

การเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานของบริษัทรับสร้างบ้าน
: กรณีศึกษาบริษัทโฟร์พัฒนาจำกัด

นายธานินทร์ จบศรี

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2549
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

AN ALTERATION OF STANDARD PLAN OF HOUSE CONSTRUCTION COMPANIES
: A CASE STUDY OF FOUR PATTANA CO., LTD.

Mr. Tanin Jobsri

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2006

Copyright of Chulalongkorn University

490977

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานของบริษัทรับสร้างบ้าน

: กรณีศึกษาบริษัทโพธิ์พัฒนาจำกัด

โดย

นายธานินทร์ จบศรี


สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปัตตานนท์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์ ดร.กฤษณาทิตย พานิชภักดิ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปริษา หิรัญโร)


..... กรรมการ
(นายปราโมทย์ ชีร์กุล)

ธานินทร์ จบศรี : การเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานของบริษัทรับสร้างบ้าน: กรณีศึกษา
บริษัทโพธิ์พัฒนาจำกัด. (AN ALTERATION OF STANDARD PLAN OF HOUSE
CONSTRUCTION COMPANIES: A CASE STUDY OF FOUR PATTANA CO., LTD.)
อ. ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย, 127 หน้า.

ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน สามารถว่าจ้างบริษัทรับสร้างบ้าน ที่รวมสถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมา
ก่อสร้างไว้ในองค์กรเดียว โดยมีแบบมาตรฐานให้บริการตามข้อบังคับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน อย่างไรก็ตาม
ผู้ว่าจ้างมักจะเปลี่ยนแปลงแบบ ทำให้เกิดปัญหาในการก่อสร้างและค่าก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น จึงมีวัตถุประสงค์
ศึกษา การเปลี่ยนแปลงและผลจากการเปลี่ยนแปลงแบบบ้านมาตรฐาน ปัจจัยหรือสาเหตุการเปลี่ยนแปลง โดย
เลือกบ้านราคา 5-7 ล้านบาท ที่สร้างจากแบบมาตรฐานของ บริษัทโพธิ์พัฒนาจำกัด จำนวน 24 หลัง แบ่งเป็น
บ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบที่ 1 มีพื้นที่ใช้สอย 396 ตร.ม.ประกอบด้วย ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง
ห้องรับแขก ห้องพักผ่อน ห้องอาหาร เติร์มอาหาร ห้องครัว ห้องคนใช้ ห้องเก็บของ และที่จอดรถ 2 คัน จำนวน
5 หลัง บ้านแบบที่ 2 ประกอบด้วยห้องต่างเหมือนบ้านแบบที่ 1 แต่มีพื้นที่ใช้สอยเล็กลงเหลือเพียง 300 ตร.ม.และ
มีห้องน้ำ 4 ห้อง จำนวน 4 หลัง ส่วนบ้านแบบที่ 3 และแบบที่ 4 ที่ปรับมาจากบ้านแบบที่ 1 และ 2 มีพื้นที่ใช้สอย
324 และ 259 ตร.ม. มีห้องพระ และห้องทำงาน เพิ่มขึ้น จำนวน 10 หลัง และจำนวน 5 หลัง ตามลำดับ

จากการศึกษาพบการเปลี่ยนแปลงทุกหลัง สำหรับบ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบที่ 1 และ 2 มี
การย้ายตำแหน่ง ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องอาหาร เพิ่มห้องซักรีด ห้องพระ ที่จอดรถ 1 คัน และขยายห้อง
คนรับใช้ และห้องเก็บของ ส่วนแบบที่ 3 และ 4 มีเพียงการเพิ่มที่จอดรถและห้องซักรีด ทั้งนี้ บ้านแบบที่ 1 และ
2 จะมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า บ้านแบบที่ 3 และ 4 สาเหตุการเปลี่ยนแปลงเกิดจาก รูปแปลงที่ดิน ทิศทาง
ทำเลที่ตั้งของบ้าน ไม่สอดคล้องกับแบบมาตรฐาน และผู้ว่าจ้างมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยหลากหลายและใหญ่
ขึ้น ผลจากการเปลี่ยนแปลงทำให้ ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นประ มาน 800,000-1,200,000 บาท และทำให้ระยะเวลา
ก่อสร้างเพิ่มขึ้น 1-3 เดือน

