

บทที่ 8 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาค้นคว้า เรื่อง พัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยคัดเลือกบริษัทบ้านจัดสรรที่เป็นกรณีศึกษา จากบริษัทที่ดำเนินการตั้งแต่ช่วงเริ่มมีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความต่อเนื่องในการออกแบบ มีรูปแบบบ้านที่หลากหลาย เพื่อสามารถเห็นพัฒนาการได้ชัดเจน พบว่าบริษัทสัมมากรจำกัด(มหาชน) มีระยะเวลาดำเนินการมายาวนานตั้งแต่ ปีพ.ศ.2516 จนถึงปัจจุบันปีพ.ศ.2552 และมีรูปแบบบ้านที่หลากหลาย มีความต่อเนื่องในการออกแบบ และองค์กรเป็นที่รู้จักและเชื่อมั่นของผู้บริโภคเหมาะสมแก่การเป็นกรณีศึกษา และโครงการสัมมากรบางกะปิ เป็นโครงการที่มีระยะเวลาดำเนินการยาวนาน ซึ่งเริ่มดำเนินการเป็นโครงการแรก และปัจจุบันยังมีบ้านที่ก่อสร้างเพิ่มและเปิดขายอยู่ มีรูปแบบบ้านเปลี่ยนแปลงตามช่วงเวลา รวม 22 แบบ 3,356 หลัง จึงเลือกทำการสำรวจเฉพาะโครงการสัมมากรบางกะปิ

บริษัทสัมมากรจำกัด(มหาชน) โครงการบางกะปิมีบ้านทั้งหมด 22 รูปแบบ ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ ปีพ.ศ.2516 ถึงปัจจุบัน ปีพ.ศ.2552 และสามารถแบ่งออกเป็นได้ 4 ช่วง ตามช่วงเวลาการออกแบบ ซึ่งแต่ละช่วงมีระยะเวลาและจำนวนแบบไม่เท่ากัน เนื่องจากเป็นไปตามการตลาด และกลยุทธ์การขายของบริษัท อันเกี่ยวข้องกับมาจากภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบ่งได้ดังนี้ คือ

ช่วงที่ 1 ระหว่างปีพ.ศ.2516 - พ.ศ.2526 ทั้งหมด 7 รูปแบบ เป็นบ้านชั้นเดียว จำนวน 4 รูปแบบ และบ้าน 2 ชั้น จำนวน 3 รูปแบบ

ช่วงที่ 2 ระหว่างปีพ.ศ.2527 - พ.ศ.2536 เป็นบ้าน 2 ชั้นทั้งหมด จำนวน 8 รูปแบบ

ช่วงที่ 3 ระหว่างปีพ.ศ.2537 - พ.ศ.2545 เป็นบ้าน 2 ชั้นทั้งหมด จำนวน 3 รูปแบบ

ช่วงที่ 4 ระหว่างปีพ.ศ.2546 - พ.ศ.2552 เป็นบ้าน 2 ชั้นทั้งหมด จำนวน 4 รูปแบบ

โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษา คือ ศึกษาพัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำการเก็บข้อมูล สำรวจโดยการสังเกตและถ่ายภาพ และสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยรูปแบบละ 2 หลัง รวมเป็น 44 หลัง และสัมภาษณ์ผู้ออกแบบ และมีหัวข้อในการศึกษา คือ

1. รูปแบบการใช้พื้นที่

1.1 การแบ่งพื้นที่ใช้สอย ประกอบด้วย ห้องนอน, ห้องแต่งตัว, ห้องน้ำ, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ส่วนเตรียมอาหาร, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องคนรับใช้, ห้องทำงาน, ห้องพระ และที่จอดรถ

1.2 ขนาดพื้นที่ ประกอบด้วย ขนาดแปลงที่ดิน, ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม

2. รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

2.1 ลักษณะองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม

2.2 วัสดุ และเทคโนโลยีการก่อสร้าง

2.3 จำนวนชั้นอาคาร

3. ข้อมูลทางสังคมของผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย รูปแบบครอบครัว และจำนวนสมาชิกในครัวเรือน

และผลการศึกษาพัฒนาการการออกแบบแต่ละช่วง ประกอบการผลการสำรวจ พฤติกรรมการใช้พื้นที่จริงของบ้านตัวอย่าง 44 หลัง พบว่ามีทั้งการเปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ใช้สอย และรูปแบบสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้ การเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องนอนมีผลมาจากจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ซึ่งเป็นผลจากโครงสร้างครอบครัวของกลุ่มผู้ซื้อบ้านในแต่ละช่วงเวลา, การเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องน้ำมีผลมาจากจำนวนชั้นอาคาร, จำนวนห้องนอน และพฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิตเปลี่ยนจากห้องน้ำเป็นพื้นที่ส่วนรวม กลายเป็นพื้นที่ส่วนตัว, การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่จอดรถมีผลจากพฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่นิยมใช้รถส่วนตัว, ห้องคนรับใช้จะมีการใช้งานจริงขึ้นกับระดับราคา และขนาดของบ้านซึ่งห้องคนรับใช้จะมีการงานเฉพาะบ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่เท่านั้น, ห้องครัวมีการเปลี่ยนตำแหน่งตามพฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่ครัวไทยอยู่นอกบ้านเนื่องจากมีกลิ่นและควันมาก ต่อมาปรับเปลี่ยนมาอยู่ในบ้านลดความสำคัญลง และเพิ่มพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารเพิ่มเข้ามา ซึ่งพื้นที่ห้องแต่งตัว(walk in closet), ส่วนเตรียมอาหาร(pantry) และห้องทำงานเป็นพื้นที่ที่ได้รับอิทธิพลจากตะวันตก เริ่มเกิดขึ้นในช่วงหลัง จากพฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไป, การเปลี่ยนแปลงขนาดแปลงที่ดินเป็นผลมาจากกฎหมายและภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และระดับราคาของบ้าน, การเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม และจำนวนชั้นอาคารเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสถาปัตยกรรมและลักษณะองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมมีผลจากวัสดุ เทคโนโลยีการก่อสร้าง และอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรมในแต่ละช่วงเวลา

8.1 การความสัมพันธ์ระหว่างการออกแบบ และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ตามการใช้งานจริง

จากข้อมูลการออกแบบที่ได้จากบริษัท และผลการสำรวจการใช้พื้นที่จริงของบ้านตัวอย่าง แสดงให้เห็นการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่มีพัฒนาการตามพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงแต่ละช่วงของการออกแบบ ซึ่งสามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงระหว่างการออกแบบ และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ตามการใช้งานจริง ดังนี้

ขนาดแปลงที่ดิน จะมีขนาดเล็กใหญ่แตกต่างกันเล็กน้อยขึ้นอยู่กับกาแบ่งแปลงย่อยในการวางผังโครงการโดยแปลงริม และแปลงหัวมุมจะมีขนาดแปลงที่ดินมากกว่าโดยช่วงที่ 1 มีขนาด 50 และ 60 ตารางวา ต่อมาในช่วงที่ 2 มีขนาด 60, 100 และ 120 ตารางวา ช่วงที่ 3 มีขนาด 60 ตารางวา และช่วงที่ 4 มีขนาด 60 และ 70 ตารางวา

ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมช่วงที่ 1 บ้านมีพื้นที่ใช้สอยน้อย 45 – 127 ตารางเมตร ซึ่งจากการสำรวจบ้านตัวอย่างพบว่ามีการต่อเติมขยายพื้นที่หลังการเข้าอยู่อาศัยมากที่สุดถึงร้อยละ 43 ต่อมาในช่วงที่ 2 บ้านทั้งหมดเป็นบ้าน 2 ชั้นจึงมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากช่วงแรกเป็น 79 – 236 ตารางเมตร ซึ่งมีหลายขนาดทั้งบ้านขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ช่วงนี้จึงมีการต่อเติมขยายพื้นที่น้อยลงเป็นร้อยละ 19 ช่วงที่ 3 ออกแบบเป็นบ้านบ้านขนาดกลางทั้งหมด มีพื้นที่ใช้สอยไม่แตกต่างกันมากนักเป็น 124 – 171 ตารางเมตร และจากการสำรวจบ้านตัวอย่างพบว่าช่วงนี้มีการต่อเติมขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 33 เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อบ้านช่วงที่ 3 มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากประมาณ 4 - 5 คน พื้นที่ใช้สอยจึงไม่เพียงพอ และช่วงที่ 4 ออกแบบยังคงออกแบบให้เป็นบ้านขนาดกลางทั้งหมดมีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 130 – 186 ตารางเมตร แต่จากการสำรวจพบว่ามีการต่อเติมขยายพื้นที่ลดลงเป็นร้อยละ 25 เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อบ้านช่วงที่ 4 เป็นครอบครัวช่วงเริ่มต้นครอบครัว เพิ่งเริ่มมีบุตรจึงมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนประมาณ 3 – 4 คน

