



สรุป อภิปราย และข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อสำรวจสภาพการใช้ที่ดินและการต่อเติมของบ้านพักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว(ทาวน์เฮาส์) และสำรวจสภาพที่เกิดขึ้นจริงของบ้านพักอาศัยที่มีการต่อเติมโดยเน้น เฉพาะบ้านพักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์เนื่องจากมีขนาดที่ดินเล็กที่สุด และมีการต่อเติมมาก

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นครัวเรือนที่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี ครอบคลุมพื้นที่ 38.9 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 5 ตำบลด้วยกันคือ ตำบลท่าทราย บางเขน บางกระสอบ สวนใหญ่ และตลาดขวัญ มีจำนวนครัวเรือนในปี พ.ศ. 2534 จำนวนทั้งสิ้น 62081 ครัวเรือน ซึ่งในการสำรวจครั้งแรก ผู้วิจัยได้ดำเนินการสุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มแบบง่าย (Simple Random Sampling) โดยนำซีเลขที่บ้านจากสำมะโนประชากรเป็นกรอบการสุ่ม ทำให้ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างจำนวน 397 ครัวเรือน ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และยอมให้มีความคลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน 5% ในจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจะประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว(ทาวน์เฮาส์) และอาคารประเภทอื่นๆ จำนวน 178 28 106 และ 85 ตามลำดับ สำหรับการสำรวจครั้งที่ 2 จะเลือกกลุ่มตัวอย่างจากทาวน์เฮาส์เฉพาะที่มีการต่อเติมเนื่องจากมีขนาดที่ดินเล็กที่สุด และมีการต่อเติมค่อนข้างสูง ทำให้มีพื้นที่ว่างเฉลี่ยเหลืออยู่น้อยกว่า 30% กลุ่มตัวอย่างครั้งนี้ มีจำนวน 54 ครัวเรือน ซึ่งได้จากการสุ่มโดยนำวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) กล่าว

คือ ผู้วิจัยได้ออกสำรวจในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่เป้าหมายเดิม โดยการสำรวจและสัมภาษณ์  
 เจ้าของทาวน์เฮาส์ที่มีการต่อเติม ซึ่งจะต้องไม่อยู่ในกลุ่มตัวอย่างครั้งแรก  
 การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสำรวจและสัมภาษณ์เจ้าของ  
 บ้าน ตามแบบฟอร์มการสำรวจและสัมภาษณ์ ซึ่งประกอบด้วยประเด็นหลักๆ 4 ประเด็น คือ  
 1) สภาพการใช้ที่ดินทั่วไป 2) การต่อเติมที่อยู่อาศัย 3) ความเพียงพอของการใช้เนื้อที่เพื่อ  
 พักอาศัย และ 4) ความคิดที่จะต่อเติมที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วย  
 การเขียนแผนผังการใช้ที่ดินแต่ละแปลง พร้อมทั้งถ่ายภาพกิจกรรมการใช้ประโยชน์ในที่ดิน  
 และอาคารส่วนต่อเติมไว้ประกอบด้วย

#### สรุปผลของการวิจัย

ตอนที่ 1 สภาพการใช้ที่ดินทั่วไปและการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้าน  
 เดี่ยว และทาวน์เฮาส์

##### 1) สภาพการใช้ที่ดินทั่วไป

บ้านเดี่ยว กลุ่มตัวอย่างที่สำรวจได้นี้ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา ประมาณ  
 700,001 - 1,000,000 บาท ซึ่งราคานี้เป็นราคาในขณะที่ยังซื้อ ราคาปัจจุบันจะสูงกว่านี้  
 ประมาณ 1 เท่าเป็นอย่างน้อย มีที่ดินขนาด 46-55 ตารางวา และพบว่า ราคาของบ้านจะ  
 เพิ่มขึ้นตามขนาดที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-6 คน  
 เข้าอยู่อาศัยมาแล้วเป็นระยะเวลา 6-9 ปี มีพื้นที่คลุมดินเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 32.6-72.4 %  
 ในขณะที่มีพื้นที่ว่างเฉลี่ย 27.6-67.4 %

บ้านแฝด กลุ่มตัวอย่างของบ้านแฝดทั้ง 28 หลังนี้ ส่วนใหญ่จะมีราคาในขณะที่ยังซื้อ

อยู่ระหว่าง 500,001-700,000 บาท มีเนื้อที่ดินขนาด 26-35 ตารางวา โดยราคาบ้านจะเพิ่มขึ้นตามขนาดที่ดิน บ้านแฝดที่เป็นกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดนี้ จะเป็นบ้านชั้นเดียว ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-6 คน และเข้าอยู่อาศัยมาแล้ว 6-9 ปี มีพื้นที่คลุมดินเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 50.7-56.3 % ในขณะที่มีพื้นที่ว่างเฉลี่ย 43.7-49.3 %

บ้านแถว(ทาวน์เฮาส์) กลุ่มตัวอย่างของทาวน์เฮาส์ที่สำรวจได้ ส่วนใหญ่มีราคาอยู่ระหว่าง 500,001-700,000 บาท มีที่ดินขนาดต่ำกว่า 25 ตารางวา และ ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-6 คน มีระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยมาแล้ว 2-6 ปี มีพื้นที่คลุมดินเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 48.1-79.7 % ในขณะที่มีพื้นที่ว่างเฉลี่ย อยู่ระหว่าง 20.3-51.9 %