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ทำให้เข้าใจได้ว่า ผู้ว่าจ้างสร้างบ้านด้วยแบบมาตรฐานราคา 5-7 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็น
บ้านที่ระดับราคาสูงมาก เมื่อเทียบกับบ้านจัดสรรทั่วไป เพราะเป็นราคาค่าก่อสร้างตัวบ้าน ที่ยังไม่รวมมูลค่าที่ดิน
ดังนั้นผู้ว่าจ้างซึ่งมีความต้องการพื้นที่ใช้สอย กว้างและหลากหลาย กว่าบ้านทั่วไป ส่วนแบบบ้าน
มาตรฐานนั้น การปรับปรุงให้ตรงกับความต้องการจะลดการเปลี่ยนแปลงลง นำไปสู่การลดค่าใช้จ่ายและ
ระยะเวลาก่อสร้าง ที่ส่งผลต่อการประกอบการธุรกิจรับสร้างบ้านต่อไป

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2549.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4874256425 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : AN ALTERATION / HOUSE CONSTRUCTION COMPANIES

TANIN JOBSRI : AN ALTERATION OF STANDARD PLAN OF HOUSE CONSTRUCTION COMPANIES : A CASE STUDY OF FOUR PATTANA CO., LTD. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. BUNDIT CHULASAI, Ph.D., 127 pp.

Nowadays people who look for a house can hire a house construction company that integrates architects, engineers and contractors in one place. Such a company has standard plans to offer which abide by the regulations of the House Construction Business Foundation. However, customers often ask to alter the standard plans, causing problems in construction and increasing the cost. The study therefore aims at looking at the changes and their results as well as factors or reasons for the changes. A case study was conducted on 24 5-7 million baht houses built according to Four Pattana Co., Ltd's standard plans. Among these, 5 are built according to the Plan I standard that has a 396 square meter area consisting of 4 bedrooms, 5 bathrooms, a living room, family lounge, dining room, pantry, kitchen, maid's bedroom, storage room, and parking space for 2 cars. The study also looks at 4 type II standard houses which consist of the same types of room as the type I house, but with a smaller utility area of 300 square meters and 4 bathrooms. Ten type III houses and 5 type IV houses were also studied. They had their plans altered from type I and II houses, with utility areas of 324 and 259 square meters respectively, with a Buddha statue room and study.

The study found alterations in all house types. With house types I and II, the living room, kitchen and dining rooms are moved and laundry and Buddha statue rooms are added. There is space for only one car and the maid's bedroom and storage room are expanded. In type III and IV houses, only the parking space and laundry room are expanded. More alterations can be seen in types I and II houses than types III and IV houses. The reasons for the changes are the plot shape, house orientation and location of the house not being compatible with the standard plan, and owners needing a more diverse and larger utility area. The alterations have increased construction costs by 800,000-1,200,000 baht, and lengthened the construction time by 1-3 months.

The study shows that the customers had their house built according to the standard plan for 5-7 million baht, which is very expensive compared to housing projects in general as it covers only the construction of the house, not including the cost of land. Well-to-do owners want more diverse and larger utility areas than ordinary houses. The alterations of standard plan houses to suit the buyers' needs will reduce the alterations at a later stage, leading to a reduction in cost and construction time which will consequently result in a better performance of the house construction business.

Department:.....Housing.....Student's Signature.....

FieldofStudy:.....Housing.....Advisor's Signature.....

Academic Year :.....2006.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ ด้วยคำแนะนำและความช่วยเหลือของอาจารย์ที่ปรึกษา รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย รวมทั้งกรรมการสอบทั้งสี่ท่านได้แก่ รศ.สุปรีชา หิรัญโร รศ.มานพ พงศทัต อ.ดร.กฤษณาทิพย์ พานิชภักดิ์ และคุณปราโมทย์ ชีรกุล ที่กรุณาสละเวลา รวมทั้งคณาจารย์ใน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่ให้ความรู้ตลอด นอกจากนี้ยังได้รับความช่วยเหลือ และการประสานงาน อย่างดีจากพี่ๆ พนักงานทุกท่าน ทั้งในภาควิชาเคหการ และภาควิชา สถาปัตยกรรม