จำนวนชั้นอาคารบ้านในช่วงที่ 1 เป็นช่วงเดียวที่มีการออกแบบให้มีบ้านชั้นเดียว ช่วงที่ 2, 3 และ 4 ออกแบบให้เป็นบ้าน 2 ชั้นทั้งหมด และจากการสำรวจบ้านตัวอย่างไม่พบการต่อเติมจำนวนชั้นอาคารเลย

จำนวนห้องนอนในช่วงที่ 1 ออกแบบให้มี 2 – 3 ห้อง และจากการสำรวจบ้านตัวอย่างพบว่า บ้านที่ถูกออกแบบให้มี 2 ห้องนอน มีการใช้เป็น 2 ห้องนอนตามการออกแบบร้อยละ 74 และบ้านที่ถูกออกแบบให้มี 3 ห้องนอน ลดการใช้งานเป็น 2 ห้องนอนร้อยละ 67 แสดงว่าช่วงที่ 1 มีความต้องการใช้ห้องนอนเพียง 2 ห้อง โดยจะเปลี่ยนห้องนอนที่ไม่ได้ใช้งานเป็นห้องเก็บของ ห้องทำงาน และห้องพระ ต่อมาในช่วงที่ 2 ยังคงมีการออกแบบให้มีห้องนอน 2 – 3 ห้อง และจากการสำรวจพบว่าบ้านที่ถูกออกแบบให้มี 3 ห้องนอน มีการใช้เป็น - ห้องนอนตามการออกแบบเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 62 แสดงให้เห็นว่าช่วงนี้มีความต้องการใช้ห้องนอนเพิ่มเป็น 3 ห้องนอนเพิ่มขึ้น ดังนั้นในช่วงที่ 3 จึงมีการออกแบบให้บ้านทุกรูปแบบมีห้องนอน 3 ห้อง และจากการสำรวจพบว่ามีการใช้งานห้องนอน 3 ห้องตามการออกแบบร้อยละ 63 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ และช่วงที่ 4 ยังคงมีการออกแบบให้บ้านทุกรูปแบบมีห้องนอน 3 ห้อง และจากการสำรวจพบว่ามีการใช้งานห้องนอน 3 ห้องตามการออกแบบร้อยละ 50 โดยใช้งานเป็นห้องนอน 2 ห้องเป็นร้อยละ 37 แสดงให้เห็นว่าช่วงนี้มีความต้องการใช้ห้องนอนเปลี่ยนเป็น 2 ห้องเพิ่มขึ้น

ห้องน้ำในช่วงที่ 1 มีการออกแบบให้มีห้องน้ำ 1 – 2 ห้อง และจากการสำรวจพบว่ารูปแบบที่มีห้องน้ำ 1 ห้องมีการต่อเติมเพิ่มห้องน้ำเป็น 2 ห้อง ร้อยละ 25 ต่อมาในช่วงที่ 2 ได้มีออกแบบเพิ่มจำนวนห้องนอนเป็น 2 – 3 ห้องโดยจำนวนห้องน้ำขึ้นกับขนาดของบ้าน และจำนวนห้องนอน และจากการสำรวจพบว่าไม่มีการต่อเติม

เพิ่มจำนวนห้องน้ำแสดงให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ ช่วงที่ 3 ได้ ออกแบบให้มีจำนวนห้องน้ำเพิ่มขึ้นเป็น 3 - 4 ห้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงที่ 2 เมื่อเทียบสัดส่วนระหว่างจำนวน ห้องนอนและห้องน้ำ จากการวิเคราะห์พฤติกรรมการใช้ห้องน้ำเป็นพื้นที่ส่วนตัว และจากการสำรวจพบว่าไม่ มีการต่อเติมเพิ่มจำนวนห้องน้ำแสดงให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ และช่วงที่ 4 ออกแบบให้มีห้องน้ำ 3 ห้องทุกรูปแบบ และจากการสำรวจพบว่าไม่มีการต่อเติมเพิ่มจำนวนห้องน้ำ แสดงให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ

ห้องคนรับใช้ในช่วงที่ 1 ไม่มีการออกแบบให้มีห้องคนรับใช้ และจากการสำรวจบ้านตัวอย่างก็ไม่พบ การต่อเติมเปลี่ยนแปลงพื้นที่ ต่อมาในช่วงที่ 2 มีการออกแบบให้มีห้องคนรับใช้ทุกหลัง แต่จากการสำรวจพบว่า มีการใช้งานเพียงร้อยละ 25 ดังนั้นในช่วงที่ 3 ที่มีบ้านทั้งหมด 3 รูปแบบ จึงมีการออกแบบให้มีห้องคนรับใช้ 2 รูปแบบ แต่จากการสำรวจพบว่ามีการใช้งานเพียงร้อยละ 25 และไม่มีห้องคนรับใช้ 1 รูปแบบ และจากการ สำรวจพบว่าไม่มีการต่อเติมเปลี่ยนแปลง ดังนั้นในช่วงที่ 4 จึงไม่มีการออกแบบให้มีห้องคนรับใช้ทุกหลัง และ จากการสำรวจพบว่ามีการต่อเติมเป็นห้องคนรับใช้ร้อยละ 25

ห้องครัวในช่วงที่ 1 ออกแบบให้อยู่ด้านนอกตัวบ้าน เป็นเพียงเคาเตอร์ และมีหลังคาคลุมเท่านั้น ไม่มี การกันผนังเป็นห้อง แต่จากการสำรวจบ้านตัวอย่างพบว่ามีการต่อเติมกันผนังให้เป็นห้องชัดเจนถึงร้อยละ 80 ต่อมาในช่วงที่ 2 จึงมีการออกแบบรูปแบบห้องครัวใหม่ 2 แบบ คือให้ห้องครัวเป็นห้องอยู่ติดกับตัวบ้าน ซึ่งจาก การสำรวจไม่พบการต่อเติมเปลี่ยนแปลง และอีกแบบคือห้องครัวเป็นห้องอยู่แยกจากตัวบ้านเชื่อมต่อกับ ทางเดิน และจากการสำรวจพบว่ามีการต่อเติมกันผนังให้ห้องครัวให้เชื่อมเข้ากับตัวบ้าน ดังนั้นในช่วงที่ 3 จึง ออกแบบให้ห้องครัวเป็นห้องอยู่ในตัวบ้านทั้งหมดทุกรูปแบบ และจากการสำรวจไม่พบการต่อเติมเปลี่ยนแปลง พื้นที่ แสดงให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ แต่ในช่วงที่ 4 มีการ ออกแบบห้องครัว 2 แบบ คือ เป็นห้องอยู่ในตัวบ้าน ซึ่งจากการสำรวจก็ไม่พบการต่อเติมเปลี่ยนแปลง และอีก แบบคือ เป็นเคาเตอร์อยู่นอกตัวบ้านคล้ายในช่วงที่ 1 และเพิ่มพื้นที่ส่วนเตรียมอาหารบริเวณที่เชื่อมระหว่างครัว กับส่วนรับประทานอาหาร และจากการสำรวจพบว่ามีการต่อเติมกันผนังเป็นห้องร้อยละ 50

ส่วนเตรียมอาหาร (pantry) ในช่วงที่ 1 ไม่มีการออกแบบให้มีส่วนเตรียมอาหาร โดยเริ่มมีการออกแบบ ส่วนเตรียมอาหารในช่วงที่ 2 เฉพาะบ้านขนาดกลาง และขนาดใหญ่เท่านั้น และจากการสำรวจก็ไม่พบการ เปลี่ยนแปลงพื้นที่ ช่วงที่ 3 ไม่มีการออกแบบให้มีส่วนเตรียมอาหาร และช่วงที่ 4 ได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่ส่วน เตรียมอาหาร ใน 2 รูปแบบจากบ้านทั้งหมด 4 รูปแบบ และจากการสำรวจพบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่แสดง ให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ

ส่วนแต่งตัว (walk in closet) ในช่วงที่ 1 ไม่มีการออกแบบให้มีส่วนแต่งตัว โดยเริ่มมีการออกแบบส่วน แต่งตัวในช่วงที่ 2 เฉพาะบ้านขนาดกลาง และขนาดใหญ่เท่านั้น และจากการสำรวจก็ไม่พบการเปลี่ยนแปลง พื้นที่ ช่วงที่ 3 ไม่มีการออกแบบให้มีส่วนแต่งตัว และช่วงที่ 4 ได้มีการออกแบบให้มีส่วนแต่งตัว ใน 3 รูปแบบจาก บ้านทั้งหมด 4 รูปแบบ และจากการสำรวจพบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่แสดงให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ

ห้องเก็บของในช่วงที่ 1 มีการออกแบบให้มีห้องเก็บของเพียงร้อยละ 14 โดยส่วนรูปแบบที่มีห้องเก็บ ของจะมีขนาด 2 ตารางเมตร และจากการสำรวจพบว่ามีการต่อเติมเพิ่มพื้นที่เก็บของร้อยละ 35 ต่อมาในช่วงที่

2 มีการออกแบบให้มีห้องเก็บของเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 31 โดยส่วนรูปแบบที่มีห้องเก็บของจะมีขนาด 1.2 - 3 ตารางเมตร และจากการสำรวจพบที่มีการต่อเติมเพิ่มพื้นที่เก็บของร้อยละ 50 แต่ในช่วงที่ 3 มีการออกแบบให้มีห้องเก็บของเพียงร้อยละ 17 โดยส่วนรูปแบบที่มีห้องเก็บของจะมีขนาด 8.5 ตารางเมตร และจากการสำรวจพบที่มีการต่อเติมเพิ่มพื้นที่เก็บของร้อยละ 33 ดังนั้นในช่วงที่ 4 จึงมีการออกแบบให้มีห้องเก็บของในทุกหลัง มีขนาด 3 - 4.2 ตารางเมตรและจากการสำรวจไม่พบการต่อเติมการเปลี่ยนแปลงพื้นที่แสดงให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ

และที่จอดรถ ในช่วงที่ 1 มีการออกแบบให้มีที่จอดรถที่มีหลังคาคลุมเพียงร้อยละ 14 โดยรูปแบบที่เหลือมีเพียงพื้นที่ที่สามารถจอดรถได้แต่ไม่มีหลังคาคลุม และจากการสำรวจพบที่มีการต่อเติมหลังคาร้อยละ 50 ต่อมาในช่วงที่ 2 จึงได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่จอดรถและมีหลังคาคลุมทุกรูปแบบ โดยเป็นที่จอดสำหรับรถ 1 คัน 7 รูปแบบจาก 8 รูปแบบ และจากการสำรวจพบที่มีการต่อเติมหลังคาเพื่อจอดรถได้ 2 คันร้อยละ 17 ส่วนอีกหนึ่งรูปแบบที่เหลือเป็นที่จอดสำหรับรถ 2 คันซึ่งเป็นบ้านขนาดใหญ่ และจากการสำรวจไม่พบการต่อเติมการเปลี่ยนแปลง ช่วงที่ 3 ยังคงมีการออกแบบให้มีที่จอดรถ 1 คันทุกหลัง และจากการสำรวจพบที่มีการต่อเติมหลังคาเพื่อจอดรถได้ 2 คันถึงร้อยละ 50 ดังนั้นในช่วงที่ 4 จึงมีการออกแบบให้มีที่จอดรถเพิ่มขึ้นเป็น 2 คัน และจากการสำรวจไม่พบการต่อเติมการเปลี่ยนแปลงพื้นที่แสดงให้เห็นว่าพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับการออกแบบ

ซึ่งการเปลี่ยนแปลงระหว่างการออกแบบ และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ตามการใช้งานจริงสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 8.1

ตารางที่ 8.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงระหว่างการออกแบบ และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ตามการใช้งานจริง

ช่วงที่ 1		ช่วงที่ 2		ช่วงที่ 3		ช่วงที่ 4	
รูปแบบช่วงที่ 1	พฤติกรรมการใช้พื้นที่	รูปแบบช่วงที่ 2	พฤติกรรมการใช้พื้นที่	รูปแบบช่วงที่ 3	พฤติกรรมการใช้พื้นที่	รูปแบบช่วงที่ 4	พฤติกรรมการใช้พื้นที่
ขนาดแปลงที่ดิน 50 และ 60 ตร.วา	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ขนาดแปลงที่ดิน 60,100 และ 120 ตร.วา	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ขนาดแปลงที่ดิน 60 ตร.วา	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ขนาดแปลงที่ดิน 60 และ 70 ตร.วา	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
พื้นที่ใช้สอย 45 - 127 ตร.ม.	ต่อเติมขยายพื้นที่ 43%	พื้นที่ใช้สอย 79 - 236 ตร.ม.	ต่อเติมขยายพื้นที่ 19%	พื้นที่ใช้สอย 124 - 171 ตร.ม.	ต่อเติมขยายพื้นที่ 33%	พื้นที่ใช้สอย 130 - 186 ตร.ม.	ต่อเติมขยายพื้นที่ 25%
บ้านชั้นเดียว และ บ้าน 2 ชั้น	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	บ้าน 2 ชั้น	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	บ้าน 2 ชั้น	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	บ้าน 2 ชั้น	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
ห้องนอน 2-3 ห้อง	ใช้ 2 ห้อง 64%, 3 ห้อง 21%	ห้องนอน 2-3 ห้อง	ใช้ 2 ห้อง 31%, 3 ห้อง 37%	ห้องนอน 3 ห้อง	ใช้ 3 ห้อง 83%, 4 ห้อง 17%	ห้องนอน 3 ห้อง	ใช้ 2 ห้อง 25%, 3 ห้อง 50%
ห้องน้ำห้อง 1-2 ห้อง	ต่อเติมเพิ่มห้องน้ำ 14%	ห้องน้ำ 2-3 ห้อง	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ห้องน้ำ 3-4 ห้อง	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ห้องน้ำ 3 ห้อง	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
ไม่มีห้องคนรับใช้	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	เริ่มมีห้องคนรับใช้	มีการใช้งาน 25%	มีห้องคนรับใช้	มีการใช้งาน 25%	ไม่มีห้องคนรับใช้	ต่อเติมให้มีห้องคนรับใช้ 25%
ครัวอยู่นอกตัวบ้าน	ต่อเติมเป็นบ้าน 80%	ครัวอยู่นอกบ้านเชื่อม ด้วยทางเดิน	ต่อเติมเป็นบ้าน 100%	ครัวอยู่ในตัวบ้าน	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ครัวอยู่ในตัวบ้าน	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
ไม่มีส่วนเตรียมอาหาร	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	มีส่วนเตรียมอาหาร เฉพาะบ้านขนาดกลาง และขนาดใหญ่	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ไม่มีส่วนเตรียมอาหาร	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	มีส่วนเตรียมอาหาร (pantry)	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
ไม่มีห้องแต่งตัว	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	มีห้องแต่งตัวเฉพาะบ้าน ขนาดกลาง, ใหญ่	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	ไม่มีห้องแต่งตัว	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง	มีห้องแต่งตัว (walk in closet)	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
ห้องเก็บของ 0-2 ตร.ม.	ต่อเติม 35%	ห้องเก็บของ 0-3 ตร.ม.	ต่อเติม 50%	ห้องเก็บของ 0, 8.5 ตร.ม.	ต่อเติม 33%	ห้องเก็บของ 3-4.2 ตร.ม.	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
ไม่มีหลังคาที่จอดรถ	ต่อเติม 50%	ที่จอดรถ 1 คัน	ต่อเติม 17%	ที่จอดรถ 1 คัน	ต่อเติม 50%	ที่จอดรถ 2 คัน	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

และจากการวิเคราะห์ผลการศึกษาในบทที่ 7 สามารถสรุปผลการศึกษาได้ ดังนี้

8.2 สรุปปัจจัยที่มีผลต่อพัฒนาการ

จากการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงรูปแบบแต่ละช่วงเวลาเป็นผลจากปัจจัย ดังต่อไปนี้

1. **กฎหมาย** ข้อกำหนดกฎหมายเป็นตัวกำหนดมาตรฐานของที่อยู่อาศัยเพื่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย มีผลต่อความกว้างยาว และขนาดแปลงที่ดิน ขนาดพื้นที่ ความกว้างยาว และขนาดของห้อง ระยะห่างเขตที่ดิน ความสูงอาคาร การกำหนดช่องเปิด สัดส่วนพื้นที่ว่างโล่งต่อพื้นที่ที่ดิน ฯลฯ เช่น ขนาดแปลงที่ดินของบ้าน ในช่วงที่ 2 มีขนาดไม่น้อยกว่า 50 ตร.วา เนื่องจากมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530 ที่ระบุว่า "ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตร.วา

