บทที่ 1

บทนำ

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.1) ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เป็นที่ทราบดีว่า การต่อเติม การเปลี่ยนแปลงหรือการดัดแปลงอาคารนั้น ก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ ตั้งแต่ปัญหาเล็กน้อยของอาคารเช่น งานระบบไฟฟ้า ประปา ท่อระบบน้ำทิ้ง ระบบระบายอากาศ การรั่วซึมของน้ำ ไปจนถึงปัญหาใหญ่ๆ เช่น รอยแยกของอาคาร การทรุดตัวของอาคาร ซึ่งทำให้เกิดปัญหาความไม่ปลอดภัย เหตุเพราะการต่อเติมหรือการเปลี่ยนแปลงในภายหลังนั้น ไม่ได้ถูกคิดคำนวณมาก่อน จึงทำให้เกิดความสมบูรณ์ในการต่อเติมได้ยาก ถึงแม้ว่าการต่อเติมจะแก้ปัญหาและตอบสนองความต้องการในการใช้พื้นที่ของอาคารให้กับทางเจ้าของบ้านได้ แต่ก็จะเกิดปัญหาตามมาและแม้ว่าจะคำนวณว่าถูกกว่าการย้ายที่อยู่หรือก่อสร้างอาคารใหม่ทั้งหลัง แต่ก็ปรากฏว่าการต่อเติมนั้น มีข้อจำกัดอยู่หลายประการและแก้ไขไม่ได้ เช่น การตอกเสาเข็มใหม่ ถึงอย่างไรก็ตาม การต่อเติมโครงสร้างในภายหลังก็ใช้งบประมาณต่อพื้นที่ไม่ได้ถูกเลย อีกทั้งยังทำให้เกิดปัญหาทางอ้อมตามมาอีกหลายประการ เช่น ในขณะต่อเติม ก็เกิดปัญหากับชุมชน เช่น เรื่องเสียงขณะการก่อสร้างต่อเติม ฝุ่นและการทิ้งน้ำปูนเหลือใช้ เศษปูนที่ไปกระทบต่อระบบระบายน้ำของชุมชน ปัญหาเรื่องพฤติกรรมคนงานที่ก่อให้เกิดความรู้สึกที่ไม่ปลอดภัยแก่เจ้าของบ้านข้างเคียง ตลอดไปจนถึงปัญหาเรื่องความปลอดภัยด้านโครงสร้าง เช่น การตอกเสาเข็มทำให้เกิดแรงสั่นสะเทือน ซึ่งอาจทำให้บ้านข้างเคียงเกิดความเสียหายหรือการทรุดตัวได้

ดังนั้นจึงได้มีการศึกษาเพื่อจะให้ทราบถึงพฤติกรรม การต่อเติม และทราบถึงสาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดการต่อเติมอยู่หลายครั้ง เช่น การศึกษาวิจัย เรื่อง "การใช้พื้นที่ และการต่อเติมของที่ดินรายแปลง"สำหรับที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย – ปานกลาง : กรณีศึกษาเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี ของนายกิตติ เวียงเพิ่ม, การศึกษาวิจัยเรื่อง "ผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร" กรณีศึกษา หมู่บ้านลานทอง จังหวัดนนทบุรี ของนายสมชัย เจริญวรเกียรติ ซึ่งเป็นบ้านเดียวระดับราคาต่ำ – ปานกลาง ที่มีการต่อเติมเปลี่ยนแปลงหลังจากบ้านมีอายุมากกว่า 15 ปี ในขณะนั้น, การศึกษาวิจัยเรื่อง "การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ : กรณีศึกษา หมู่บ้านสินทร บางกะปิ" ของนายชนินทร์ วิสิทธิกมลโยธิน ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮาส์ระดับราคา 0.9 -1.2 ล้านบาท ในขณะนั้น และงานวิจัยเรื่อง " การเปลี่ยนแปลงต่อเติมบ้านเดี่ยวระดับราคา 5 – 10 ล้านบาท : กรณีศึกษา หมู่บ้านนาราสิริ – วัชรพล ของนายราชวัลลพ สายทองอินทร์ ที่ศึกษาการต่อเติม เปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยว หลังจากเข้าอยู่อาศัย