นอกจากนี้ แล้วยังได้รับความร่วมมืออย่างดีจากเพื่อนพนักงาน บริษัท โฟร์พัฒนา จำกัด ที่เอื้อเฟื้อข้อมูลและคำแนะนำต่างๆ เจ้าของบ้านในกรณีศึกษาที่อนุญาตให้เข้าสัมภาษณ์ รวมไปถึง สมาชิกในบ้านของผู้วิจัย ผู้วิจัยขอขอบคุณทุก ๆ ท่านไว้ ณ โอกาสนี้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1 แนวคิด และทฤษฎี.....	5
2.1.1 แนวคิดกระบวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	6
2.1.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค.....	9
2.1.3 แนวคิดเรื่องครอบครัว.....	14
2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับระยะเวลาและราคาค่าก่อสร้าง.....	17
2.2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	21
บทที่ 3 สภาพทั่วไปของบริษัทกรณีศึกษา.....	24
3.1 บริษัทกรณีศึกษา.....	24
3.1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทกรณีศึกษา.....	24

	ช หน้า
3.1.2 นโยบายและแนวความคิดของการบริหารงาน.....	25
3.1.3 สถานที่ตั้งของบริษัทกรณีศึกษา.....	25
3.1.4 ผลงานรับสร้างบ้านตั้งแต่ปี พ.ศ.2524 – 2548	26
3.2 ข้อมูลแบบมาตรฐานที่ใช้ศึกษา.....	28
บทที่ 4 ผลการสำรวจ.....	37
4.1 ผลการสำรวจบ้านกรณีศึกษา.....	37
4.1.1 ข้อมูลทางด้านกายภาพ.....	38
4.1.2 ข้อมูลจากการสังเกต.....	45
บทที่ 5 การวิเคราะห์.....	55
5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ว่าจ้างสร้างบ้าน.....	55
5.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการเปลี่ยนแปลง.....	56
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ.....	70
6.1 แบบมาตรฐานกรณีศึกษา.....	70
6.2 การเปลี่ยนแปลงแบบบ้าน.....	71
6.3 สรุปผลการวิจัย.....	74
6.4 ข้อเสนอแนะ.....	76
รายการอ้างอิง.....	77
ภาคผนวก.....	78
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	127

สารบัญตาราง

ฉ

หน้า

ตารางที่	1.01	แสดงที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแล้วในเขตกทม.และปริมณฑล เปรียบเทียบประเภทสร้าง.....	2
ตารางที่	3.01	ผลงานรับสร้างบ้านตั้งแต่ปี 2524-2548.....	26
ตารางที่	3.02	แสดงราคาและพื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐานที่จะทำการสำรวจ.....	28
ตารางที่	3.03	พื้นที่ใช้สอยภายในแบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 1.....	29
ตารางที่	3.04	พื้นที่ใช้สอยภายในแบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 2.....	31
ตารางที่	3.05	พื้นที่ใช้สอยภายในแบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 3.....	33
ตารางที่	3.06	พื้นที่ใช้สอยภายในแบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 4.....	35
ตารางที่	4.01	อาชีพของผู้ว่าจ้างสร้างบ้านที่มีการเปลี่ยนแปลง.....	39
ตารางที่	4.02	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐานแบบที่ 1.....	40
ตารางที่	4.03	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐานแบบที่ 2.....	41
ตารางที่	4.04	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐานแบบที่ 3.....	41
ตารางที่	4.05	การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยแบบมาตรฐานแบบที่ 4.....	42
ตารางที่	4.06	แสดงราคาและระยะเวลาก่อสร้างแบบมาตรฐานแบบที่ 1.....	42
ตารางที่	4.07	แสดงราคาและระยะเวลาก่อสร้างแบบมาตรฐานแบบที่ 2.....	43
ตารางที่	4.08	แสดงราคาและระยะเวลาก่อสร้างแบบมาตรฐานแบบที่ 3.....	44
ตารางที่	4.09	แสดงราคาและระยะเวลาก่อสร้างแบบมาตรฐานแบบที่ 4.....	44
ตารางที่	4.10	แสดงขนาดพื้นที่ต่อการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานแบบที่ 1.....	46
ตารางที่	4.11	แสดงขนาดพื้นที่ต่อการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานแบบที่ 2.....	48
ตารางที่	4.12	แสดงขนาดพื้นที่ต่อการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานแบบที่ 3.....	50
ตารางที่	4.13	แสดงขนาดพื้นที่ต่อการเปลี่ยนแปลงแบบมาตรฐานแบบที่ 4.....	53