2. **เศรษฐกิจ** ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผลกับช่วงเวลา และรูปแบบการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท และมีผลต่อราคาค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และราคาที่ดิน ซึ่งเป็นต้นทุนการก่อสร้าง ดังนั้นจึงมีผลเชื่อมโยงไปถึงระดับราคา และขนาดของบ้านที่จะตอบรับกับความสามารถในการซื้อและความต้องการของผู้บริโภค เช่น ในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะตกต่ำในช่วงวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในช่วงปีพ.ศ. 2523 - 2525 ขนาดบ้านในช่วงนั้นจึงมีขนาดเล็กลง ลดพื้นที่ไม่จำเป็นออกเช่นไม่มีห้องคนรับใช้

3. **ระดับราคา** ราคาเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจ ที่ทางฝ่ายการตลาดจะเป็นผู้กำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดออกมา และสร้างบ้านที่สามารถตอบสนองต่อผู้บริโภคในภาวะนั้นได้ เช่น ช่วงที่ 1 ทำเลที่ตั้งโครงการยังถือว่าอยู่ห่างไกลกลางเมือง จึงต้องการสร้างบ้านระดับราคาต่ำ เพื่อให้กลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย คือ กลุ่มผู้เริ่มสร้างครอบครัว มีความสามารถในการซื้อได้ แล้วเปลี่ยนปลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางในช่วงที่ 2 ซึ่งระดับราคาบ้านจะเป็นตัวกำหนดกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย ซึ่งจะมีผลสัมพันธ์เชื่อมโยงกับโครงสร้างครอบครัว และพฤติกรรม รูปแบบการดำเนินชีวิตต่อไป

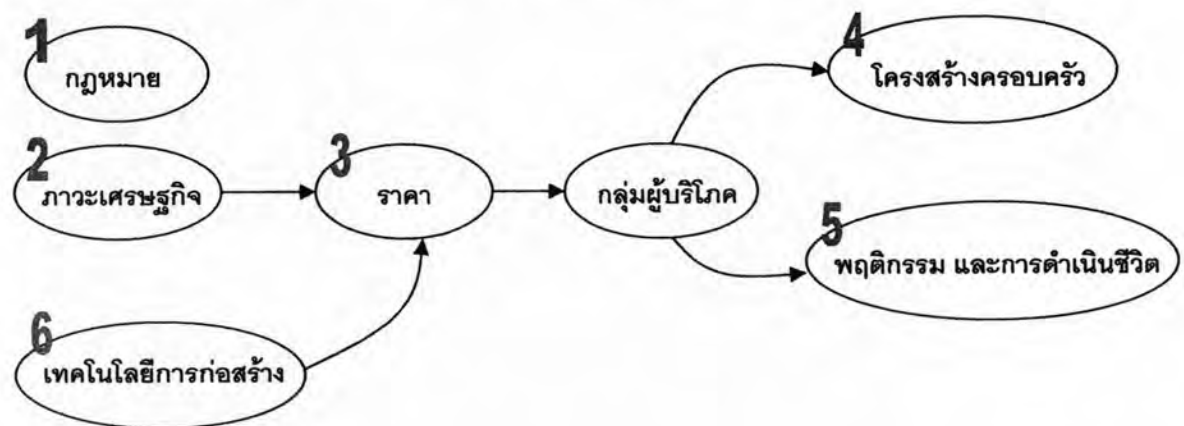
4. **โครงสร้างครอบครัว** โครงสร้างครอบครัวของผู้อยู่อาศัย หมายถึงจำนวนสมาชิก และช่วงวัยของสมาชิกในครัวเรือน ซึ่งมีผลต่อความต้องการใช้พื้นที่ต่างๆ เช่น ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องรับแขก ห้องเก็บของ และเพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบครอบครัวที่เปลี่ยนไปจึงต้องมีการพัฒนารูปแบบบ้านให้เหมาะสมกับความต้องการใช้พื้นที่ เช่น บ้านในช่วงแรกมักมีห้องนอน 2 ห้อง เนื่องจากผู้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรส่วนใหญ่เป็นครอบครัวช่วงเริ่มต้นเพิ่งแต่งงาน หรือมีลูกเล็ก มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2 - 3 คน แต่บ้านช่วงหลังมีห้องนอน 3 ห้องเนื่องจากผู้ซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการจัดสรรส่วนใหญ่เป็นครอบครัวช่วงที่มีลูกเริ่มโต หรือลูกโตแล้ว และเป็นครอบครัวขยาย มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 - 5 คน

5. **พฤติกรรม และการดำเนินชีวิต** พฤติกรรมและการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตจนถึงปัจจุบัน เช่น พฤติกรรมการใช้รถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ช่วงที่ 1 มีการใช้รถยนต์ส่วนตัว 50% ของบ้านทั้งหมดที่ทำการสำรวจ ช่วงที่ 2 มีการใช้รถยนต์ส่วนตัวทุกหลังของบ้านที่ทำการสำรวจ โดยมีรถยนต์ 1 คัน 75% และ 2 คัน 25% ช่วงที่ 3 มีรถยนต์ 2 คัน 50% และช่วงที่ 4 มีรถยนต์ 2 คัน 75% ซึ่งมีผลต่อการออกแบบพื้นที่จอดรถ และวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปในเรื่องการบริโภค เช่น อาหารสำเร็จรูปมีบทบาทมากขึ้น ซึ่งมีผลต่อ

การออกแบบห้องครัว และพฤติกรรมสำคัญที่เปลี่ยนแปลงอีกอย่างหนึ่งคือ การใช้ห้องน้ำ เดิมห้องน้ำถือเป็นพื้นที่ส่วนรวม แต่ปัจจุบันมีความต้องการแยกเป็นพื้นที่ส่วนตัว

6. เทคโนโลยีการก่อสร้าง วัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างมีผลต่อความสะดวกรวดเร็วในการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้าง เช่น อิฐมวลเบาทำให้การก่อผนังรวดเร็วขึ้น และกันความร้อนได้ดีกว่าอิฐมอญ การใช้โครงหลังคาเหล็กแทนโครงหลังคาไม้ที่หายาก การเปลี่ยนวัสดุที่มีผลต่อรูปลักษณะ รูปทรงของบ้าน เช่น ผนังหลังคา กระเบื้องคอนกรีตต้องใช้ช่องสามมากกว่ากระเบื้องลูกฟูก

ซึ่งปัจจัยทั้งหมดนี้เป็นผลเกี่ยวข้องกันสัมพันธ์ต่อกัน และมีระดับความสำคัญ ดังแผนภูมิ แผนภูมิที่ 8.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อพัฒนาการ



กฎหมายเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่กำหนดไว้ ซึ่งถ้าฝ่าฝืนก็ไม่อาจจะขออนุญาตและดำเนินการได้ ปัจจัยรองมาคือภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้าง และราคาบ้าน ที่จะเปลี่ยนแปลงตามกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับราคาบ้านจะเป็นตัวกำหนดกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย และเพื่อให้รูปแบบบ้านสามารถตรงตามความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย จึงต้องคำนึงถึงโครงสร้างครอบครัว และพฤติกรรม การดำเนินชีวิตของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมายด้วย ปัจจัยสุดท้ายคือ วัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลถึงต้นทุนในการก่อสร้าง และราคาบ้าน

และซึ่งปัจจัยทั้งหมดมีผลต่อการพัฒนารูปแบบรูปแบบบ้านแต่ระยะเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการ สัมมากรบางกะปิระหว่างปีพ.ศ.2516 - พ.ศ.2552 ดังตาราง

ตารางที่ 8.2 สรุปพัฒนาการ และปัจจัยที่มีผลต่อพัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในโครงการสัมมากรบางกะปิ ระหว่าง ปี พ.ศ.2516 - พ.ศ.2552

