มีทั้งขนาดใหญ่ ขนาดเล็ก ของแต่ละหลังที่มีความแตกต่างกันของบ้าน ทำให้ไม่สอดคล้องกับแบบมาตรฐาน และผู้ว่าจ้างมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยหลากหลายและใหญ่ขึ้น เพราะเป็นการเป็นการสร้างบ้านหลังที่ 2 หรือสร้างทดแทนหลังเดิม และจัดว่าเป็นกลุ่มที่มีโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดี จึงมีความต้องการที่มากกว่าบ้านโดยทั่วไป

### 6.3.4 ผลจากการเปลี่ยนแปลง

ผลจากการเปลี่ยนแปลงทำให้ ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นประมาณ 800,000-1,200,000 บาท และทำให้ระยะเวลาก่อสร้างเพิ่มขึ้น 1-3 เดือน

### 6.3.5 สรุปผล

จากการศึกษาโดยการนำข้อมูลสาเหตุ หรือปัจจัยการเปลี่ยนแปลงของบ้านที่สร้างตามแบบมาตรฐานแบบที่ 1 - 4 จำนวนทั้งหมด 24 หลัง มาเรียงลำดับข้อมูลพบว่า การเปลี่ยนแปลงเป็นไปในลักษณะที่คล้ายกัน จึงเรียงตามลำดับจากสาเหตุหรือปัจจัยที่มีการเปลี่ยนแปลงมาก ไปหาการเปลี่ยนแปลงน้อยโดยสามารถสรุปหาสาเหตุหรือปัจจัยแบ่ง แยกเป็น 3 ข้อดังนี้

1. **รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง** ไม่สอดคล้องกับแบบมาตรฐาน เป็นผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเพราะ แบบมาตรฐานได้ออกแบบเพื่อกำหนด ขนาดรูปแปลงที่ดิน ที่เหมาะสมและตำแหน่งของทิศไว้ เมื่อนำไปสร้างในแปลงที่ดิน ตำแหน่งทิศที่แตกต่างกันทำให้มีการเปลี่ยนแปลงส่งผลกระทบต่อพื้นที่ส่วนอื่นผลทำให้มีการย้ายตำแหน่ง ในพื้นที่ใช้สอยที่ต่อเนื่องกันตามมา

2. **ความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น** โดยเป็นความต้องการในลักษณะให้พื้นที่ใช้สอยที่มีตามแบบมาตรฐาน มีขนาดกว้าง หรือยาวกว่า โดยรวมให้ใหญ่ขึ้น เนื่องจากเป็นการเป็นการสร้างบ้านหลังที่ 2 หรือสร้างทดแทนหลังเดิม ดังนั้นผู้ว่าจ้างสร้างบ้านจึงมีความเข้าใจถึงปัญหาหลักขณะการใช้

สอยพื้นที่ของตัวเองได้เป็นอย่างดี ซึ่งเห็นได้จากการเปลี่ยนแปลง พื้นที่ใช้สอยให้ตรงกับความต้องการ

3. ความต้องการที่หลากหลาย โดยเป็นความต้องการ พื้นที่ใช้สอยที่แตกต่างหรือไม่มีในแบบมาตรฐาน เนื่องจากผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่จัดว่าเป็นกลุ่มที่มีโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดี และหลากหลายอาชีพ ทำให้มีความต้องการที่มากกว่าบ้านโดยทั่วไป

การศึกษาครั้งนี้ทำให้เข้าใจได้ว่า ผู้ว่าจ้างที่จ้างก่อสร้างบ้านด้วยแบบมาตรฐานราคา 5-7 ล้านบาท ขนาดพื้นที่ใช้สอย 259-396 ตารางเมตรโดยบริษัทรับสร้างบ้าน จัดได้ว่าเป็นบ้านที่ระดับราคาสูงมาก เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับราคาบ้านจัดสรรที่มีอยู่ทั่วไปในระดับราคาเดียวกัน เพราะเป็นราคาค่าก่อสร้างตัวบ้าน ที่ยังไม่รวมมูลค่าที่ดิน ดังนั้นผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่ที่มี มีฐานะและโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดี จึงมีความต้องการพื้นที่ใช้สอย ที่กว้างหรือยาวโดยรวมใหญ่ขึ้น และหลากหลายกว่าบ้านทั่วไป

#### 6.4 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานในบริษัทรับสร้างบ้าน กรณีศึกษาบริษัท โพรพัฒนาจำกัด ผู้ศึกษามีความเห็นว่ แบบบ้านมาตรฐานที่มีการปรับปรุงให้ตรงกับความต้องการของผู้ว่าจ้างแล้วจะลดการเปลี่ยนแปลงลง ดังนั้นหากบริษัทรับสร้างบ้านที่ให้ความสนใจในเรื่องแบบมาตรฐาน และทำการปรับปรุงพัฒนาแบบมาตรฐานอย่างสม่ำเสมอ จะเป็นการลดการเปลี่ยนแปลงแบบจากผู้ว่าจ้างที่จะเกิดขึ้นได้ โดยสามารถเห็นได้จากผลการศึกษา ที่แบบมาตรฐานแบบที่ 3 และ 4 ซึ่งเป็นแบบที่มีการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ใช้สอยมาจาก แบบที่ 1 และ 2 มีการเปลี่ยนแปลงน้อยกว่าเดิมมาก ซึ่งผลจากการปรับปรุงนี้ ทำให้ผู้ว่าจ้างสามารถลดค่าใช้จ่าย ในการก่อสร้างจากการเปลี่ยนแปลงลงตามลำดับ และลดระยะเวลาก่อสร้าง ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องไปด้วยเช่นเดียวกัน อันจะนำไปสู่การลดค่าใช้จ่าย และระยะเวลาก่อสร้าง ที่ส่งผลกระทบต่อกระบวนการบริหารจัดการของธุรกิจรับสร้างบ้านต่อไป