1 – 3 ปี ในบ้านระดับราคา 5 – 10 ล้านบาท เป็นที่น่าสังเกตุว่าการศึกษาส่วนใหญ่เป็นการศึกษาหลังจากการเข้าอยู่อาศัย และเป็นการศึกษาในระดับราคาบ้านในช่วงราคาต่ำ – ปานกลาง แต่ยังไม่มีการศึกษาในบ้านระดับราคาสูงเลย ประจวบกับการสำรวจเบื้องต้นของผู้วิจัยพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงและต่อเติมบ้านระดับราคาสูงอยู่มากและพบว่าเป็นการต่อเติมก่อนเข้าอยู่อาศัย จึงต้องการทราบถึงลักษณะเฉพาะของบ้านระดับราคานี้ เพื่อเป็นการขยายองค์ความรู้ที่มีอยู่เดิมให้ครอบคลุมมากขึ้น

อย่างไรก็ตามในภาวะปัจจุบันหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นบ้านเดี่ยวในระดับราคาสูงที่มูลค่าเป็น 10 % ของตลาด ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ตามรายงานของ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตทแอพเพรส จำกัด

ตาราง 1.1.1 โครงสร้างที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวในปี 2547 แยกตามระดับราคาและประเภทบ้าน

Housing Projects Launched in 2004 (Jan.–Dec. 2004) by Price and House Type

ระดับราคา (ลบ.) Price Range (mil.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shop house	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdy	รวม Total
มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท) / Development Value (mil.Baht)							
< 0.501 mil.Baht			0.3				0.4
0.501 -1.000	0.3	0.1	2.3		0.7		3.5
1.001 – 2.000	1.5	0.7	3.6	0.6	2.2	0.1	8.6
2.001 – 3.000	5.4	0.6	1.7	0.7	2.3	0.1	10.8
3.001 – 5.000	***12.9***	0.0	1.9	0.9	4.9		***20.6***
5.001 – 10.000	***17.4***	0.4	1.0	0.1	***7.3***	0.2	***26.4***
10.001 – 20.000	***10.0***	0.1		0.2	4.7	0.1	15.0
> 20.000	***8.2***	0.3		0.1	6.2		14.7
Overall	***55.7***	2.1	***10.9***	2.5	***28.3***	0.5	100

ที่มา เอกสารการสัมมนาทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ปี 48 Real Estate Index (REI)

ตาราง 1.1.2 โครงสร้างที่อยู่อาศัยที่ขายทั้งหมด ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2547 แยกตามระดับราคา

Housing Projects Offered in the Market as of End December 2004

มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท) / Development Value (mil.Baht)							
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (mil.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shop house	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdy	รวม Total
< 0.501 mil.Baht			3,460		26,857		30,317
0.501 -1.000	2,441	2,168	39,709	561	15,484	473	60,836
1.001 – 2.000	24,989	8,453	29,990	6,820	15,823	1,568	87,642
2.001 – 3.000	68,855	3,629	8,391	10,066	14,519	747	106,208
3.001 – 5.000	111,127	726	8,475	5,151	20,528	1,256	147,263
5.001 – 10.000	131,551	970	5,959	1,394	24,731	897	165,503
10.001 – 20.000	63,017	148	590	1,390	14,128	1,942	81,215
> 20.000	23,170	656		125	15,060		39,011
Overall	425,149	16,749	96,574	25,508	147,129	6,884	717,993

ที่มา เอกสารการสัมมนาทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ปี 48 Real Estate Index (REI)

1.2) วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1) เพื่อให้ทราบถึง ลักษณะการต่อเติม และ เปลี่ยนแปลง ของบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงกว่า 10,000,000 บาท

2) เพื่อค้นหาสาเหตุ หรือ ปัจจัย ที่ทำให้เกิดการต่อเติม บ้านเดี่ยวระดับราคาสูงกว่า 10,000,000 บาท

1.3) ขอบเขตการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดให้ หมู่บ้านโกลเด้นล้านนา เป็นหมู่บ้านกรณีศึกษา เนื่องจากมีลักษณะสอดคล้อง และ เหมาะสมกับการวิจัย อยู่ 2 ประการ คือ 1) หมู่บ้านดังกล่าวเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดดำเนินการในช่วงปี 2545 – 2547 กล่าวคือ เพื่อให้ทราบถึงการต่อเติมก่อนเข้าอยู่ จึงต้องศึกษาหมู่บ้านที่เปิดขายมาในช่วงเวลาไม่นานนัก และมีการต่อเติมก่อนเข้าอยู่ตามลักษณะตรงกับการวิจัย 2) หมู่บ้านดังกล่าวเป็น โครงการหมู่บ้านที่มีลักษณะการขายบ้าน แบบสั่งสร้าง กล่าวคือ ผู้ซื้อจะเลือกแปลงที่ดินก่อนแล้วเลือกบ้านแบบมาตรฐานของโครงการเพื่อปลูก