ช่วงการออกแบบ	ช่วงที่ 1 พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	ช่วงที่ 2 พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	ช่วงที่ 3 พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	ช่วงที่ 4 พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552
1. กฎหมาย	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 : ห้องพักอาศัยในอาคารต้องกว้างไม่น้อยกว่า 2.50ม.เนื้อที่รวมไม่น้อยกว่า9.00ตร.ม.	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530 : ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรจำหน่ายพร้อม อาคารประเภทบ้านเดี่ยวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50ตร.วา	กฎกระทรวงฉบับที่55(พ.ศ.2543) : ห้องนอนในอาคารต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.50ม.มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า8.00ตร.ม.	
2. เศรษฐกิจ ¹	พ.ศ. 2516 - 2518 เข้าสู่ภาวะตกต่ำ พ.ศ. 2519 - 2522 กลับสู่ความตึงเครียด พ.ศ. 2523 - 2525 วิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2	พ.ศ. 2526 - 2529 ธุรกิจบ้านจัดสรร พ.ศ. 2530 - 2533 ช่วงบูมสุดขีด พ.ศ. 2534 - 2538 ช่วงทรงตัว	พ.ศ. 2534 - 2538 ช่วงทรงตัว พ.ศ. 2539 สัญญาณเตือน พ.ศ. 2540-2545 ภาวะฟองสบู่แตกครั้งสำคัญ	พ.ศ. 2546-2547 เศรษฐกิจดีขึ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว พ.ศ. 2548-2549 สัญญาณการชะลอตัว พ.ศ. 2550-2552 เศรษฐกิจโลกถดถอยรุนแรง จากวิกฤตSub-prime สหรัฐฯ
3. ระดับราคาย่าน	ระดับราคาต่ำ ราคาขาย 3 แสนบาท/หลัง	ระดับราคาต่ำ ราคาขาย 6-8 แสนบาท/หลัง ระดับราคากลาง ราคาขาย 2 ล้านบาท/หลัง	ระดับราคากลาง ราคาขาย 1.2-1.7 ล้านบาท/หลัง	ระดับราคากลาง ราคาขาย 3.2-4 ล้านบาท/หลัง
4. โครงสร้างครอบครัว ²	ครอบครัวเดี่ยวช่วงเริ่มต้นครอบครัว (58%) ครอบครัวเดี่ยวช่วงที่มีบุตรคนแรก (21%)	ครอบครัวเดี่ยวช่วงเริ่มต้นครอบครัว (31%) ครอบครัวเดี่ยวช่วงที่มีบุตรคนแรก (19%) ครอบครัวเดี่ยวช่วงที่มีบุตรคนที่สอง (19%)	ครอบครัวเดี่ยวช่วงสมาชิกเต็มโตขึ้น (50%) ครอบครัวขยาย (50%)	ครอบครัวเดี่ยวช่วงที่มีบุตรคนที่สอง (38%) ครอบครัวเดี่ยวช่วงสมาชิกเต็มโต (25%) ครอบครัวขยาย (25%)
5. พฤติกรรม และ การดำเนินชีวิต	- ห้องนอนอยู่ชั้นบนทั้งหมด - ห้องน้ำเป็นพื้นที่สาธารณะ - มีรถยนต์ 50% ของบ้านทั้งหมด	- ห้องนอนอยู่ชั้นบนทั้งหมด - ห้องน้ำเป็นพื้นที่สาธารณะ - มีรถยนต์ทุกหลัง (1 คัน 75%, 2 คัน 25%)	- ห้องนอนอยู่ชั้นบนทั้งหมด - ห้องน้ำเป็นพื้นที่ส่วนตัว - มีรถยนต์ทุกหลัง (1 คัน 50%, 2 คัน 50%)	- มีห้องนอนชั้นล่าง - ห้องน้ำเป็นพื้นที่ส่วนตัว - มีรถยนต์ 2 คัน 75% - รูปแบบการใช้พื้นที่แบบตะวันตก - อุปกรณ์อำนวยความสะดวก และอาหารสำเร็จรูป
6. เทคโนโลยีการก่อสร้าง	- โครงหลังคาไม้ - กระเบื้องลูกฟูก - คอนกรีตบล็อก, อิฐมวล - พื้นคอนกรีตหล่อในที่ - พื้นปูไม้ปาร์เก้ - กรอบประตู - หน้าต่าง ไม้	- โครงหลังคาเหล็ก - กระเบื้องคอนกรีต - อิฐมวล - พื้นคอนกรีตหล่อในที่ - พื้นปูไม้ปาร์เก้ - กรอบประตู - หน้าต่าง ไม้	- โครงหลังคาเหล็ก - กระเบื้องคอนกรีต - อิฐมวล - พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป - พื้นปูกระเบื้อง - กรอบประตู - หน้าต่าง ไม้	- โครงหลังคาเหล็ก (truss) - กระเบื้องคอนกรีต (รุ่นใหม่) - อิฐมวลเบา - พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป - พื้นปูลามิเนต - กรอบประตู - หน้าต่างอลูมิเนียมอบสี
พัฒนาการ รูปแบบการใช้พื้นที่	• ขนาดแปลงที่ดินมีขนาดเล็กที่สุด • พื้นที่ใช้สอยมีขนาดเล็กที่สุด • บ้านชั้นเดียว และบ้าน 2 ชั้น • ห้องนอน 2-3 ห้อง • ห้องน้ำห้อง 1-2 ห้อง • ครีวอยู่นอกตัวบ้าน • ไม่มีห้องคนรับใช้ • ไม่มีห้องแต่งตัว • ไม่มีส่วนเตรียมอาหาร • ไม่มีหลังคาที่จอดรถ	• ขนาดแปลงที่ดินมีหลายขนาด • พื้นที่ใช้สอยมีหลายขนาด • เริ่มเป็นบ้าน 2 ชั้น ในทุกรูปแบบ • ห้องนอน 2-3 ห้อง • ห้องน้ำ 2-3 ห้อง • ครีวอยู่นอกบ้านเชื่อมด้วยทางเดิน • เริ่มมีห้องคนรับใช้ • มีห้องแต่งตัวเฉพาะบ้านขนาดกลาง, ใหญ่ • มีส่วนเตรียมอาหารเฉพาะบ้านขนาดกลาง, ใหญ่ • ที่จอดรถ 1 คัน	• ขนาดแปลงที่ดินขนาดเล็ก • พื้นที่ใช้สอยขนาดกลาง • บ้าน 2 ชั้น • ห้องนอน 3 ห้อง ทุกรูปแบบ • ห้องน้ำเพิ่มขึ้นเป็น 3-4 ห้อง • ครีวอยู่ในตัวบ้าน • มีห้องคนรับใช้ • ไม่มีห้องแต่งตัว • ไม่มีส่วนเตรียมอาหาร • ที่จอดรถ 1 คัน	• ขนาดแปลงที่ดินขนาดเล็ก • พื้นที่ใช้สอยขนาดกลาง • บ้าน 2 ชั้น • ห้องนอน 3 ห้อง • ห้องน้ำ 3 ห้อง • ครีวอยู่ในตัวบ้าน • ไม่มีห้องคนรับใช้ • มีห้องแต่งตัว (walk in closet) • มีส่วนเตรียมอาหาร (pantry) • ที่จอดรถ 2 คัน
รูปแบบสถาปัตยกรรม	• สไตลโมเดิร์น (modern) • หลังคาแบน, จั่วม(องศาน้อย), พาราเปด • ตกแต่งด้วยครีปคอนกรีต, อิฐมวล • โครงสร้างหลังคาแบบผนังรับน้ำหนัก • โครงสร้างหลัก เสา-คาน • โครงหลังคาไม้ • พื้นคอนกรีตหล่อในที่ • ผนังก่อด้วยคอนกรีตบล็อก • มุงกระเบื้องลูกฟูก • ประตูบานหน้าบ้านเปิดเดี่ยว บานไม้ • หน้าต่างบานเปิด บานเกร็ด	• ไทยร่วมสมัย (contemporary) • หลังคาจั่วม • ตกแต่งด้วยอิฐมวล, ปูนสัจ • โครงสร้างหลัก เสา-คาน • โครงหลังคาเหล็ก • พื้นคอนกรีตหล่อในที่ • ผนังก่อด้วยอิฐมวล • มุงกระเบื้องลูกฟูก, กระเบื้องคอนกรีต • ประตูบานหน้าบ้านเปิดคู่ บานกรอบไม้ลูกฟูกกระจก • หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ลูกฟูกกระจก	• ไทยร่วมสมัย (contemporary) • หลังคาปั้นหย่า • ตกแต่งด้วยการทาสี two tone ตัดด้วยบัวปูน • โครงสร้างหลัก เสา-คาน • โครงหลังคาเหล็ก • พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป • ผนังก่อด้วยอิฐมวล • มุงกระเบื้องคอนกรีต • ประตูบานหน้าบ้านบานเลื่อนกรอบไม้ลูกฟูกกระจก • หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ลูกฟูกกระจก	• ไทยร่วมสมัย (contemporary) • หลังคาจั่วม+ปั้นหย่า • ตกแต่งด้วยการทาสี two tone ตัดบัวปูน, กรกระเบื้อง และไม้เทียมดีเกร็ดแนวนอน • โครงสร้างหลัก เสา-คาน สำเร็จรูป • โครงหลังคาเหล็กถัก(truss) • พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป • ผนังก่อด้วยคอนกรีตมวลเบา • มุงกระเบื้องคอนกรีต (รุ่นใหม่) • ประตูบานหน้าบ้านบานเลื่อนกรอบอลูมิเนียมอบสี • หน้าต่างบานเลื่อนอลูมิเนียมอบสี (powder coat)

