



บทนำ

บทที่ 1

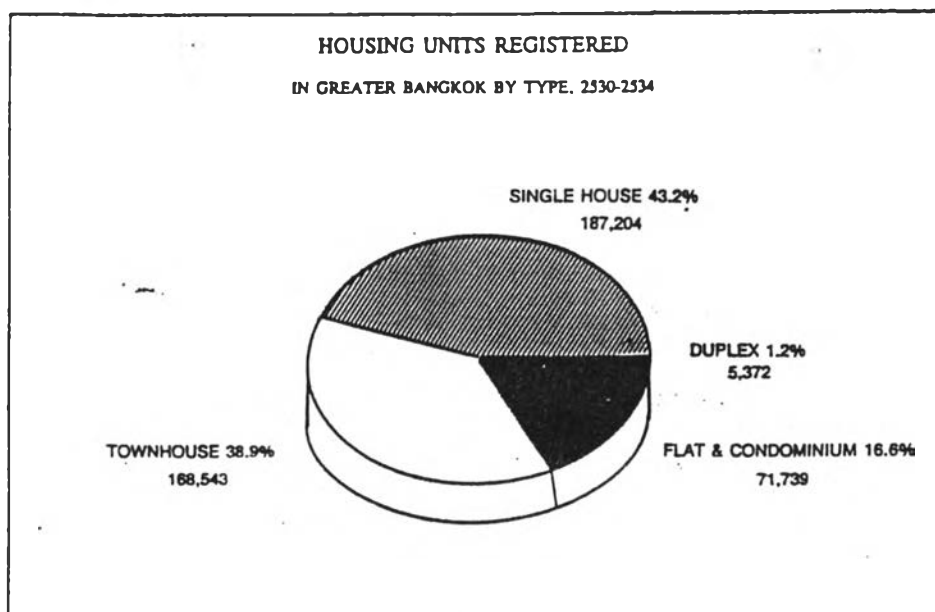
ความเป็นมาของปัญหา

ในช่วง 5 ปี (2530 - 2534) หรือช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และ สังคม ฉบับที่ 6 ที่ผ่านมามีที่อยู่อาศัยสะสม ใน กทม. และปริมณฑล จำนวน 432,858 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยมีจำนวน 187,204 หน่วย คิดเป็น 43.2% รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ จำนวน 168,543 หน่วย คิดเป็น 38.9% แพลตและห้องชุดจำนวน 71,739 หน่วย คิดเป็น 16.6% และบ้านแฝดจำนวน 5,372 หน่วย คิดเป็น 1.2% เมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวเฉลี่ยในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ที่อยู่อาศัยประเภทแพลตและคอนโด มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสูงที่สุดถึงร้อยละ 118.8 รองลงมาได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 41.2, 33.4 และ 1.2 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 1 และตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 : แสดงประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม. และปริมณฑล

	ช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ ๖					รวม	สัดส่วน (%)	การขยายตัวเฉลี่ย/ปี	
	2530	2531	2532	2533	2534			33-34	30-34
บ้านเดี่ยว	34,683	36,575	40,844	38,693	36,409	187,204	43.3	-5.9	1.2
ทาวน์เฮาส์	16,314	26,741	31,280	42,510	51,698	168,543	38.9	21.6	33.4
แพลตและคอนโด	1,699	3,680	7,062	20,327	38,971	71,739	16.6	91.7	118.8
บ้านแฝด	657	455	845	805	2,610	5,372	1.2	224.2	41.2
รวม	53,353	67,451	80,301	102,335	129,688	432,585	100	26.7	24.9

แผนภูมิที่ 1 : ประเภทของที่อยู่อาศัยที่สะสมเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2530-2534



ข้อมูลจาก รายงาน สถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534/2535 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ปัจจุบันพบว่าบ้านจัดสรรเป็นที่นิยมของประชาชนโดยทั่วไป ดังจะเห็นได้จากโครงการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอย่างมากมาย และเป็นที่น่าสังเกตว่าโครงการบ้านจัดสรรจะมีขนาดใหญ่ขึ้นเรื่อย ๆ เมื่อผู้คนจำนวนมากมาอาศัยอยู่ร่วมกันในบริเวณหนึ่งๆ ในช่วงระยะเวลาหนึ่งย่อมก่อให้เกิดความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกัน ซึ่งความเกี่ยวข้องกันนี้เกิดจากลักษณะพื้นฐาน 3 ประการคือ ครอบครัว สังคม และภาวะทางเศรษฐกิจ