สร้างลงในแปลงที่ดินดังกล่าว โดยสามารถกำหนดระยะห่างการวางตัวอาคารกับแนวเขตที่ดินตามความต้องการและสามารถสั่งให้มีการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงตัวอาคารได้ ลักษณะเช่นนี้จึงทำให้ผู้ซื้อบ้านสามารถต่อเติมได้ตามความต้องการมากกว่าบ้านที่สร้างเสร็จก่อนขาย ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ในขณะนั้นขายบ้านด้วยวิธีสร้างให้ก่อนโดยเป็นการตัดสินใจแทนผู้ซื้อ ซึ่งผู้ซื้อจะถูกจำกัดเรื่องการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลง เพราะไม่สามารถขยับตำแหน่งของตัวอาคารบนพื้นที่ ทำให้พื้นที่ถูกจำกัดและไม่สามารถทำการต่อเติมได้ตามความต้องการที่แท้จริง จึงเห็นว่าการศึกษาในหมู่บ้านกรณีศึกษา ซึ่งเป็นลักษณะบ้านสั่งสร้าง จึงสะท้อนถึงความต้องการของเจ้าของบ้านหรือผู้อยู่อาศัยออกมาได้อย่างเด่นชัดกว่าการศึกษาในบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย

1.4) ข้อตกลงเบื้องต้น

การวิจัยนี้ เป็นการทำวิจัยถึงสาเหตุหรือปัจจัยที่ทำให้เจ้าของบ้านตัดสินใจต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงบ้านก่อนการเข้าอยู่อาศัย จึงเป็นเรื่องของทัศนคติของเจ้าของบ้านก่อนที่จะเข้าอยู่อาศัย มิใช่เป็นการวิจัยด้านกายภาพหรือแบบทางสถาปัตยกรรม

1.5) คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

บ้านแบบมาตรฐาน หมายถึง บ้านที่ทางเจ้าของโครงการ ได้ออกแบบเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้วเพื่อจำหน่าย ในโครงการนั้นๆ ซึ่งได้กำหนดลักษณะโครงสร้าง ลักษณะทางสถาปัตยกรรม และ การใช้พื้นที่ ไว้แล้ว

การต่อเติม หมายถึง การก่อสร้างในส่วนที่มิได้อยู่ในโครงสร้างเดิมตามแบบบ้านมาตรฐาน

การเปลี่ยนแปลง หมายถึง การเปลี่ยนแปลงลักษณะและวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่ไปจากที่แบบมาตรฐานกำหนดไว้

การต่อเติมขยายจากตัวอาคาร หมายถึง การต่อเติมที่เป็นการเชื่อมโครงสร้างเข้ากับโครงสร้างอาคารตามแบบมาตรฐาน

การต่อเติมแยกจากตัวอาคาร หมายถึง การต่อเติมที่ไม่ได้มีการเชื่อมโครงสร้างเข้ากับตัวอาคารตามแบบมาตรฐาน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พื้นที่พิเศษ หมายถึง พื้นที่ใช้สอย ที่มีลักษณะการใช้สอยหรือวัตถุประสงค์ในการใช้สอย แตกต่างไปจากลักษณะการใช้สอยที่มีในแบบมาตรฐาน

การแบ่งสัดส่วน หมายถึง การแยก, การปิดกั้น, การแบ่ง พื้นที่ใช้สอยออกจากกัน โดยมีวัตถุประสงค์บางอย่าง

1.6) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อให้ทราบถึงแนวทางในการออกแบบบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงในอนาคต ให้ตอบสนองความต้องการในการใช้พื้นที่ได้มากที่สุด เพื่อลดปัญหาความสิ้นเปลืองทรัพยากรและปัญหาอันเกิดจากการต่อเติม หรือ ดัดแปลงอาคาร

1.7) วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Methodology) โดยมีขั้นตอนในการศึกษา 5 ขั้นตอนดังนี้

1.7.1) <u>การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น</u>

เป็นการสำรวจเบื้องต้นเพื่อหาแนวทางการศึกษาและข้อสนใจในการศึกษาโดยใช้การศึกษาข้อมูลแวดล้อมก่อนที่จะเข้าสำรวจจริงเพื่อกำหนดทิศทางและเครื่องมือในการวิจัย โดยหาข้อมูลเบื้องต้น จากข้อมูล 2 ชนิด