หมายเหตุ ¹ ตาม "ประวัติบ้านจัดสรร" ในบทที่ 3

² ตามทฤษฎีความสัมพันธ์ระหว่างวงจชีวิตกับพื้นที่อยู่อาศัยของ De Chiara, Joseph และ Koppelman Lee ในบทที่ 2

8.3 สรุปพัฒนาการ

สรุปพัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : กรณีศึกษา โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทสัมมากรจำกัด(มหาชน) ระหว่าง ปี พ.ศ.2516 - พ.ศ.2552

ช่วงที่ 1 ด้านรูปแบบการใช้พื้นที่ ขนาดแปลงที่ดินมีขนาดเล็กที่สุด ขนาดพื้นที่ใช้สอยน้อยที่สุด และมีการแบ่งประเภทพื้นที่ไม่มากนัก และเป็นช่วงเดียวที่มีบ้านชั้นเดียว มีห้องนอน 2-3 ห้อง ห้องน้ำห้องเดียว ถึง 2 ห้อง และห้องครัวอยู่นอกบ้านเป็นเพียงเคาเตอร์และมีชายคาคลุม ไม่มีห้องคนรับใช้ และพื้นที่จอดรถไม่มีหลังคาคลุม

ในด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นช่วงเดียวที่เป็นรูปแบบโมเดิร์น(modern)ชัดเจน รูปทรงอาคารเรียบง่าย ผนังหลังคาน้อย หลังคาจั่ว พาราเปด และหลังคาแบน ตกแต่งภายนอกอาคารด้วยครีปกอนกรีต หรือก่ออิฐอมอญโชว์แนว เป็นช่วงเดียวที่มีการใช้โครงสร้างหลักระบบผนังรับน้ำหนัก โครงหลังคาไม้ และก่อผนังด้วยคอนกรีตบล็อก ส่วนรูปแบบประตู - หน้าต่าง ประตูทางเข้าหน้าบ้านเป็นบานเปิดเดี่ยวบานไม้เต็มบาน หน้าต่างบานเปิด และเป็นช่วงที่ใช้หน้าต่างบานเกร็ดในส่วนหน้าบ้านด้วย

ช่วงที่ 2 ด้านรูปแบบการใช้พื้นที่ ขนาดแปลงที่ดินมีขนาดหลายขนาดตามขนาดพื้นที่ใช้สอยของบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอยมีทั้งเล็ก กลาง และใหญ่ เป็นช่วงแรกที่ทุกรูปแบบเป็นบ้าน 2 ชั้น ห้องน้ำจึงเพิ่มเป็น 2 ห้องเป็น อย่างน้อย ห้องนอนมี 2-4 ห้องขึ้นอยู่กับขนาดบ้าน ส่วนห้องครัวในช่วงนี้พัฒนาเป็นห้องอยู่แยกจากตัวบ้าน เชื่อมต่อด้วยทางเดิน และเป็นช่วงที่เริ่มมีห้องคนรับใช้และมีทุกรูปแบบของบ้าน และที่จอดรถสำหรับ 1 คันมี หลังคาให้ทุกรูปแบบ เริ่มมีรูปแบบการใช้พื้นที่ที่ได้อิทธิพลจากตะวันตก คือ มีส่วนแต่งตัว (walk in closet) ภายในห้องนอนใหญ่ และส่วนเตรียมอาหาร (pantry)บริเวณส่วนรับประทานอาหาร ในบ้านขนาดกลาง และ ขนาดใหญ่เท่านั้น

ในด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นรูปแบบไทยร่วมสมัย หลังคาทรงจั่ว และเริ่มนำวิธีการตกแต่งที่มี อิทธิพลจากรูปแบบสถาปัตยกรรมจากตะวันตกมาผสมผสานเล็กน้อย เช่น การเจาะช่องแสงโค้งกลมเหนือช่อง เปิดและหัวเสา ตกแต่งผนังภายนอกอาคารด้วยการก่ออิฐอมอญโชว์แนว และปูนสลัด โครงสร้างหลักเป็นเสา - คาน โครงหลังคาพัฒนาจากโครงไม้เป็นโครงเหล็ก และเริ่มเปลี่ยนมาใช้กระเบื้องคอนกรีตในส่วนหน้าบ้านเพื่อ เพิ่มความสวยงาม แล้วใช้กระเบื้องลูกฟูกส่วนหลังบ้าน เปลี่ยนพัฒนาจากการก่อผนังด้วยคอนกรีตบล็อกเป็นอิฐ มอญ ส่วนรูปแบบประตู - หน้าต่าง ประตูทางเข้าหน้าบ้านเปลี่ยนเป็นบานเปิดคู่ บานไม้ลูกฟูกกระจก หน้าต่าง บานเปิด และหน้าต่างบานเกร็ดใช้ส่วนหลังบ้าน

ช่วงที่ 3 ด้านรูปแบบการใช้พื้นที่ ขนาดพื้นที่ใช้สอยเป็นบ้านขนาดกลางทุกรูปแบบ แต่แปลงที่ดินเป็น ขนาดเล็กต่างจากช่วงที่ 2 ห้องนอนจากเดิม 2-3 ห้อง เป็นช่วงแรกที่เพิ่มเป็น 3 ห้องทุกรูปแบบ และห้องน้ำเพิ่มก็ ขึ้นตามสัดส่วนห้องนอนเป็น 2-3 ห้อง ส่วนห้องครัวเปลี่ยนแปลงมาอยู่ในตัวบ้านทางด้านหลังบ้านโดยกันเป็น ห้องชัดเจน ยังคงมีห้องคนรับใช้ในทุกรูปแบบ และที่จอดรถสำหรับ 1 คัน มีหลังคาคลุม

ในด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมยังคงเป็นไทยร่วมสมัย หลังคาเปลี่ยนจากจั่วเป็นหลังคาทรงปั้นหยา นำ วิธีการตกแต่งที่มีอิทธิพลจากรูปแบบสถาปัตยกรรมจากตะวันตกมาผสมผสานเล็กน้อย ตกแต่งผนังภายนอก

อาคารด้วยการทาสี 2 โทนสี (two tone) แล้วตัดด้วยบัวปูนที่มีลวดลาย บริเวณแนวคาน หัวเสา และเหนือหน้าต่าง สไตลโคโลเนียล โครงสร้างเป็นเสา - คานเหมือนช่วงที่ 2 แต่พัฒนาจากพื้นคอนกรีตหล่อกับที่เป็นพื้นคอนกรีตสำเร็จรูป และมุงหลังคาด้วยกระเบื้องคอนกรีตทั้งหมด ส่วนรูปแบบประตู - หน้าต่าง ประตูทางเข้าหน้าบ้านเปลี่ยนเป็นบานเลื่อน บานไม้ลูกฟักกระจก หน้าต่างบานเปิด และหน้าต่างบานเกร็ดใช้ส่วนหลังบ้าน

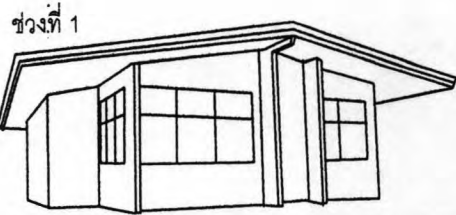
และช่วงที่ 4 ด้านรูปแบบการใช้พื้นที่ ขนาดพื้นที่ใช้สอยเป็นบ้านขนาดกลางทุกรูปแบบ แต่แปลงที่ดินเป็นขนาดเล็กและขนาดกลาง ห้องนอน 3 ห้องทุกรูปแบบ ห้องน้ำ 3 ห้อง ไม่มีห้องคนรับใช้ เป็นช่วงแรกที่เริ่มมีที่จอดรถ 2 คัน มีหลังคาคลุม และมีรูปแบบการใช้พื้นที่ที่ได้อิทธิพลจากตะวันตก คือ มีสวนแต่งตัว (walk in closet) ภายในห้องนอนใหญ่ และส่วนเตรียมอาหาร (pantry) บริเวณส่วนรับประทานอาหาร