สารบัญภาพ

ญ

		หน้า
ภาพที่ 3.01	แสดงแผนที่ตั้ง บริษัท โฟร์พัฒนา จำกัด.....	25
ภาพที่ 3.02	แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 1.....	30
ภาพที่ 3.03	แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 2.....	32
ภาพที่ 3.04	แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 3.....	34
ภาพที่ 3.05	แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 4.....	36
ภาพที่ 4.01	แสดงแผนที่สถานที่ก่อสร้างบ้านที่จะทำการศึกษาจำนวน 24 หลัง.....	45
ภาพที่ 4.02	แสดงรูปแปลง ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง สภาพปัจจุบันบ้านแบบที่ 1.....	47
ภาพที่ 4.03	แสดงรูปแปลง ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง สภาพปัจจุบันบ้านแบบที่ 2.....	48
ภาพที่ 4.04	แสดงรูปแปลง ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง สภาพปัจจุบันบ้านแบบที่ 2.....	49
ภาพที่ 4.05	แสดงรูปแปลง ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง สภาพปัจจุบันบ้านแบบที่ 3.....	50
ภาพที่ 4.06	แสดงรูปแปลง ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง สภาพปัจจุบันบ้านแบบที่ 3.....	51
ภาพที่ 4.07	แสดงรูปแปลง ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง สภาพปัจจุบันบ้านแบบที่ 3.....	52
ภาพที่ 4.08	แสดงรูปแปลง ทิศทาง ทำเลที่ตั้ง สภาพปัจจุบันบ้านแบบที่ 4.....	54
ภาพที่ 5.01	แสดงรูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่สร้างตามแบบที่ 1.....	57
ภาพที่ 5.02	แสดงการเปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่งบ้านแบบที่ 1 หลังที่ 3.....	58
ภาพที่ 5.03	แสดงแสดงพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการขยายพื้นที่แบบที่ 1 หลังที่ 5.....	59
ภาพที่ 5.04	แสดงรูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่สร้างตามแบบที่ 2.....	60
ภาพที่ 5.05	แสดงการเปลี่ยนแปลงย้ายตำแหน่งบ้านแบบที่ 2 หลังที่ 6.....	61
ภาพที่ 5.06	แสดงความต้องการพื้นที่หลากหลายเพิ่มขึ้นบ้านแบบที่ 2 หลังที่ 6-9.....	62
ภาพที่ 5.07	แสดงรูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่สร้างตามแบบที่ 3.....	64
ภาพที่ 5.08	แสดงการถอยร่นของที่จอดรถ แบบที่ 3 หลังที่ 14.....	64
ภาพที่ 5.09	แสดงการถอยร่นของที่จอดรถแบบที่ 3 หลังที่ 15 และ 17.....	65
ภาพที่ 5.10	แสดงความต้องการพื้นที่หลากหลายเพิ่มขึ้น.....	66
ภาพที่ 5.11	แสดงความต้องการขยายพื้นที่ กว้าง ยาว โดยรวมใหญ่เพิ่มขึ้น.....	67
ภาพที่ 5.12	แสดงรูปแปลงที่ดิน ทิศทาง ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่สร้างตามแบบที่ 4.....	68
ภาพที่ 7.01	แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่างและชั้นบนตามแบบมาตรฐานแบบที่ 1 หลังที่ 1.....	80
ภาพที่ 7.02	แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่างและชั้นบนตามแบบมาตรฐานแบบที่ 1 หลังที่ 2.....	82
ภาพที่ 7.03	แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่างและชั้นบนตามแบบมาตรฐานแบบที่ 1 หลังที่ 3.....	84
ภาพที่ 7.04	แสดงแปลนพื้นที่ชั้นล่างและชั้นบนตามแบบมาตรฐานแบบที่ 1 หลังที่ 4.....	86

