

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่นั้นมีหลากหลายวัตถุประสงค์ และส่วนมากที่พบคือเพื่อความ สะดวกสบาย หรือการเพิ่มของสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้นหรือเพื่อความปลอดภัยในชีวิต การต่อเติมที่อยู่อาศัยก็ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือนด้วย และการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงในส่วนของการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของ จำนวนสมาชิกในครัวเรือนนั้น ยังพบปัจจัยเรื่องความ ต้องการส่วนบุคคลเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย การใช้พื้นที่มีการต่อเติมที่เล็กน้อยและต่อเติมมากที่สุด ทั้งขอ อนุญาตและไม่ขออนุญาตจากทางราชการ และมีการใช้ผู้ออกแบบและไม่ใช้ผู้ออกแบบ ในราคาบ้านที่สูงก็ ยังคงมีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงยังไม่เป็นที่สิ้นสุด เนื่องจากความต้องการที่หลากหลายในแต่ละครอบครัว

ตลาดบ้านเดี่ยว<sup>1</sup> ในครึ่งปีแรก พ.ศ. 2546 ตลาดบ้านเดี่ยวยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องนับจากปีที่ผ่านมา ดัชนีชี้ถึงสภาวะการขยายตัวมีทั้งจำนวนโครงการที่เปิดขาย จำนวนบ้านใหม่ที่เข้าสู่ตลาดตลอดจน ยอดขายของแต่ละโครงการ ที่ต่างปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น พบว่ามีบ้านเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 44,919 ยูนิต และ 1 ใน 3 เป็นโครงการสร้างใหม่ที่เพิ่งเข้าตลาด ซึ่งมีจำนวน 103 โครงการเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 72 โครงการ (5,983 ยูนิต) ส่วนใหญ่ยังคงพัฒนาโครงการในทำเลด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และ ทิศตะวันตก โดยด้านทิศเหนือบริเวณถนนรังสิต-นครนายก (ตั้งแต่คลอง 2-8) ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ถนนสายใหม่ ซอยวัชรพล ถนนรามอินทรา ถนนเรียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา

กลุ่มบ้านเดี่ยวราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 5-10 ล้านบาท เข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมากในช่วง 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2546 สามารถทำยอดขายได้ในเกณฑ์ดี อย่างไรก็ตามกลุ่มบ้านเดี่ยวที่ประสบความสำเร็จด้านยอดขาย มากที่สุดคือราคาขาย 10 ล้านขึ้นไป โดยมีส่วนแบ่งในตลาดมากที่สุด สำหรับแนวโน้มครึ่งปีหลัง พ.ศ. 2546 คาดว่าจะเติบโตขึ้นอีกอย่างต่อเนื่องและมีระดับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น ระดับราคาบ้านก็จะปรับขึ้น อย่างน้อย 5-10 % อันเป็นผลมาจากปัจจัยต้นทุนหลักและแฝงที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีผลต่อการกำหนดราคาบ้าน ปริมาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังมีอยู่ในตลาด เนื่องจากสัดส่วนประชาชนที่ไม่มีที่อยู่อาศัย ใน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลยังมีอยู่มาก ประกอบกับมาตรการสนับสนุนของภาครัฐต่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลงตลอดจนอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทรงตัวในอัตราต่ำ เป็นระยะเวลาานพอสมควร ทั้ง 3 ปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นความต้องการของการซื้อที่อยู่อาศัยให้เร็วขึ้น

<sup>1</sup> พร็อพเพอร์ตี้ ไฟท์ส รายงานผลการวิจัยรายครึ่งปี บมจ. แอสเสตี. (กรุงเทพฯ, 2546), หน้า 1