ในด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมยังคงเป็นไทยร่วมสมัย รูปทรงหลังคาผสมผสานระหว่างจั่ว และปั้นหยารูปทรงอาคารคล้ายช่วงที่ 2 แต่มีการปรับเปลี่ยนวัสดุตกแต่งเสาและผนังภายนอกให้ดูทันสมัยยิ่งขึ้น เช่นการตกแต่งผนังภายนอกด้วยกระเบื้องแทนอิฐมอดุก่อโชว์แนว หรือแผ่นไม้เทียมตีซ้อนทับเกร็ดแนวนอนแทนไม้ และการทาสี 2 โทนสี (two tone) แล้วตัดด้วยบัวปูนที่เรียบ ลดทอนลวดลายในมีความเรียบง่ายและทันสมัยขึ้น ส่วนโครงสร้างหลักพัฒนาเป็นเสา - คานสำเร็จรูปโครงสร้างหลังคาพัฒนาเป็นโครงเหล็กถัก (truss) และใช้คอนกรีตมวลเบาแทนอิฐมอดุก่อผนัง ส่วนรูปแบบประตู - หน้าต่าง พัฒนาเป็นประตู และหน้าต่างบานเลื่อน กรอบอลูมิเนียมอบสี (powder coat) เลิกใช้หน้าต่างบานเกร็ด

ตารางที่ 8.3 สรุปพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงแต่ละช่วงเวลาของบ้านจัดสรรในโครงการสัมมากรบางกะปิระหว่าง ปี พ.ศ.2516 - พ.ศ.2552

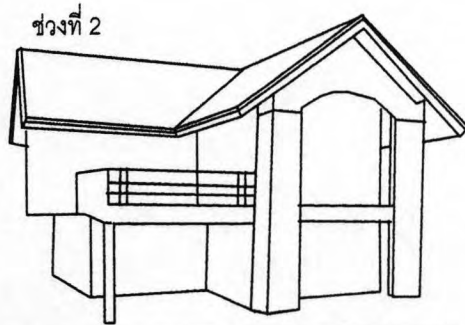
ช่วงการออกแบบ	ช่วงที่ 1 พ.ศ.2516 - พ.ศ.2526	ช่วงที่ 2 พ.ศ.2527 - พ.ศ.2536	ช่วงที่ 3 พ.ศ.2537 - พ.ศ.2545	ช่วงที่ 4 พ.ศ.2546 - พ.ศ.2552
รูปแบบการใช้พื้นที่	ขนาดแปลงที่ดินมีขนาดเล็กที่สุด พื้นที่ใช้สอยมีขนาดเล็กที่สุด บ้านชั้นเดียว และบ้าน 2 ชั้น ห้องนอน 2-3 ห้อง ห้องน้ำห้อง 1-2 ห้อง ครัวอยู่นอกตัวบ้าน ไม่มีห้องคนรับใช้ ไม่มีห้องแต่งตัว ไม่มีส่วนเตรียมอาหาร ไม่มีหลังคาที่จอดรถ	ขนาดแปลงที่ดินมีหลายขนาด พื้นที่ใช้สอยมีหลายขนาด บ้าน 2 ชั้น ในทุกรูปแบบ ห้องนอน 2-3 ห้อง ห้องน้ำ 2-3 ห้อง ครัวอยู่นอกบ้านเชื่อมด้วยทางเดิน เริ่มมีห้องคนรับใช้ มีห้องแต่งตัวเฉพาะบ้านขนาดกลาง,ใหญ่ มีส่วนเตรียมอาหารเฉพาะบ้านขนาดกลาง,ใหญ่ ที่จอดรถ 1 คัน	ขนาดแปลงที่ดินขนาดกลาง พื้นที่ใช้สอยขนาดกลาง บ้าน 2 ชั้น ห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำเพิ่มขึ้นเป็น 3-4 ห้อง ครัวอยู่ในตัวบ้าน มีห้องคนรับใช้ ไม่มีห้องแต่งตัว ไม่มีส่วนเตรียมอาหาร ที่จอดรถ 1 คัน	ขนาดแปลงที่ดินขนาดกลาง พื้นที่ใช้สอยขนาดกลาง บ้าน 2 ชั้น ห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 3 ห้อง ครัวอยู่ในตัวบ้าน ไม่มีห้องคนรับใช้ มีห้องแต่งตัว(walk in closet) มีส่วนเตรียมอาหาร(pantry) ที่จอดรถ 2 คัน
รูปแบบทางสถาปัตยกรรม	สไตล์โมเดิร์น (modern) หลังคาแบน, จั่ว(องศาน้อย) ตกแต่งด้วยครีปคอนกรีต, อิฐมอญ โครงสร้างหลักระบบผนังรับน้ำหนัก โครงสร้างหลัก เสาคาน โครงหลังคาไม้ พื้นคอนกรีตหล่อในที่ ผนังก่อด้วยคอนกรีตบล็อก มุงกระเบื้องลูกฟูก ประตูบานหน้าบ้านเปิดเดี่ยว บานไม้ หน้าต่างบานเปิด บานเกร็ด	ไทยร่วมสมัย หลังคาจั่ว ตกแต่งด้วยอิฐมอญ, ปูนสไลด์ - โครงสร้างหลัก เสาคาน โครงหลังคาเหล็ก พื้นคอนกรีตหล่อในที่ ผนังก่อด้วยอิฐมอญ มุงกระเบื้องลูกฟูก, กระเบื้องคอนกรีต ประตูบานหน้าบ้านเปิดคู่ บานไม้ลูกฟูกกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ลูกฟูกกระจก	ไทยร่วมสมัย หลังคาปั้นหย่า ตกแต่งด้วยบัวปูน, ทาสี2โทน (two tone) - โครงสร้างหลัก เสาคาน โครงหลังคาเหล็ก พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป ผนังก่อด้วยอิฐมอญ มุงกระเบื้องคอนกรีต ประตูบานหน้าบ้านบานเลื่อนไม้ลูกฟูกกระจก หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ลูกฟูกกระจก	ไทยร่วมสมัย หลังคาจั่ว + ปั้นหย่า ตกแต่งด้วยกระเบื้อง และไม้เทียมทีเกร็ด - โครงสร้างหลักเสาคานสำเร็จรูป โครงหลังคาเหล็กถัก (truss) พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป ผนังก่อด้วยคอนกรีตมวลเบา มุงกระเบื้องคอนกรีต (รุ่นใหม่) ประตูบานหน้าบ้านบานเลื่อนอลูมิเนียมอบสี หน้าต่างบานเลื่อนอลูมิเนียมอบสี (powder coat)

และสามารถสรุปพัฒนาการของแต่ละช่วงการออกแบบเป็นแผนภูมิได้ ดังนี้
 แผนภูมิที่ 8.2 พัฒนาการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในโครงการสัมมากรบางกะปิระหว่าง ปี พ.ศ.2516 - พ.ศ.2552



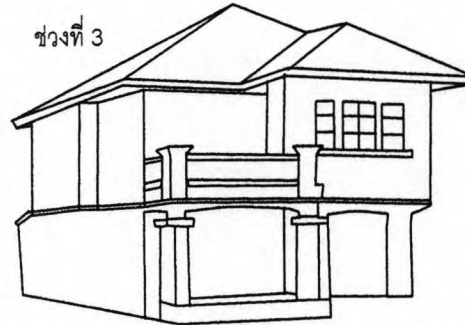
สไตล์โมเดิร์น (modern)	พื้นคอนกรีตหล่อในที่
หลังคาแบน, ฝ้า(องคาน้อย), พาราเปิด	ผนังก่อด้วยคอนกรีตบล็อก
ตกแต่งด้วยครีปคอนกรีต, อิฐมอญ	มุงกระเบื้องลูกฟูก
โครงสร้างหลักระบบผนังรับน้ำหนัก	ประตูบานหน้าบ้านเปิดเดี่ยวบานไม้
โครงสร้างหลัก เสา-คาน	หน้าต่างบานเปิด บานกริด
โครงหลังคาไม้	

พื้นที่ใช้สอยมีขนาดเล็กที่สุด	ครัวอยู่นอกตัวบ้าน
ขนาดแปลงที่ดินมีขนาดเล็กที่สุด	ไม่มีห้องคนรับใช้
บ้านชั้นเดียว และบ้าน 2 ชั้น	ไม่มีห้องแต่งตัว
ห้องนอน 2-3 ห้อง	ไม่มีส่วนเตรียมอาหาร
ห้องน้ำห้อง 1-2 ห้อง	ไม่มีหลังคาที่จอดรถ



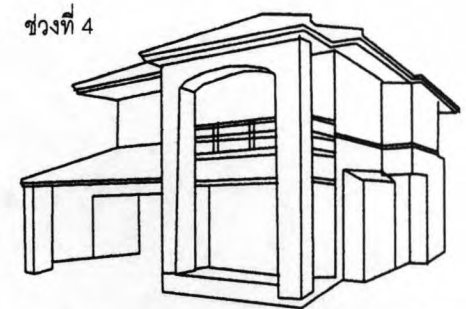
ไทยร่วมสมัย (contemporary)	พื้นคอนกรีตหล่อในที่
หลังคาจั่ว	ผนังก่อด้วยอิฐมอญ
ตกแต่งด้วยอิฐมอญ, ปูนสลิค	มุงกระเบื้องลูกฟูก, กระเบื้องคอนกรีต
	ประตูบานหน้าบ้านเปิดคู่ บานกรอบไม้ลูกฟูกกระจก
โครงสร้างหลัก เสา-คาน	หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ลูกฟูกกระจก
โครงหลังคาเหล็ก	

พื้นที่ใช้สอยมีหลายขนาด	ครัวอยู่นอกบ้านเชื่อมด้วยทางเดิน
ขนาดแปลงที่ดินมีหลายขนาด	เริ่มมีห้องคนรับใช้
เริ่มเป็นบ้าน 2 ชั้น ในทุกรูปแบบ	มีห้องแต่งตัวเฉพาะบ้านขนาดกลาง, ใหญ่
ห้องนอน 2-3 ห้อง	มีส่วนเตรียมอาหารเฉพาะบ้านขนาดกลาง, ใหญ่
ห้องน้ำ 2-3 ห้อง	ที่จอดรถ 1 คัน



ไทยร่วมสมัย (contemporary)	พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป
หลังคาปั้นหยา	ผนังก่อด้วยอิฐมอญ
ตกแต่งด้วยการทาสี two tone ตัดด้วยบัวปูน	มุงกระเบื้องคอนกรีต
	ประตูบานหน้าบ้านบานเลื่อน กรอบไม้ลูกฟูกกระจก
โครงสร้างหลัก เสา-คาน	หน้าต่างบานเปิด บานกรอบไม้ลูกฟูกกระจก
โครงหลังคาเหล็ก	

พื้นที่ใช้สอยขนาดกลาง	ครัวอยู่ในตัวบ้าน
ขนาดแปลงที่ดินขนาดกลาง	มีห้องคนรับใช้
บ้าน 2 ชั้น	ไม่มีห้องแต่งตัว
ห้องนอน 3 ห้อง ทุกรูปแบบ	ไม่มีส่วนเตรียมอาหาร
ห้องน้ำเพิ่มขึ้นเป็น 3-4 ห้อง	ที่จอดรถ 1 คัน



ไทยร่วมสมัย (contemporary)	พื้นคอนกรีตสำเร็จรูป
หลังคาจั่ว+ปั้นหยา	ผนังก่อด้วยคอนกรีตมวลเบา
ตกแต่งด้วยการทาสี two tone ตัดบัวปูน, กระจกเงา, ไม้เทียม	มุงกระเบื้องคอนกรีต (รุ่นใหม่)
	ประตูบานหน้าบ้านบานเลื่อน กรอบอลูมิเนียมขอบสี
โครงสร้างหลัก เสา-คาน สำเร็จรูป	หน้าต่างบานเลื่อนอลูมิเนียมอบสี (powder coat)
โครงหลังคาเหล็กถัก (truss)	

พื้นที่ใช้สอยขนาดกลาง	ครัวอยู่ในตัวบ้าน
ขนาดแปลงที่ดินขนาดกลาง	ไม่มีห้องคนรับใช้
บ้าน 2 ชั้น	มีห้องแต่งตัว(walk in closet)
ห้องนอน 3 ห้อง	มีส่วนเตรียมอาหาร(pantry)
ห้องน้ำ 3 ห้อง	ที่จอดรถ 2 คัน

8.4 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ

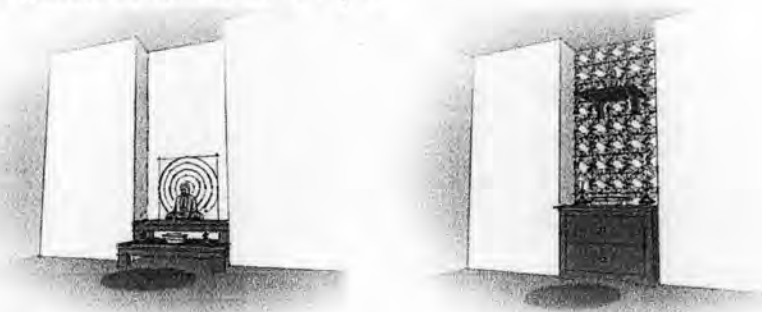
พิจารณารายปัจจัยที่ค้นพบจากการศึกษา อันเป็นผลของพัฒนาการรูปแบบบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลต่างๆ เพื่อคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงรูปแบบสถาปัตยกรรม และรูปแบบการพื้นที่ใช้สอย โดยมีประเด็นพิจารณาตามลำดับความสำคัญคือ ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กำหนดต้นทุนการก่อสร้าง ส่งผลต่อขนาดของบ้าน เช่น บ้านขนาดเล็ก ขนาดกลาง หรือขนาดใหญ่ ซึ่งขนาดของบ้านจะเป็นตัวกำหนดกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย ทำให้ต้องพิจารณาเรื่องโครงสร้างครอบครัวของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย เพื่อคาดการณ์จำนวนสมาชิกในครัวเรือนและพฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิต เพื่อวิเคราะห์ขนาด จำนวน และรูปแบบการแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสม และตอบสนองต่อกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมายได้ถูกต้อง เพื่อลดการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ซึ่งส่งผลต่อภาพลักษณ์โครงการ และลดค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อบ้าน

ยกตัวอย่างรูปแบบการใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงอันเป็นผลจากพฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิต เช่น ความต้องการพื้นที่ ดังต่อไปนี้ ห้องน้ำส่วนตัวขนาดใหญ่, ห้องอเนกประสงค์บริเวณชั้น 1 ของบ้าน ซึ่งอาจมีการใช้เป็นห้องออกกำลังกาย ห้องทำงาน หรือห้องนอนผู้สูงอายุ และพื้นที่สวนบริเวณหลังบ้านเพื่อความเป็นส่วนตัว

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ออกแบบ

นอกจากได้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงที่มีผลจากปัจจัยต่างๆ เพื่อสามารถนำไปเป็นแนวทางในการคาดการณ์ในการออกแบบให้ตอบสนองต่อผู้อยู่อาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา ทั้งการแบ่งพื้นที่ใช้สอย และจำนวนห้องต่างๆ แล้ว ในการศึกษายังพบข้อมูลจากการสำรวจที่ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในการออกแบบสำหรับบ้านในวงต่อไปควรพิจารณา คือ

1. ห้องเก็บของ ควรมีความไม่ต่ำกว่า 2.5 ตารางเมตร ซึ่งเป็นขนาดที่เพียงพอ (พิจารณาจากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจบ้านตัวอย่าง)
2. พื้นที่สำหรับนั่งพระ ควรเตรียมพื้นที่สำหรับแขวนหิ้งพระ หรือวางโต๊ะบูชาขนาดเล็ก ซึ่งอาจเป็นเพียงการวางผนังเข้าไปประมาณ 20 - 30 เซนติเมตร บริเวณโถงทางเดินชั้น 2 เพื่อสามารถแขวนหิ้งพระได้ ซึ่งถ้าไม่ได้ใช้แขวนหิ้งพระก็สามารถปรับเปลี่ยนเป็นการตกแต่งอื่นๆ ได้



ภาพที่ 8.1 พื้นที่สำหรับนั่งพระ

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษานี้ได้ทำการศึกษารูปแบบบ้านจัดสรรพัฒนาการบ้านเดี่ยวเฉพาะส่วนตัวอาคาร โดยไม่รวมถึงการวางผังโครงการ ซึ่งมีพัฒนาการที่น่าสนใจสมควรแก่การศึกษา ดังนั้นควรทำการศึกษาเพิ่มเติมส่วนของ "พัฒนาการของการวางผังโครงการบ้านจัดสรร" เพิ่มเติมพัฒนาการบ้านจัดสรรให้สมบูรณ์ขึ้น