เป็นที่น่าสังเกตว่าราคาของทาวน์เฮาส์มีราคาพอๆ กับบ้านแฝด ทั้งที่มีขนาดที่ดินเล็กกว่า แต่เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาการเข้าอยู่ ซึ่งก็คือเวลาที่ซื้อนั่นเอง ทำให้สามารถอธิบายได้ว่า ราคาของทาวน์เฮาส์ เป็นราคาที่ซื้ออยู่ในช่วง 2-6 ปีก่อน ซึ่งเป็นช่วงที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้นมา ในขณะที่บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ราคาค่อนข้างถูกเพราะซื้อมานานไม่น้อยกว่า 6-9 ปี แม้แต่ราคาทาวน์เฮาส์เองยังแตกต่างกันมาก คือจะมีตั้งแต่ระดับราคาต่ำกว่า 500,000 บาท ไปจนถึง 2,000,000 บาท ทั้งที่มีเนื้อที่ไม่เกิน 25 ตารางวา เนื่องจากว่ามีจำนวนชั้นไม่เท่ากัน ทำเลที่ตั้งไม่เหมือนกัน และที่สำคัญคือ ซื้อในเวลาที่แตกต่างกัน เพราะราคาที่อยู่อาศัยมักจะมีการปรับตัวขึ้นอยู่ตลอดเวลา

## 2) การต่อเติมที่อยู่อาศัย

บ้านเดี่ยว จากกลุ่มตัวอย่างที่สุ่มมาได้พบว่า มีการต่อเติมคิดเป็นร้อยละ 9.0 ซึ่งบ้านที่มีการต่อเติม ส่วนใหญ่จะมีขนาดที่ดิน 36-45 ตารางวา และอยู่ในช่วงระดับราคา

1,000,001-1,500,000 บาท มีขนาดสมาชิกในครอบครัวต่ำกว่า 4 คน และบ้านที่ต่อเติม  
นี้ ส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยมากกว่า 9 ปีขึ้นไป

บ้านแฝด จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 28 หลัง พบว่ามีการต่อเติม 6 หลัง คิด  
เป็นร้อยละ 21.4 ซึ่งในจำนวนนี้ ส่วนใหญ่มีระดับราคา 700,001-1,000,000 บาท บนที่  
ดินขนาด 26-35 ตารางวา มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-6 คน และมีระยะเวลาการ  
เข้าอยู่อาศัย 2-6 ปี

ทาวน์เฮาส์ ในจำนวน 106 หลังที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง มีการต่อเติม 22 หลัง คิด  
เป็นร้อยละ 20.8 ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 700,001-1,000,000 บาท บนที่ดินขนาด  
ต่ำกว่า 25 ตารางวา มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวขนาด 7-9 คน และมีระยะเวลาการ  
เข้าอยู่อาศัยต่ำกว่า 2 ปี

เป็นที่น่าสังเกตว่า ขนาดที่ดินยิ่งน้อย เพอร์เซ็นต์การต่อเติมจะมีมากขึ้น ในขณะที่  
จำนวนสมาชิกในครอบครัว และระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยไม่ค่อยมีผลกับจำนวนการต่อเติม  
ดังนั้นความคิดที่จะต่อเติมที่อยู่อาศัยน่าจะขึ้นอยู่กับความพร้อมในด้านงบประมาณมากกว่า

### 3) ความเพียงพอของเนื้อที่ใช้สอย

เมื่อเปรียบเทียบในเรื่องของขนาดที่ดิน จำนวนชั้น และ จำนวนสมาชิกใน  
ครอบครัวในช่วงเดียวกันแล้วจะพบว่า

บ้านเดี่ยวที่เป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 178 หลัง จะตอบว่ามีความเพียงพอของ  
เนื้อที่ใช้สอยร้อยละ 87.6 ซึ่งในจำนวนนี้ส่วนใหญ่เป็นบ้าน 3 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 46-  
55 ตารางวา และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวมากกว่า 9 คน และในจำนวนที่เคยต่อ  
เติมที่อยู่อาศัยแล้วตอบว่ามีความพอเพียงของพื้นที่ใช้สอยร้อยละ 62.5 ในขณะที่กลุ่มที่ยังไม่

เคยต่อ เดิมที่อยู่อาศัยจะตอบว่ามี เนื้อที่ ไร่สอย เพียงพอแล้วร้อยละ 90.1

บ้านแปด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ตอบว่ามี เนื้อที่ ไร่สอย เพียงพอแล้วคิด เป็นร้อยละ 85.7 ซึ่งในจำนวนทั้งหมดนี้เป็นบ้านแปดชั้นเดียว บนเนื้อที่ดิน 36-55 ตารางวา และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-6 คน และในจำนวนที่เคยต่อ เดิมที่อยู่อาศัยแล้วตอบว่ามีความเพียงพอของ เนื้อที่ ไร่สอยร้อยละ 100.0 ส่วนกลุ่มที่ยังไม่ เคยต่อ เดิมตอบว่ามีความเพียงพอของ เนื้อที่ ไร่สอยแล้วร้อยละ 85.6