เรื่องที่สำคัญที่สุดของการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเลหลักยังคงเป็นที่สนใจอย่างต่อเนื่อง ทำเลที่ตั้งด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทิศตะวันตกโดยทิศเหนือบริเวณรังสิต-นครนายก (ตั้งแต่คลอง 2-8) ถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ถนนสายใหม่ซอยวิชรพล ถนนรามอินทรา ถนนเลียบทางด่วน เข็มัย-รามอินทรา ยังคงเป็นทำเลที่น่าลงทุนอยู่มาก รวมทั้งพื้นที่ต่อเนื่องทิศเหนือ ได้แก่ พื้นที่ในเขต บางกะปิ วังทองหลาง สะพานสูง คลองสามวา บึงกุ่ม ได้รับความสนใจในลำดับรองลงไป

(ตารางที่ 1.1) แสดงพื้นที่จำนวนโครงการบ้านเดี่ยวที่เปิดขาย

พื้นที่	จำนวนโครงการบ้านเดี่ยว	จำนวนโครงการบ้านเดี่ยวที่เปิดขาย
พื้นที่ชั้นใน	3	31
ทิศเหนือ	91	12,579
ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	54	4,334
ทิศตะวันออก	29	3,692
ทิศตะวันตก	71	4,886
ทิศใต้	17	1,887
รวม	265	27,419

ที่มา : ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

และในช่วงปลายปี<sup>2</sup> พ.ศ. 2546 การแข่งขันสูงขึ้นและเกิดบริษัทยักษ์หลายรายมีการเร่งสร้างบ้านเดี่ยวเพื่อให้โครงการบ้านจัดสรรโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าให้ทัน ซึ่งเป็นการเร่งโอนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐที่กระตุ้นเรื่องภาษีอสังหาริมทรัพย์ โครงการบ้านเดี่ยวที่โอนกรรมสิทธิ์ได้จะต้องจดทะเบียนขออนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยมีรูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย แบบสร้างเองและสร้างโดยผู้ประกอบการ(จัดสรร) หรืออาคารที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว แบบจัดสรรและสร้างเอง

(ตารางที่1.2) แสดงสรุปภาพรวมที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น

หน่วย	2543	2544	2545	2546
1.จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น	32,028	34,023	34,035	31,121
2.รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย				
2.1 สร้างเอง	18,064	19,639	17,693	14,110
2.2 สร้างโดยผู้ประกอบการ(จัดสรร)	13,964	14,384	16,342	17,011
3.ประเภทอาคารที่อยู่อาศัย				
3.1 บ้านเดี่ยว	23,128	24,041	24,973	21,833
3.1.1 จัดสรร	6,489	5,802	8,604	9,077
3.1.2 สร้างเอง	16,639	18,239	16,369	12,756

ที่มา : ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปัจจุบันโครงการบ้านเดี่ยวราคาสูงตามหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ได้ก่อสร้างเป็นแบบมาตรฐานของโครงการนั้น ๆ ซึ่งพบว่ามักจะเกิดการต่อเติมเปลี่ยนแปลงพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยเกิดขึ้นตลอดเวลาหลังโอนกรรมสิทธิ์ในการซื้อขายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะเกิดผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการนั้น ๆ โดยรูปแบบมาตรฐานทางด้านสถาปัตยกรรมก็จะเปลี่ยนไปตามความต้องการพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยของครอบครัวนั้น ๆ ทำให้เจ้าของโครงการไม่สามารถที่จะหลีกเลี่ยงได้เกิดรูปแบบหลากหลาย การจัดการทางด้านชุมชนในโครงการการใช้สาธารณูปโภคร่วมกันเกิดปัญหาตามมามากมาย ผลกระทบจากการต่อเติมตัวบ้านเดิมและพื้นที่ใช้สอยใหม่ การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเดี่ยวของหมู่บ้านจัดสรรประเด็นหลักเกิดจากตัวผู้อยู่อาศัยเองเป็นผู้กำหนดที่อยู่อาศัยเพื่อให้เกิดความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ส่วนความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพมักจะไม่สอดคล้องกับรูปแบบสถาปัตยกรรมที่โครงการนั้น ๆ กำหนดไว้แล้ว ปัญหาที่พบมากที่สุดที่ทางโครงการบ้านเดี่ยวในหมู่บ้านจัดสรรกำหนดมา

<sup>2</sup> ธนาคารอาคารสงเคราะห์.(กรุงเทพมหานคร,2546), หน้า 79

ให้ส่วนใหญ่ไม่เพียงพอกับความต้องการของครอบครัวหรือไม่ต้องการรูปแบบที่ซ้ำ ๆ ของโครงการอันเกิดจากการเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการบ้านเดี่ยวในหมู่บ้านจัดสรรที่มีราคาอยู่ระหว่าง 5-10 ล้านบาทขึ้นไป ความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่แท้จริงของครอบครัวแต่ละครอบครัวควรมีพื้นที่ใช้สอยจริง และมีรูปแบบมาตรฐานอย่างไร ถึงจะเกิดความเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยแต่ละครอบครัวและมีความสมดุลทางด้านกายภาพ ด้านการใช้สอยพื้นที่ซึ่งจะได้ยึดรูปแบบมาตรฐานความต้องการที่แท้จริงของผู้ที่ซื้อบ้านในระดับราคานี้

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อต้องการทราบถึงสาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาทขึ้นไป ในโครงการบ้านเดี่ยวของหมู่บ้านจัดสรร

### ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้จะเป็นการศึกษารูปแบบการต่อเติม และการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัยจากรูปแบบมาตรฐานเดิมไปสู่รูปแบบความต้องการจริงของผู้พักอาศัย ในกรณีศึกษาจำเป็นต้องอาศัยโครงการที่มีบ้านเดี่ยวที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์แล้วทุกหลัง โดยมีระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์แล้วต่อเติมเลขไม่เกิน 2 ปี เพราะจะได้ทราบถึงความต้องการที่แท้จริงก่อนจะเริ่มอยู่จริง โครงการนาราสิริ-วัชรพลจึงถือเป็นหมู่บ้านที่มีความเหมาะสมที่จะนำมาศึกษามากเนื่องจาก

1. เป็นโครงการที่มีการก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ. 2544-2546 จำนวน 176 หลัง โดยมีรูปแบบบ้านจำนวน 14 แบบ โดยเลือกศึกษาวิจัยตามกลุ่มบ้านเดี่ยวที่มีราคาสูง
2. เป็นการศึกษาตัวอย่างบ้านเดี่ยวในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีระดับราคา 5-10 ล้านบาทขึ้นไป ที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ ขนาด 288 ตารางเมตรและ 300 ตารางเมตร
3. ศึกษาเบื้องต้นพบว่าการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยแตกต่างจากพื้นที่เดิม ของโครงการ โดยพื้นที่เดิมไม่ตรงต่อความต้องการ และต้องการใช้ที่ว่างให้เป็นประโยชน์มากที่สุด ภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์แล้วก็ต่อเติมและเปลี่ยนแปลงตามความต้องการของครอบครัวนั้น

ในการศึกษาจึงเลือกโครงการนราสิริ-วัชรพลเป็นกรณีศึกษาและได้แบ่งขอบเขต ภายในพื้นที่การศึกษาออกเป็น 2 ด้านคือ

1. การต่อเติมที่อยู่อาศัยของบ้านเดี่ยว
2. การเปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้สอยพื้นที่เดิมเป็นพื้นที่การใช้สอยใหม่

โดยมีการศึกษา บ้านเดี่ยวที่มีราคาระดับ 5-10 ล้านบาทขึ้นไป

สำหรับวิธีการศึกษาจะเลือกใช้การสำรวจและการสัมภาษณ์เป็นหลักซึ่งจะกล่าวในบทที่ เกี่ยวข้องต่อไป

### ข้อตกลงเบื้องต้น

เนื่องจากรูปแบบบ้านเดี่ยวในโครงการ มีทั้งสิ้น 14 รูปแบบและมีจำนวน 176 หลัง จากการสำรวจ เบื้องต้นพบว่า ในข้อตกลงเบื้องต้นที่จะทำการศึกษานบ้านเดี่ยวที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใน โครงการที่มีราคา 5-10 ล้านบาทขึ้นไป เนื่องจากการศึกษาจะมุ่งเน้นเรื่องการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลง พื้นที่ในบ้านเดี่ยวเป็นหลัก โดยจะเลือกศึกษาในเชิงลึกจำนวน 34 หลัง มีรูปแบบบ้านขนาด 288 ตารางเมตร และ 300 ตารางเมตร ด้วยเหตุผลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลในเชิงลึกได้มากที่สุดในการวิจัยในครั้งนี้

### คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

ในการนิยามศัพท์เฉพาะในการวิจัยโดยเฉพาะคำว่า การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่บ้านเดี่ยว ราคาสูง ผู้วิจัยได้รวบรวมความหมายไว้ดังนี้

ต่อเติม<sup>3</sup> ในที่นี้หมายถึง การเพิ่มเติมสิ่งต่างๆเข้าไป ในที่นี้เป็นการต่อเติมลักษณะที่อยู่อาศัย

การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ ในที่นี้หมายถึง การเข้าไปทำกิจกรรมลักษณะที่ต่างไปจากพื้นที่เดิมโดย เปลี่ยนเป็นการใช้พื้นที่ใหม่และกิจกรรมเปลี่ยนไป(ประโยชน์ใช้สอยเปลี่ยนไป)

การต่อเติมพื้นที่ไม่เปลี่ยนแปลงพื้นที่ คือ ห้องที่มีการต่อเติมแต่ไม่เปลี่ยนแปลงการใช้สอย

<sup>3</sup> พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2525, พิมพ์ครั้งที่ 4(กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ อักษรเจริญทัศน์, 2531), หน้า 327

การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ คือ ห้องที่มีการต่อเติมและมีเปลี่ยนแปลงการใช้สอย

หมู่บ้านจัดสรร<sup>4</sup> ในที่นี้หมายถึง การดำเนินธุรกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งภายในโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยว และสาธารณูปโภค

ที่อยู่อาศัยหรือที่พักอาศัย ในที่นี้หมายถึง บ้านเดี่ยวที่มีเนื้อที่ตั้งแต่ 60 ตารางวาถึง 100 ตารางวาขึ้นไป ในโครงการที่ทำการวิจัย

บ้านเดี่ยวราคาสูง ในที่นี้หมายถึง บ้านเดี่ยวในโครงการที่มีราคาขายตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป โดยรวมพื้นที่ดินตั้งแต่ 80 ตารางวาขึ้นไปในโครงการที่ทำการศึกษา

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน<sup>5</sup> หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70 % และนำมาขอหมายเลขประจำบ้านที่สำนักงานเขตใน กทม.และเทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล ทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการ (เรียกว่า”จัดสรร”) และเจ้าของบ้านสร้างเอง (เรียกว่า”สร้างเอง”)

บ้านเดี่ยว หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่แบ่งเป็นตึกเดี่ยว ผังตัวบ้านทั้ง 4 ด้านไม่อยู่ติดกับหลังอื่น แบ่งตามความสูงเป็น 2 ประเภท ได้แก่ สูง 1 ชั้น และสูงมากกว่า 1 ชั้น และแบ่งตามวัสดุก่อสร้างเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ตึก, ครึ่งตึกครึ่งไม้ และไม้

บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ คือที่อยู่อาศัยที่ผนังด้านข้างทั้ง 2 ด้านอยู่ติดกับหลังอื่น มีการก่อสร้างเป็นแถว ซึ่ง “บ้านแถว” หรือ “ทาวน์เฮ้าส์” ส่วนใหญ่จะใช้เพื่อการพักอาศัย ส่วน “อาคารพาณิชย์” ส่วนใหญ่จะทำการค้าบริเวณชั้นล่างและพักอาศัยอยู่ชั้นบน แบ่งตามความสูงเป็น 4 ประเภท ได้แก่ สูง 1 ชั้น , สูง 2 ชั้น, สูง 3 ชั้น และสูงมากกว่า 3 ชั้น

จัดสรร คือ ที่อยู่อาศัยที่ยื่นการจดทะเบียนหมายประจำบ้านในนามของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านครั้งละหลาย ๆ หลังพร้อมกัน

สร้างเอง คือ ที่อยู่อาศัยที่ขอเลขหมายประจำบ้านในนามบุคคลธรรมดา และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านในนามบุคคลธรรมดา และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านเพียงหลังเดียว

<sup>4</sup> ธนาคารอาคารสงเคราะห์.(กรุงเทพมหานคร,2546). หน้า 15.

<sup>5</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 15.

ผู้มีรายได้สูงในที่นี้หมายถึง ผู้ที่อยู่ในสังคมค่อนข้างสูง มีการศึกษาสูง หรือนักธุรกิจที่มีธุรกิจเป็นของตนเองหรือพนักงานบริษัทที่มีตำแหน่งระดับผู้จัดการขึ้นไปหรือในตำแหน่งบริหาร และข้าราชการที่มีตำแหน่งระดับหัวหน้ากรม กอง

โครงการนราสิริ-วัชรพล ในที่นี้หมายถึง โครงการบ้านจัดสรร โดยมีบ้านเดี่ยวทั้งสิ้น 176 หลัง ตั้งอยู่ที่ ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร เจ้าของโครงการ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาครั้งนี้จะชี้ให้เห็นถึงสาเหตุต่างๆที่มีผลต่อการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยบ้านเดี่ยวราคาสูงในโครงการบ้านเดี่ยวของหมู่บ้านจัดสรร โดยนำผลการศึกษาที่ได้จากการวิจัยนำไปสู่ความต้องการพื้นที่แท้จริง และในการวิจัยครั้งนี้สามารถนำข้อมูลต่างๆ เหล่านี้ไปกำหนดนโยบายในด้านการออกแบบทางด้านกายภาพและที่พักออาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ได้วางไว้และสำหรับการทำโครงการบ้านเดี่ยวในบ้านจัดสรรและเป็นการรักษาภาพลักษณ์ของรูปแบบการอยู่อาศัยในโครงการที่มีความลงตัวมากที่สุด

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยได้ดำเนินการตามวิธีการและขั้นตอนตามลำดับดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิเป็นการศึกษาโดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจและการสัมภาษณ์
  - 1.1. เป็นการสำรวจเป็นการดูสภาพปัจจุบันของบริเวณพื้นที่โดยรอบของตัวบ้านเดี่ยวในแต่ละหลังในโครงการหมู่บ้านจัดสรร การดูแบบแปลนบ้านชนิดต่างๆของโครงการที่ยังไม่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ การจดบันทึกในส่วนที่ต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในบริเวณต่างๆลงในแบบแปลนเดิม และการบันทึกภาพถ่ายมุมต่างๆภายนอกบ้านที่มีการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่
  - 1.2. การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างโดยเลือกสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักออาศัย ได้แก่ เจ้าของบ้าน,บุคคลในครอบครัว วิธีการใช้พื้นที่ต่างๆจากพื้นที่เดิมเป็นพื้นที่ใหม่
  - 1.3. แบบสอบถามสาเหตุและเหตุผลในการการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักออาศัยในโครงการบ้านเดี่ยว โดยใช้การสุ่มตัวอย่าง จากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่

- 1.4. สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง อื่นๆ ในโครงการประกอบในการทำงานวิจัยในส่วนที่เกี่ยวข้อง
2. ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการศึกษารายละเอียดจากเอกสารต่างๆ บทความทางวิชาการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
  - 2.1. ศึกษาจากหนังสือ บทความทางวิชาการ เอกสารรายงาน งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัย
  - 2.2. ศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพซึ่งประกอบด้วย
    - แบบแปลนการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่พักอาศัย ได้แก่
      - 2.2.1 การต่อเติมพื้นที่
      - 2.2.2 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่
  - 2.3. ศึกษาข้อมูลปัจจัยทางด้านสังคม ซึ่งประกอบด้วย
    - โครงสร้างครอบครัว ได้แก่ จำนวนผู้อยู่อาศัย และสถานภาพสมาชิกในครอบครัว ความต้องการพื้นที่การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ที่เกิดจากคนในครอบครัวหรือปัจจัยมาจากสิ่งต่างๆของครอบครัว

### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. แบบสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth Interview) โดยสัมภาษณ์ประเด็นปัญหาโดยแบ่งเป็น 3 ส่วนคือ
  - 1.1. สภาพการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย
  - 1.2. สภาพการต่อเติม ลักษณะการใช้ส่วนต่อเติม โดยทั้ง 2 ส่วนมีการถามเกี่ยวกับผลจากการใช้ส่วนต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงการใช้และสาเหตุของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย
  - 1.3. ลักษณะการครอบครองพื้นที่การใช้พื้นที่ ที่มีปัจจัยเสริมที่กับการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอย
2. แบบสำรวจศักยภาพพื้นที่ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร  
:กรณีศึกษา โครงการนาราสิริ-วัชรพล



## วิธีวิเคราะห์ข้อมูล

ประกอบด้วยการวิเคราะห์โดยการบรรยายและใช้วิธีวิเคราะห์ทางกายภาพ(การใช้พื้นที่) โดยแยกตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังนี้

1. ข้อมูลเกี่ยวกับแบบบ้านเดี่ยวในโครงการในปัจจุบัน ใช้การวิเคราะห์บรรยายซึ่งจะสรุปผลจากการสังเกต จดบันทึกพร้อมภาพถ่ายและจัดทำแผนผังประกอบรวมทั้งบันทึกคำสัมภาษณ์และการใช้ออกสารที่เกี่ยวข้องกับ โครงการมาประกอบ
2. ข้อมูลของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ ทั้งในส่วนของกายภาพ ได้แก่ตัวบ้านเดี่ยว สภาพการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน โดยนำเสนอลักษณะเปรียบเทียบจากสภาพเดิมและสภาพปัจจุบันประกอบการจัดทำแผนผัง และภาพถ่ายประกอบการบรรยาย
3. สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นของการใช้พื้นที่ของตัวบ้านเดี่ยว ใช้การบรรยายประกอบ
4. ที่มาของสาเหตุ มาเป็นการบรรยายประกอบเอกสารอ้างอิง บันทึกคำสัมภาษณ์ รวมถึงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมาประกอบ

## ลำดับขั้นตอนในการเสนอผลการวิจัย

การตรวจสอบข้อมูลวิทยานิพนธ์เล่มนี้ เป็นการตรวจเช็คระหว่างการสัมภาษณ์ผู้พักอาศัยในโครงการกับข้อมูลทางด้านทฤษฎีการใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอยในด้านสถาปัตยกรรมต่างๆ และการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของบ้านเดี่ยวราคาสูงในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และการรวบรวมเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้องกับโครงการ งานวิจัยต่างๆ ตำราต่างๆและการเข้าไปสอบถามสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยและสังเกตสภาพต่างๆของการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่

สำหรับการนำเสนอข้อมูล ใช้การบรรยายจากการบอกเล่า ประกอบกับภาพถ่าย ภาพวาดแบบแปลนผังโครงการต่างๆ ทั้งหมดเป็นภาพทางกายภาพในปัจจุบัน และเป็นแผนผังที่แสดงการเปลี่ยนแปลงหลังการโอนกรรมสิทธิ์ถึงปัจจุบัน ผ่านคำบอกเล่าของผู้สัมภาษณ์ และแสดงแผนผังดังกล่าวเพื่อเสริมความเข้าใจ