เมื่อมีการอยู่อาศัยร่วมกันภายในหมู่บ้าน เป็นระยะเวลาหนึ่ง พบว่าที่อยู่อาศัยได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม จึงเป็นที่น่าสนใจว่าอะไรเป็นสาเหตุ และผลที่เกิดจากการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร

ปัจจัยพื้นฐานที่น่าจะส่งผลต่อการการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร

1. ลักษณะครอบครัว ที่มีการเปลี่ยนแปลงไป การแยกตัวของลูกเพื่อไปสร้างครอบครัวใหม่ ในระยะแรกพบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยเพียงพอสำหรับการอยู่อาศัยร่วมกันเพียง 2 - 3 คน แต่ต่อมาเมื่อมีสมาชิกเพิ่มขึ้น ความต้องการเนื้อที่เพื่อการใช้งานก็ย่อมต้องมีมากขึ้นด้วยการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้

สอยของบ้านจัดสรรจึงเป็นวิธีทางที่จะแก้ปัญหาการขาดแคลนพื้นที่ที่ดีที่สุด ไม่เพียงแต่เท่านั้นการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร ยังเป็นการตอบสนองความต้องการในการทำให้ชีวิตได้รับความสะดวกสบายมากขึ้นด้วย

2. ลักษณะสังคม ที่ทำให้ผู้คนต้องมาอาศัยอยู่ร่วมกัน และใกล้ชิดกันมากขึ้นนั้น การจะทำกิจกรรมใด ๆ นั้น จำเป็นต้องระมัดระวังให้มากเป็นพิเศษโดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร เพราะการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรมีผลโดยตรงต่อลักษณะทางกายภาพ และ ผลต่อสุขภาพจิตตั้งนั้นการอยู่อาศัยร่วมกันในบริเวณหนึ่ง ๆ จึงจำเป็นต้องมีกฎเกณฑ์ที่เป็นที่ยอมรับ และเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อให้สังคมสามารถดำรงอยู่ต่อไปได้

3. ลักษณะทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้ต้องมีการหารายได้มาเพิ่มเติมให้กับครอบครัว การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรเพื่อประกอบธุรกิจก็เป็นวิธีการหนึ่งที่ได้ชัดเจน เมื่อมีการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรเพื่อประกอบธุรกิจแล้ว ลักษณะความเป็นอยู่ทั้งของตนเอง และ ผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณเดียวกันจะมีการเปลี่ยนแปลง หรือ มีผลกระทบอย่างไรบ้างจึงเป็นเรื่องที่น่าจะศึกษาเป็นอย่างยิ่ง

ความสำคัญของปัญหา

ผลกระทบจากการ ต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจ เพราะส่งผลกระทบต่ออยู่อาศัยทางด้านกายภาพ ด้านจิตใจ ด้านกายภาพ พบว่าลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร มีการเปลี่ยนลักษณะไปการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพบางอย่างไม่ก่อให้เกิดปัญหาแก่ผู้อื่น แต่การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพบางอย่างก่อให้เกิดปัญหา จึงเป็นที่น่าสนใจว่าการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประ

โยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรของผู้ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเป็นส่วนของอะไรมากที่สุด และ การเปลี่ยนแปลงเป็นอะไรส่งผลทำให้เกิดปัญหามากที่สุด

- ด้านจิตใจ การอยู่อาศัยร่วมกันในบางครั้งการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร ก่อให้เกิดปัญหาทางด้านจิตใจ ไม่สามารถบอกเล่าให้ฟังแก่กันโดยตรง เนื่องจากวัฒนธรรมไทยเป็นวัฒนธรรมที่พยายามรอมชอมในเรื่องต่าง ๆ จึงเป็นเรื่องที่น่าศึกษาว่าโดยความเป็นจริงแล้ว ผู้ที่ทำการการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร และ ผู้ที่ได้รับผลจากการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร มีความรู้สึกอย่างไร และ มีความต้องการอย่างไรในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น

การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร ควบคุมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ปี พศ. 2522 แต่กฎหมายที่ควบคุมดูจะไม่เหมาะสมและไม่เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยร่วมกัน เพราะโครงการบ้านจัดสรรมีขนาดใหญ่ขึ้นจำนวนครัวเรือนในหมู่บ้านก็มีมากขึ้นด้วย การที่จะปฏิบัติตามพระราชบัญญัติในการการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรโดยต้องไปแจ้งกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการใด ดูจะเป็นเรื่องยาก แต่ความเป็นจริงแล้วตามหมู่บ้านต่าง ๆ ได้มีการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากจึงน่าสนใจว่าผู้ที่ทำการการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรมีความคิดอย่างไร ก่อนที่จะลงมือกระทำการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร

การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร เป็นดังกระจกเงาที่สะท้อนลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนสะท้อนวิถีชีวิต ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของสังคมในวันข้างหน้า

วัตถุประสงค์การศึกษา

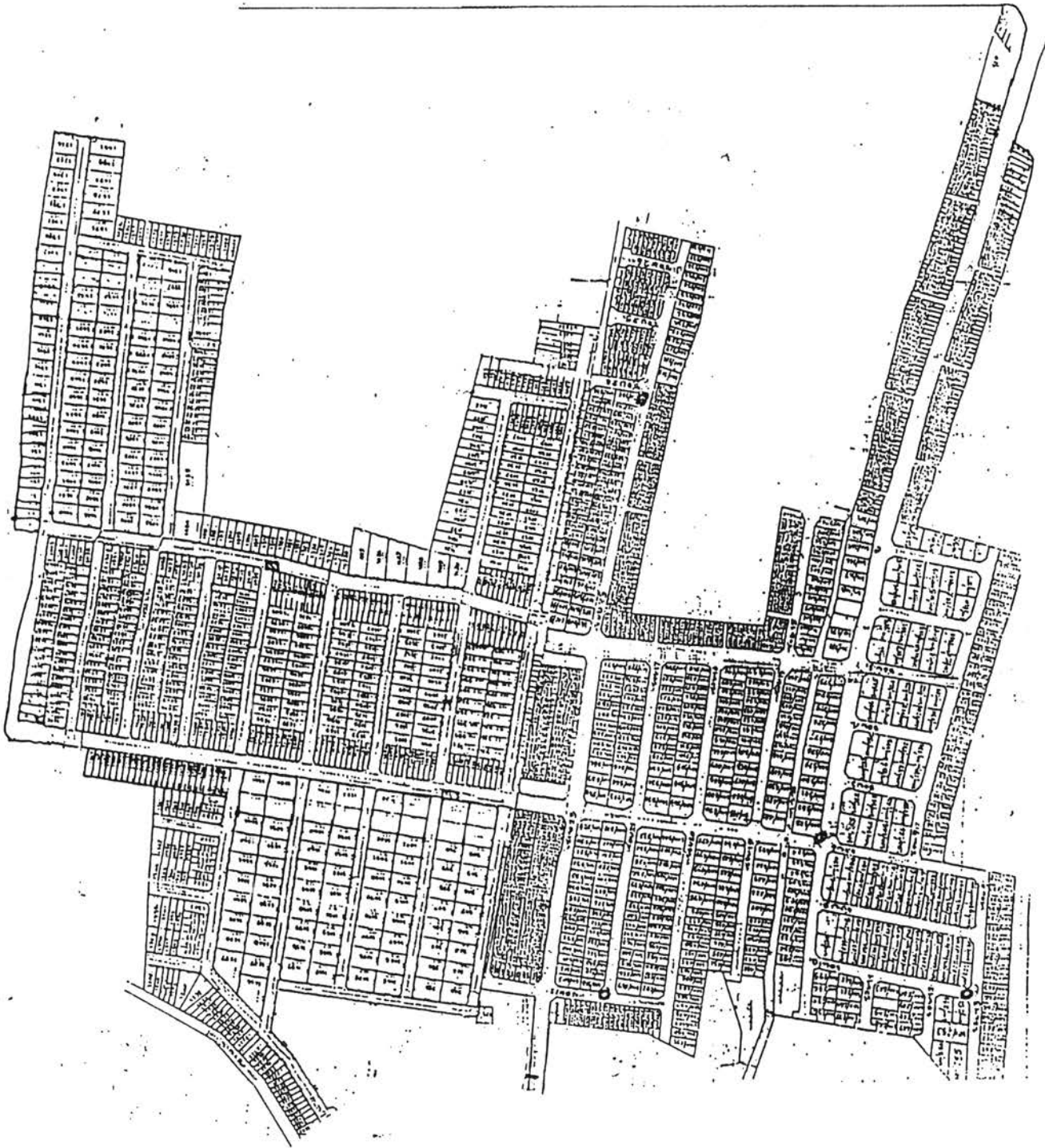
1. เพื่อศึกษาสาเหตุที่ทำให้มีการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร และ กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายหลังการเปลี่ยนแปลง
2. เพื่อศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นภายหลังการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรว่ามีผลต่อการอยู่ร่วมกันภายในหมู่บ้านจัดสรรอย่างไร ทั้งด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจ

ขอบเขตการศึกษา

การวิจัยได้จำกัดขอบเขตการศึกษาไว้ดังนี้

1. กลุ่มประชากรที่จะศึกษา คือประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านลานทอง สาเหตุที่เลือกศึกษาหมู่บ้านลานทอง เนื่องจากว่าในปี 2531 มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นและมีขนาดใหญ่เพียงพอต่อการเก็บข้อมูลเพื่อทำการวิจัย คือ
 - หมู่บ้านลานทอง มีจำนวน 2,000 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนติวานนท์ อำเภอปากเกร็ดจังหวัดนนทบุรี ลักษณะที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว ขนาด 50 ตารางวา บ้านแฝด ขนาด 36 ตารางวา ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 20 ตารางวา
 - เมืองทองธานี มีจำนวน 1,000 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนแจ้งวัฒนะ อำเภอปากเกร็ดจังหวัดนนทบุรี ลักษณะที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์ ตั้งแต่ 60 ตารางวาขึ้นไป
 - หมู่บ้านสวัสดิการ กทม. มีจำนวน 1,600 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนแจ้งวัฒนะ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ลักษณะที่อยู่อาศัย ทาวน์เฮ้าส์ขนาด 18 ตารางวา
 - หมู่บ้านนภาลัย มีจำนวน 3,000 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท พระโขนง กทม. ลักษณะที่อยู่อาศัย ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 22.5 ตารางวา บ้านแฝด ขนาด 30 ตารางวา

ถนนติวานนท์



แผนภูมิที่ 3 แผนที่กายานหมู่บ้านลานทอง

เมื่อพิจารณาจากองค์ประกอบแล้วจึงเลือกทำวิจัยที่หมู่บ้านลานทอง เพราะ

1. มีขนาดของกลุ่มประชากรที่เหมาะสม คือ 2,000 ครัวเรือน
2. มีลักษณะที่อยู่อาศัยครบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์
3. การเดินทางไปเก็บข้อมูลทำได้ง่าย เพราะอยู่ในเขตที่การจราจรสะดวก คือ สามารถไปได้ทางแม่น้ำเจ้าพระยา และทางรถยนต์
4. มีการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรจนเห็นได้ชัด

การศึกษากลุ่มประชากรได้ศึกษากลุ่มประชากรจำนวน 200 ครัวเรือน แยกเป็น

- ประชากรที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัย 25 ครัวเรือน
ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัย 25 ครัวเรือน
- ประชากรที่อาศัยอยู่ในบ้านแฝด ที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัย 30 ครัวเรือน
ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัย 30 ครัวเรือน
- ประชากรที่อาศัยอยู่ในทาวน์เฮาส์ที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัย 45 ครัวเรือน
ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัย 45 ครัวเรือน

2. ตัวแปรที่จะศึกษา คือ

- สาเหตุที่มีการ การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร
- รูปแบบการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรที่เปลี่ยนไป
- ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากที่มีการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร

3. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ เท่านั้นที่เป็นเป้าหมายในการศึกษา

สมมติฐานการวิจัย

การวิจัยได้กำหนดสมมติฐานไว้ 5 ประการเพื่อตอบประเด็นปัญหาที่สนใจศึกษาไว้ดังนี้ คือ

1. การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร มีแนวโน้มจากสภาพทางเศรษฐกิจ มากกว่าสภาพทางครอบครัว และสังคม
2. การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร ก่อให้เกิดผลต่อการอยู่อาศัยร่วมกันในด้านลบมากกว่าด้านบวก ทำให้ชุมชนไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควร
3. การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร ก่อให้เกิดปัญหาต่อชุมชน และสภาพแวดล้อม แต่จากลักษณะทางสังคม และ วัฒนธรรม ทำให้สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างปกติ
4. การต่อเติม และ เปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร จะเกิดขึ้นกับบ้านเดี่ยวมากที่สุด บ้านแฝดรองลงมา และ ทาวน์เฮาส์น้อยที่สุด
5. การต่อเติมและ เปลี่ยนแปลงลักษณะประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร มักจะเกิดขึ้นกับผู้มีรายได้และการศึกษาสูง มากกว่า ผู้ที่มีรายได้และการศึกษาต่ำ

นิยามศัพท์สำหรับการศึกษาในเรื่องนี้มีค่าสำคัญ

ผลกระทบ หมายถึง ผลที่เกิดขึ้นหลังจากการเปลี่ยนแปลงสิ่งใดสิ่งหนึ่งในที่นี้ เป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะที่อยู่อาศัย

ต่อเติม หมายถึง การเพิ่มเติมสิ่งต่าง ๆ เข้าไปในที่นี้ เป็นการต่อเติมลักษณะที่อยู่อาศัย

การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอย หมายถึง การเข้าไปทำกิจกรรมกับที่อยู่อาศัยแยกได้เป็น

"ตัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และ มิใช่การซ่อมแซมหรือ การตัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

"ซ่อมแซม" หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้ คงสภาพเดิม

"ประโยชน์ใช้สอย" หมายความว่า สิ่งที่สามารถนำมาทำให้เกิดประโยชน์ หรือตอบสนองต่อความต้องการ

หมู่บ้านจัดสรร หมายถึง การดำเนินธุรกิจทางค้าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งภายในโครงการ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว เนื้อที่ ประมาณ 50 ตารางวา
บ้านแฝด เนื้อที่ ประมาณ 36 ตารางวา
ทาวน์เฮาส์ เนื้อที่ ประมาณ 20 ตารางวา

หมู่บ้านลานทอง หมายถึง โครงการบ้านจัดสรร ตั้งอยู่เลขที่ 100 ถนนติวานนท์ ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี
เจ้าของโครงการบริษัท เค แอนด์ พี คอนสตรัคชั่น จำกัด

ข้อจำกัดในการวิจัย

เนื่องจากการวิจัยถึง ผลกระทบจากการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรนี้ต้องเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นแล้วจริง ข้อจำกัดของการวิจัยจึง เกิดจาก

1. เนื่องจากผู้วิจัยมิได้อยู่ในหมู่บ้านลานทอง ในการเข้าไปขอสัมภาษณ์ หรือ ขอความร่วมมือในการกรอกแบบสอบถามจึงมีปัญหา ในเรื่องของความไม่สะดวก

2. เนื่องจากหมู่บ้านลานทองมีขนาดใหญ่ในการเลือกกลุ่มประชากรเป็นไปได้อย่างที่จะได้กลุ่มประชากรที่เป็นตัวแทนที่ดีของหมู่บ้าน

3. การเลือกบ้านที่มีการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอย บางครั้งอาศัยการมองจากลักษณะภายนอกเท่านั้นทำให้ ข้อมูลที่ได้ อาจจะไม่ชัดเจนนัก เนื่องจากการต่อเติม และเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรบางส่วนเปลี่ยนแปลงภายในบ้านด้วย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถนำผลการศึกษาไปใช้ในการออกแบบที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมยิ่งขึ้น
2. สามารถนำผลการศึกษาไปใช้ในการวางรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันภายในหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสม
3. เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นไว้ล่วงหน้า