ทาวนเฮาส์ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ตอบว่ามี เนื้อที่ ไร่สอย เพียงพอแล้ว คิด เป็น ร้อยละ 83.0 ซึ่งในจำนวนทั้งหมดนี้เป็นทาวนเฮาส์ชั้นเดียวและ 4 ชั้น บนเนื้อที่ดิน 26-55 ตารางวา และมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวมากกว่า 9 คน และในจำนวนที่เคยต่อ เดิมที่อยู่อาศัยแล้วตอบว่ามีความเพียงพอของ เนื้อที่ ไร่สอยร้อยละ 54.5 ส่วนกลุ่มที่ยังไม่ เคยต่อ เดิมตอบว่ามีความเพียงพอของ เนื้อที่ ไร่สอยแล้วร้อยละ 90.5

#### 4) ความคิดที่จะต่อ เดิมที่อยู่อาศัยในอนาคต

บ้านเดี่ยว พบว่าร้อยละ 84.3 ของกลุ่มตัวอย่างมีความคิดที่จะต่อ เดิมที่อยู่อาศัย ในขณะที่ผู้ที่ เคยต่อ เดิมที่อยู่อาศัยมาแล้ว ยังมีความคิดที่จะต่อ เดิมที่อยู่อาศัยในอนาคตอีก ร้อยละ 50.0 ส่วนผู้ที่ยังไม่ เคยต่อ เดิมที่อยู่อาศัย และยังมีมีความคิดที่จะต่อ เดิมในอนาคตมี ร้อยละ 87.7 สำหรับ เหตุผลของผู้ที่ไม่คิดต่อ เดิม เรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อยได้แก่ ไม่มี ความจำเป็นเพราะ เนื้อที่ ไร่สอย เพียงพอแล้ว ไม่มีงบประมาณ และเทศบาลไม่อนุญาต

บ้านแปด พบว่าร้อยละ 92.9 ของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 28 หลัง มีความคิดที่จะ ต่อ เดิมที่อยู่อาศัย ในขณะที่ผู้ที่ เคยต่อ เดิมที่อยู่อาศัยมาแล้ว ยังมีความคิดที่จะต่อ เดิมที่อยู่อาศัย ในอนาคตอีกร้อยละ 100.0 ส่วนผู้ที่ยังไม่ เคยต่อ เดิมที่อยู่อาศัย และยังมีมีความคิดที่จะต่อ เดิม

ในอนาคตร้อยละ 90.9 สำหรับ เหตุผลของผู้ที่ไม่คิดต่อ เต็มทั้งหมดตอบว่า ไม่มีความจำเป็น เพราะ เนื้อที่ฯ ใช้น้อยเพียงพอแล้ว

ทาวนเฮาส์ พบว่าร้อยละ 77.4 ของกลุ่มตัวอย่าง มีความคิดที่จะต่อ เต็มที่อยู่อาศัย ในขณะที่ผู้ที่ เคยต่อ เต็มที่อยู่อาศัยมาแล้ว ยังมีความคิดที่จะต่อ เต็มที่อยู่อาศัยในอนาคต อีกร้อยละ 54.5 ส่วนผู้ที่ยังไม่เคยต่อ เต็มที่อยู่อาศัย และยังมีแนวคิดที่จะต่อ เต็มในอนาคต มี ร้อยละ 83.3 สำหรับ เหตุผลของผู้ที่ไม่คิดต่อ เต็มทั้งหมดตอบว่า ไม่มีความจำเป็น เพราะ เนื้อที่ฯ ใช้น้อยเพียงพอแล้ว

#### ตอนที่ 2 สถานะที่เกิดขึ้นจริงของทาวนเฮาส์ที่มีการต่อ เต็ม

การศึกษาเฉพาะอาคารที่มีการต่อ เต็มนี้ เหตุผลที่ผู้วิจัย เลือกที่จะศึกษาที่อยู่อาศัยประเภททาวนเฮาส์ เนื่องจากว่ามีขนาดที่ดินเล็กที่สุด ในขณะที่เดียวกันก็มี เบอร์เซ็นต์การต่อ เต็มสูงพอๆ กับบ้านแฝด แต่มีพื้นที่ว่างเฉลี่ยเหลือน้อยกว่า 30% ซึ่งจากการสำรวจพบว่า จำนวนทาวนเฮาส์ทั้ง 54 หลัง ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในตอนที่ 2 นี้ ส่วนใหญ่มีขนาดที่ดินอยู่ในช่วง 17-20 ตารางวา มีระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัย 2-5 ปี และเริ่มดำเนินการต่อ เต็มในช่วงเวลาเดียวกันคือ 2-5 ปี เมื่อพิจารณาระหว่างช่วงเวลาที่เข้าอยู่อาศัยกับระยะเวลาที่เริ่มดำเนินการต่อ เต็ม จะเห็นได้ว่า การต่อ เต็มจะเกิดขึ้นภายในเวลา 2 ปีที่เข้าอยู่อาศัยกับช่วงเวลา 6-9 ปี เป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ยังพบว่า การต่อ เต็มของทาวนเฮาส์ทั้ง 54 หลัง ไม่ได้ทำการขออนุญาตเลย โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า เป็นการต่อ เต็มเพียงเล็กน้อย รองลงมาได้แก่ เป็นการต่อ เต็มชั่วคราว ไม่ขออนุญาต เพราะ เดิมอยู่นอกเขตเทศบาล รู้ว่าขอแล้ว ต้องไม่ได้รับอนุญาต และหมู่บ้านดำเนินการให้

กิจกรรมการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่อ เต็ม พบว่า ทาวนเฮาส์จากกลุ่มตัวอย่าง

ส่วนใหญ่จะต่อเติมพื้นที่ใช้สอยเพื่อใช้เป็นครัวมากที่สุด รองลงมาได้แก่ใช้เป็นที่จอดรถ ซักล้าง นอกนั้นเป็นกิจกรรมอื่นๆ ซึ่งมีจำนวนไม่มากนัก เช่น เก็บของ พักผ่อน กันแดดกันฝน รับแขก และ เอนกประสงค์ เป็นต้น ซึ่งในการสำรวจครั้งนี้ พบว่าส่วนใหญ่ จะดำเนินการต่อเติมเพื่อใช้ประโยชน์มากกว่า 1 อย่าง และหลังจากต่อเติมแล้วยังคงพบว่ามีเนื้อที่ว่างใช้สอยไม่เพียงพอ (พื้นที่ส่วนต่อเติมเฉลี่ย เท่ากับ 19.24 ตารางเมตร)

จากการศึกษาทาวนเฮาส์ที่มีการต่อเติมทั้ง 54 หลังนี้ พบว่า เพอร์เซ็นต์ของพื้นที่ว่างที่เหลือต่อพื้นที่ดินทั้งหมดของแต่ละแปลงมีค่าอยู่ระหว่างต่ำกว่า 5 ถึงช่วง 26-30% โดยเฉพาะช่วงที่มีที่ว่างต่ำกว่า 5% มีเป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 35.2 ในขณะที่ช่วง 26-30% มีอยู่เพียงร้อยละ 3.7 ซึ่งสรุปได้ว่ามีจำนวนทาวนเฮาส์ถึงร้อยละ 96.3 ที่มีเปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ทั้งหมดต่ำกว่า 30% ตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง

### อภิปรายผลการวิจัย

ข้อค้นพบของงานวิจัยฉบับนี้ มีประเด็นที่น่าสนใจอยู่ 4 ประเด็น คือ

1. การต่อเติมที่อยู่อาศัย จากภาพรวมของผลการวิจัยน่าจะเป็นข้อสังเกตได้ว่า เพอร์เซ็นต์ของการต่อเติมที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภทคือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวนเฮาส์ ที่ปรากฏนั้นมีเปอร์เซ็นต์ที่ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น โดยมีข้อมูลสนับสนุนดังต่อไปนี้ คือ

1) ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวนเฮาส์ยังมีความประสงค์ที่จะต่อเติมที่อยู่อาศัยของตนเองในเปอร์เซ็นต์ที่สูงกว่าร้อยละ 77 เพียงแต่ยังไม่ได้มีการดำเนินการเท่านั้น

2) ในช่วงเวลาที่เข้าทำการวิจัย ยังไม่ใช่วัฒนธรรมที่มีการต่อเติมสูงสุด ดังจะ

เห็นได้ว่า ระยะเวลาการเช่าอยู่อาศัยของทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่ จะอยู่ในช่วง 2-6 ปี และ 6-9 ปี สำหรับบ้านเดี่ยวและ บ้านแฝด ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าวยังเป็นช่วงเวลาที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่ ยังต้องผ่อนชำระค่าเช่าซื้อบ้าน โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ที่เพิ่งเช่าอยู่ เจ้าของมีความจำเป็น ที่จะต้องใช้จ่ายเงินในการซื้อเฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกอื่นๆ ก่อนที่จะคิดถึง การต่อเติมอาคาร

3) เปอร์เซ็นต์ของการต่อเติมในทาวน์เฮาส์ตามที่ปรากฏในผลของการวิจัยครั้งนี้ เป็นการต่อเติมในส่วนที่จำเป็นจริงๆ เช่น ครีว โรงรถ และซักล้าง ซึ่งในการก่อสร้างไม่ได้จัดสร้างไว้ให้ เนื่องจากผิดเทศบัญญัติ และเป็นการเพิ่มต้นทุนค่าก่อสร้างให้สูงขึ้น จะทำให้ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางมีความสามารถในการเป็นเจ้าของลำบากยิ่งขึ้น ดังนั้น การต่อเติมที่เกิดขึ้น จึงไม่ใช่การต่อเติมเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการต่อเติมแบบชั่วคราวเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และยังเป็นทางเลือกเลี่ยงเทศบัญญัติได้อีกด้วยการต่อเติมลักษณะนี้มักจะเกิดขึ้นในช่วง 2 ปีแรกของการเช่าอยู่

2. ความเพียงพอของเนื้อที่ที่ซื้อขาย ซึ่งพบว่า มีเปอร์เซ็นต์ความเพียงพอสูงกว่าร้อยละ 80 สำหรับบ้านพักอาศัยทั้งสามประเภท ซึ่งถือว่าเป็นการวัดจากความรู้สึกของผู้ที่อยู่อาศัยตามที่ผู้วิจัยได้กล่าวไว้แล้ว แต่ก็ไม่ได้หมายความว่า จะเป็นความเพียงพอในด้าน ภายนอกตามมาตรฐานขั้นต่ำ ซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาถึงคุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยประกอบด้วย ดังจะเห็นได้จากการที่เจ้าของบ้านส่วนใหญ่ยังมีความคิดที่จะต่อเติมที่อยู่อาศัย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าความเพียงพอของผู้ที่อยู่อาศัยสามารถเปลี่ยนแปลงได้อยู่ตลอดเวลา ขึ้นอยู่กับความพร้อมของแต่ละคน

3. เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินแต่ละแปลง และการต่อเติมโดย



## ไม่ขออนุญาต

ผลของการวิจัยที่พบว่า มีที่ว่างเหลืออยู่สำหรับอาคารพักอาศัยประเภทต่าง ๆ

### ดังนี้

- บ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่มีเนื้อที่ดิน 46-55 ตารางวา และมีที่ว่างโดยเฉลี่ยเหลือ

ประมาณ 58%

- บ้านแฝด ส่วนใหญ่มีเนื้อที่ดิน 26-35 ตารางวา และมีที่ว่างโดยเฉลี่ยเหลือ

ประมาณ 43 %

- ทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่มีเนื้อที่ดินต่ำกว่า 25 ตารางวา จะมีที่ว่างโดยเฉลี่ย

เหลือประมาณ 27.11 %

- ทาวน์เฮ้าส์ที่ต่อเติมส่วนใหญ่มีเนื้อที่อยู่ระหว่าง 17-20 ตารางวา และมีพื้นที่

ว่างเฉลี่ยเหลือเพียง 5% เท่านั้น

จากผลการวิจัย แสดงให้เห็นว่า ขนาดที่ดินยิ่งเล็กลงเท่าใดก็ยิ่งมีผลทำให้เนื้อที่ว่างเหลืออยู่จริงน้อยกว่า 30 % ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2512) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2479 กำหนดไว้ แต่ถ้าพิจารณาถึงร้อยละของพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่ ปรากฏว่าบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีพื้นที่ว่างเหลืออยู่มากกว่า 30 % ซึ่งพอจะสรุปได้ว่า ผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีเนื้อที่อาศัยพอเพียงตามความจำเป็นต่อการอยู่อาศัยแล้ว จึงมีการไม่มีการต่อเติมการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นทันทีหลังจากที่สร้างเสร็จหรือมีการต่อเติมไม่มากนัก ทำให้เนื้อที่ว่างไม่ได้ลดน้อยลง แต่สำหรับอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) จะมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่น้อยกว่า 30 % ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีการใช้พื้นที่ว่างให้เกิดประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้นกว่าที่กำหนดไว้ ถึงแม้ว่าเจ้าของอาคารส่วน

ใหญ่จะตอบว่าไม่ได้ทำการต่อเติมหลังจากการเข้าอยู่อาศัยแล้ว แต่สาเหตุที่ทำให้พื้นที่ว่างโดยเฉลี่ยของทาวน์เฮาส์ มีที่ว่างเหลืออยู่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดนั้น น่าจะมาจากเหตุผล 2 ประการคือ 1) การก่อสร้างผิดข้อกำหนดการใช้ที่ดินมาตั้งแต่ต้น เนื่องจากพื้นที่ที่ก่อสร้างเดิมอยู่นอกเขตเทศบาล ซึ่งเดิมทีเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี มีอาณาเขตครอบคลุมเพียงตำบลสวนใหญ่ตำบลเดียวเท่านั้น เพิ่งจะมีการขยายเขตเทศบาลครอบคลุมตำบลอื่นๆ อีก 4 ตำบลคือ ตำบลท่าทราย บางเขน บางกระสอ และตลาดขวัญ ในปี พ.ศ. 2531 ดังนั้นอาคารที่ก่อสร้างและต่อเติมก่อนหน้านี้ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งจะเห็นได้จากเหตุผลข้อหนึ่งที่เจ้าของทาวน์เฮาส์ที่มีการต่อเติมแต่ไม่ได้ขออนุญาตก็คือขณะที่ทำการต่อเติมยังอยู่นอกเขตเทศบาล และ 2) เจ้าของอาคารไม่กล้าให้ข้อมูลในเรื่องการต่อเติมแก่ผู้วิจัยตามความเป็นจริง เนื่องจากเห็นว่าเป็นการกระทำที่ผิดเทศบัญญัติและเกรงว่าจะนำความเดือดร้อนมาสู่ตนเอง เหตุผลทั้ง 2 ประการมีความเป็นไปได้สูงเนื่องจากทาวน์เฮาส์ทั่วไปจะมีชื่อจากคำในเรื่องของหน้ากว้างที่ดิน และจำนวนห้องนอนที่มีอยู่เพียง 2 ห้องเท่านั้น ซึ่งถ้าเทียบกับบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝดที่มีขนาดเนื้อที่ใกล้เคียงกัน แต่จะมีจำนวนห้องนอน หรือห้องใช้สอยมากกว่า ทำให้มีการต่อเติมน้อยกว่า และมีที่ว่างเหลืออยู่เพียงพอโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ถ้าเราจะพิจารณาถึงคำตอบเกี่ยวกับการต่อเติมอาคาร หรือความคิดที่จะต่อเติมอาคารจะเห็นได้ชัดยิ่งขึ้น เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ยังมีความประสงค์ที่จะต่อเติมที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 82.7 ถึงแม้ว่าจะเหลือที่ว่างอยู่ไม่ถึง 30 % ก็ตาม ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยที่นับวันจะเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ซึ่งตามกฎหมายระบุให้มีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง 2.00 เมตรตลอดแนวตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 หรือแม้แต่ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินก็ตาม ทั้งนี้ก็เพื่อจะใช้

เป็นทางหนีไฟ แต่จากการสังเกตของผู้วิจัยพบว่าส่วนใหญ่มักจะมีการต่อเติมด้านหลังเพื่อใช้เป็นที่พักประกอบอาหาร หรือซักล้าง ไม่ได้เหลือพื้นที่ว่าง เชื่อมโยงกันจนสามารถออกสู่ถนนได้ ส่วนที่ว่างด้านหน้าอาคาร มักจะต่อเติมออกมาจนถึงแนวรั้วเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ซึ่งการกระทำดังกล่าวร้อยละ 100 ไม่ได้ขออนุญาตกับทางเทศบาล เนื่องจากเห็นว่าเป็นการต่อเติมเพียงเล็กน้อย เป็นการต่อเติมชั่วคราว ไม่ทราบว่าจะต้องขออนุญาต เติมนิ่งอยู่นอกเขตเทศบาล และมีจำนวนหนึ่งทราบว่าเทศบาลไม่สามารถอนุญาตให้ได้ ดังนั้นข้อกำหนดดังกล่าวจึงไม่เกิดประโยชน์แต่อย่างใด ซึ่งสาเหตุสำคัญน่าจะมาจากกฎหมาย หรือมาตรฐานได้ถูกกำหนดมาเป็นเวลานานแล้ว ทำให้เกิดความไม่เหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางได้

4. กิจกรรมการเช่าประโยชน์ในพื้นที่ส่วนต่อเติม ซึ่งพบว่า ส่วนใหญ่ต่อเติมเพื่อใช้เป็นครัว โรงรถ เก็บของ กันแดดกันฝน ตามลำดับ ซึ่งถือว่าเป็นการต่อเติมตามความจำเป็นของการเช่าสอย ที่นอกเหนือจากในแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ ผลของการวิจัย สามารถนำมาอธิบายสมมุติฐานของการวิจัย ที่ต้องการพิสูจน์ว่า เมื่อที่ดินในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีราคาเพิ่มสูงขึ้นหลายเท่าตัวอย่างเช่นในปัจจุบัน ย่อมมีผลทำให้ที่ดินที่มีรายได้น้อย-ปานกลาง สามารถเป็นเจ้าของได้ มีขนาดเล็กลงมากที่สุดเท่าที่กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินจะเอื้ออำนวยให้ แต่ในขณะเดียวกัน ความต้องการเช่าพื้นที่เช่าสอย เพื่ออยู่อาศัยของบุคคลไม่ได้ลดตามพื้นที่ดินไปด้วย ดังนั้น ด้วยเหตุผลนี้ จึงส่งผลกระทบต่อทำให้อัตราส่วนพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่จริง ลดลงจากที่กฎหมายระบุไว้ ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารอย่างถูกต้องไม่สามารถกระทำได้อีกทั้งนี้ เนื่องจากยังไม่ได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันสมัย เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันเลย จริงอยู่ว่า กฎหมาย พระราชบัญญัติ และเทศบัญญัติควบคุมอาคารดังกล่าว มีเจตนารมณ์ที่จะสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยให้กับ

ชุมชนเมือง หรือเพื่อมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น แต่ก็เป็นผลประโยชน์ของคนโดยรวม  
ทั่วไป มิได้เจาะจงเฉพาะผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางเท่านั้น และก็ไม่ได้หมายความว่า จะทำ  
ให้ชีวิตความเป็นอยู่ของคนมีรายได้น้อย-ปานกลางดีขึ้นแต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะสถานะ  
เศรษฐกิจที่บีบรัดตัวจึงทำให้ประชาชนกลุ่มนี้จำเป็นต้องหลีกเลี่ยงกฎหมาย ด้วยการต่อเติม  
อาคารภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยแล้ว ซึ่งตรงกับสมมุติฐานที่ตั้งไว้แต่แรก

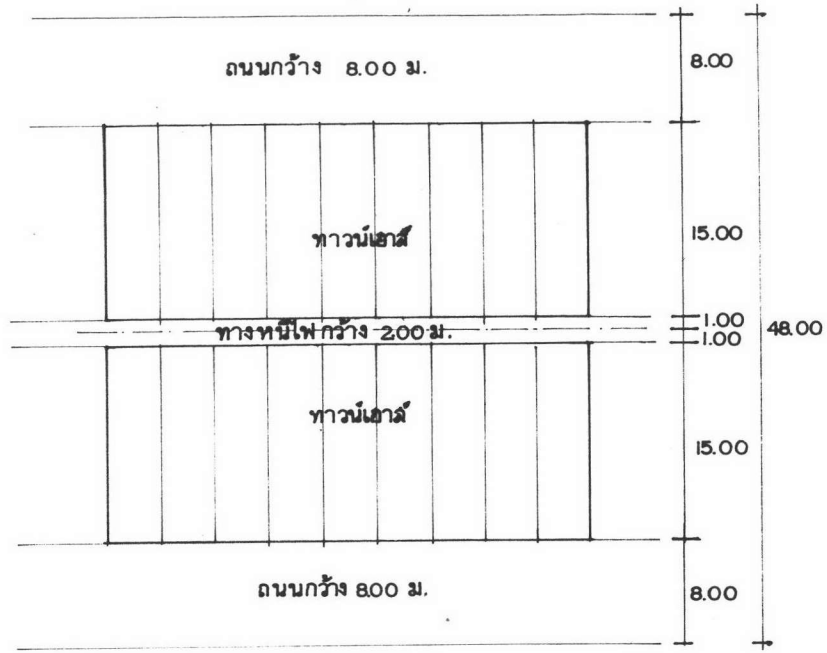
### ข้อเสนอแนะ

#### 1. ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงมาตรฐานเกี่ยวกับพื้นที่ว่าง ของที่พักอาศัยประเภท

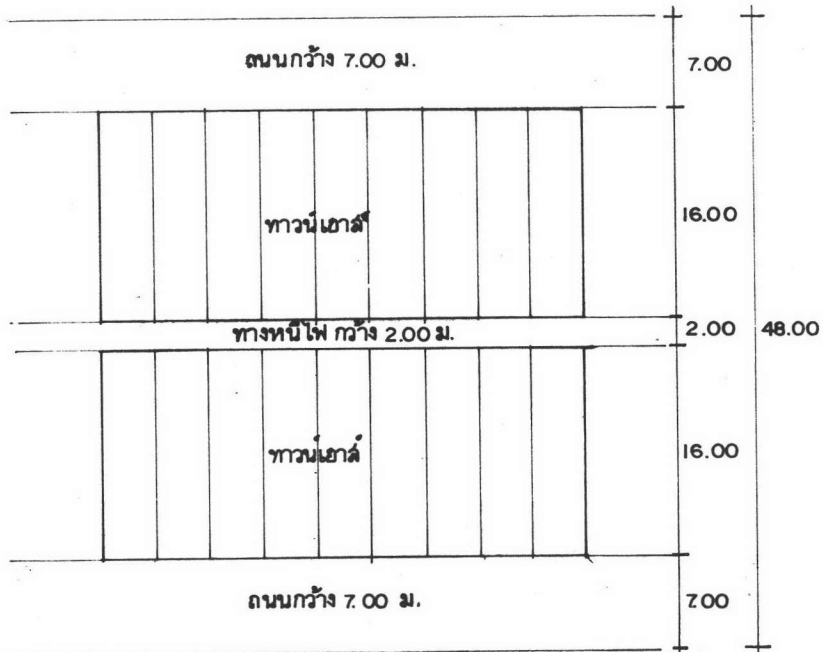
##### ทาวน์เฮาส์

จากผลของการวิจัย ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรจะนำเรื่องที่ว่านี้มาพิจารณา เพื่อ  
แก้ไขมาตรฐานและข้อกำหนดต่าง ๆ ให้ทันสมัยเหมาะสมกับสภาวะปัจจุบันซึ่งที่ดินมีราคาสูง  
มาก โดยอาจจะกำหนดเป็นมาตรฐานเฉพาะของที่พักอาศัยประเภทบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์  
ซึ่งมีพื้นที่ดินค่อนข้างจำกัด ให้แตกต่างจากมาตรฐานของบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยเฉพาะ  
ข้อกำหนด เรื่องที่ว่าว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมควรจะลดลงกว่าที่เป็นอยู่ ทั้งนี้เพื่อทำให้ผู้มี  
รายได้น้อย-ปานกลางสามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้พอเพียงแก่ความจำเป็นแก่การดำรงชีพ  
โดยไม่ต้องฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งจะทำให้เกิดความสบายใจแก่ทั้งสองฝ่ายคือ เจ้าหน้าที่ และเจ้า  
ของอาคารขณะเดียวกันต้องไม่ทำให้เกิดผลกระทบในด้านสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนด้วย สำหรับ  
แนวทางในการแก้ไขสามารถทำได้ไม่ยากนัก โดยการแก้ไขข้อกำหนดจัดสรรที่ดินใหม่กล่าว  
คือ สำหรับทาวน์เฮาส์ 2 แถวที่หันหลังชนกัน จะต้องกำหนดให้พื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร  
2.00 เมตร เป็นทางเดินร่วมกันโดยให้แบ่งหักเป็นทางสาธารณะไปเลย ไม่ใช่เป็นพื้นที่ว่าง

ที่อยู่บริเวณของแต่ละหลังอย่าง เช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ที่ดินส่วนนี้ให้เจ้าของโครงการ เป็นผู้แบ่งหักออกจากพื้นที่ขาย เช่นเดียวกับถนนด้านหน้า ตั้งแต่ เริ่มค้นหาผังยื่นขออนุญาตจัดสรร หากเกรงว่าการกำหนด เช่นนี้ จะ เป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายให้แก่เจ้าของโครงการซึ่งจะส่งผลกระทบต่อทำให้ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ต้องซื้อบ้านในราคาที่สูงขึ้นก็ควรจะอนุญาตให้ลดขนาดของถนนลงข้างละ 1.00 เมตร เป็นต้นว่ากำหนดความกว้างของถนนไว้ 8.00 เมตร ก็ให้เหลือเพียง 7.00 เมตร โดยย้ายพื้นที่ถนนส่วนนี้ไปอยู่ด้านหลังอาคารแทน หรือจะอนุญาตให้ลดความยาวพื้นที่ดินในแต่ละแปลงลงอีก 1.00 เมตร เป็นต้นว่าปัจจุบันกำหนดไว้ 16.00 เมตร ก็ให้เหลือเพียง 15.00 เมตรก็พอ โดยหักส่วนนี้ไปเป็นทางเดินด้านหลัง(ตามปรากฏในแผนภูมิที่ 5) วิธีนี้อาจจะทำให้ผู้ซื้อเสียผลประโยชน์ไปบ้าง แต่ทั้ง 2 วิธีส่วนก่อให้เกิดประโยชน์โดยตรงแก่ผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะในด้านความปลอดภัย และสุขอนามัยที่ดีขึ้น เพราะพื้นที่ส่วนนี้ เมื่อเป็นทางสาธารณะ เจ้าของบ้านแต่ละหลังก็ไม่สามารถจะต่อเติมอาคาร หรือนำเอาวัสดุสิ่งของมาวางกีดขวางในพื้นที่ดังกล่าวได้ และในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้สามารถใช้เป็นทางหนีไฟและให้เจ้าหน้าที่สามารถ เข้าไปดับเพลิงได้สะดวกยิ่งขึ้น เนื่องจากตัวอาคารไม่ติดกันเป็นพืด นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยยังสามารถใช้ทางเดินนี้สำหรับเป็นทางบริการได้อีก เป็นต้นว่าการจัด เก็บขยะและสิ่งปฏิกูล รวมทั้งการขนวัสดุก่อสร้าง เพื่อตกแต่งหรือต่อเติมอาคารโดยไม่ต้องผ่านหน้าบ้านอีกด้วย และในขณะที่ เจ้าของสามารถต่อเติมอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารที่เหลืออยู่ภายในบริเวณของตนเอง ได้อย่างเต็มที่โดยไม่ต้องกลัวว่าจะขัดต่อเทศบัญญัติและไม่ทำให้เกิดความแออัดแก่ชุมชน อันจะเป็นการแก้ปัญหาในด้านผังเมืองได้อีกทางหนึ่ง โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างในพื้นที่ดินแต่ละแปลงไว้สูงถึง 30% อย่างเช่นในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย



การลดขนาดที่ดินลงข้างละ 1.00 ม. เพื่อเป็นทางหนีไฟสาธารณะโดยไม่ทำให้ถนนเล็กกลง



การลดขนาดถนนลงข้างละ 1.00 ม. เพื่อใช้เป็นทางหนีไฟด้านหลัก โดยไม่ทำให้เนื้อที่ดินแต่ละแปลงลดลง

### แผนภูมิที่ 5

แสดงแนวทางแก้ไขข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน เพื่อแก้ปัญหาที่เว้นว่างด้านหลังทาวน์เฮาส์

## น้อย-ปานกลาง

### 2. ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

นอกจากมาตรฐานในเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่คลุมดินนี้แล้ว ยังมีมาตรฐานอีกหลายหัวข้อที่ผู้วิจัยมีความเห็นว่า เป็นมาตรฐานค่อนข้างสูงสำหรับสังคมไทยในปัจจุบัน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วมาตรฐานบางอย่างที่ใช้กันอยู่ สามารถลดระดับลงได้ในขีดจำกัด เนื่องจากเหตุผลทางด้านเทคนิคการก่อสร้าง การใช้งาน ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย และความ เป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง เช่น ความสูง ขนาดของประตู ทางเดิน บันได หรือ ความสูงของฝ้าเพดาน ซึ่งค่าก่อสร้างที่ลดลงจากการลดมาตรฐานดังกล่าวก็ลดลงได้ไม่มากนัก และโอกาสที่ผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะได้รับผลประโยชน์อย่างเต็มที่คงเป็นไปได้ยาก ถึงแม้ว่าการกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำขึ้นมาชี้เฉพาะผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางนี้ อาจทำให้เกิดความรู้สึกแบ่งแยกชนชั้นอย่างชัดเจน แต่ก็ เป็นการส่งเสริมให้ประชาชนทุกคนได้รับ สิ่งจำเป็นพื้นฐานสำหรับการดำรงชีวิตก่อน แล้วจึงพัฒนาให้มีมาตรฐานที่ดีขึ้นในอนาคตต่อไป

### 3. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ผู้วิจัยเห็นว่า ยังมีข้อกำหนดบางอย่างที่สามารถทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยลดลงได้มากซึ่งน่าจะมีการนำมาศึกษาค้นคว้า และ วิจัยเพิ่มเติมได้ เป็นต้นว่า เรื่องการกำหนดขนาดของเนื้อที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ขนาดของห้องนอน ขนาดที่จอดรถ ขนาดถนนและทางเท้า ซึ่งมาตรฐานเหล่านี้ มีผลโดยตรงกับการเพิ่มหรือลดค่าใช้จ่ายในการจัดหาที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางโดยตรง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งที่ดินมีราคาสูงกว่าในต่างจังหวัดมาก แต่ก็มีควมจำเป็นสำหรับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางที่จะต้องอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่จำกัดดังกล่าว เนื่องจาก เป็นแหล่งงานที่สำคัญที่สุดของ

ประเทศ ดังนั้น การศึกษาในเรื่องต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น จะเกิดประโยชน์โดยตรงสำหรับ  
ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ซึ่งถือว่าเป็นชนกลุ่มใหญ่ของประเทศอีกด้วย