ก) การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

- ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร สรุปการซื้อขาย ราคา แบบบ้าน ของผู้ซื้อในโครงการกรณีศึกษา

- ศึกษางานวิจัย ทฤษฎี แนวคิด ที่เกี่ยวข้อง

ข) การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

- การลงภาคสนามเพื่อสังเกตุ การก่อสร้างบ้านและการต่อเติมในภาพรวม พร้อมทำแผนที่ประกอบ

- การสอบถามกับผู้เกี่ยวข้อง ได้แก่ พนักงานขาย พนักงานบริการการต่อเติม รวมไปถึงวิศวกรประจำโครงการ

1.7.2) <u>การออกแบบงานวิจัยและกำหนดเครื่องมือวิจัย</u>

เป็นขั้นตอนในการกำหนดแนวทางงานวิจัย เริ่มจากการกำหนดกลุ่มประชากร การกำหนดหัวข้อของข้อมูล และวิธีการหาข้อมูล เพื่อให้การลงภาคสนามได้ข้อมูลที่ชัดเจน

ก) กลุ่มประชากร โดยกำหนดกลุ่มประชากรที่เป็นเจ้าของบ้าน ในโครงการหมู่บ้านกรณีศึกษา และประชากร ต้องเป็นเจ้าของบ้านระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยนับจำนวนทั้งหมดที่อยู่ในเงื่อนไข

ข) การกำหนดการเก็บข้อมูลแยกเป็น 3 ลักษณะ

- ข้อมูลแบบรูปแบบอาคาร ได้แก่แบบบ้าน การวางตำแหน่งอาคาร และพื้นที่ต่างๆในตัวอาคาร ทั้งก่อนต่อเติมเปลี่ยนแปลงและหลังการต่อเติมเปลี่ยนแปลง

- ข้อมูลผู้อยู่อาศัย ได้แก่ข้อมูลทั่วไปของผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในบ้าน เช่น จำนวนผู้เข้าอยู่ อายุ เพศ สถานะ อาชีพและรายได้

- ข้อมูลความต้องการหรือสาเหตุที่ทำให้เกิดการต่อเติมเปลี่ยนแปลง เป็นข้อมูลนามธรรมที่เป็นการแสดงเหตุผลหรือแนวคิดของเจ้าของบ้าน

1.7.3) <u>การเก็บข้อมูล</u>

เป็นขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลจากข้อมูล 2 แหล่งคือ

ก) การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ เป็นการลงภาคสนาม เก็บข้อมูลจากกลุ่มประชากร จำนวน 18 ราย โดยเป็นการสัมภาษณ์แบบปลายเปิด กล่าวคือ เป็นคำถามที่ไม่มีคำตอบให้เป็นทางเลือก เพื่อเก็บข้อมูลเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ในส่วนต่างๆในบ้านและคำถามถึงสาเหตุในการใช้พื้นที่ต่าง รวมถึงแนวคิด และ ปัจจัยที่ทำให้เกิดการตัดสินใจต่อเติม โดยจดบันทึกสาระสำคัญของการสัมภาษณ์

ข) การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการรวบรวมแบบแปลนการต่อเติมจากทาง ผู้ประกอบการ ที่ได้ใช้ในการก่อสร้างให้กับลูกค้า ซึ่งหมายถึงเจ้าของบ้าน (กลุ่มประชากร)

1.7.4) <u>การสรุปข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล</u>

การสรุปข้อมูลเป็นการประมวลผลข้อเท็จจริงซึ่งเกิดขึ้นซ้ำ โดยแยกประเด็นต่างๆ ออกเป็น 3 ลักษณะ ตามข้อ 2.2 และใช้ทฤษฎีที่มีอยู่ในปัจจุบันเข้ามาจับเพื่ออธิบายปรากฏการณ์ที่พบในงานวิจัย

1.7.5) <u>สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ</u>

การสรุปผลการศึกษา โดยการจัดกลุ่มผลที่ปรากฏเพื่อความเด่นชัดและง่ายต่อการทำความเข้าใจ โดยจะแบ่งเป็นด้านพฤติกรรมการต่อเติม, ลักษณะทั่วไปของเจ้าของบ้านระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป และ ปัจจัยที่ทำให้เกิดการต่อเติม รวมทั้งการให้ข้อเสนอแนะในการก่อสร้างบ้านระดับราคา 10 ล้านบาท เพื่อให้เกิดการต่อเติมน้อยกว่าที่พบในปัจจุบัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย