



บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ประกอบกับการเจริญเติบโตของจำนวนประชากร ทำให้มีความพยายามในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น จึงก่อให้เกิดอุตสาหกรรมก่อสร้างด้านที่อยู่อาศัย โดยอุตสาหกรรมดังกล่าวในประเทศไทยได้เริ่มขึ้นในช่วงระยะหลังปี พ.ศ.2504 ซึ่งเป็นปีเริ่มต้นของแผนพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของชาติ และต่อมากลายเป็นอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว จึงทำให้เกิดธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนองความต้องการนี้ โดยเริ่มจากนักจัดสรรที่ดินได้จัดสรรแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยขายให้แก่ประชาชน โดยขายแต่ที่ดินเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ทำให้เกิดธุรกิจที่ตามมาคือ ธุรกิจบริการรับสร้างบ้าน แต่แนวคิดดังกล่าวไม่ได้รับความนิยม ทำให้เกิดนักธุรกิจจัดสรรอีกกลุ่มที่มีแนวความคิดใหม่ คือ การให้บริการทั้งจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านพร้อมกันในเวลาเดียวกัน โดยรวมถึงการจัดให้มีสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ซึ่งก็คือหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ และหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวมักจะอยู่ตามชานเมือง เนื่องจากที่ดินยังคงมีราคาถูกอยู่ แต่ผู้ที่อยู่อาศัยตามชานเมืองที่ต้องการจะเดินทางเข้ามาประกอบอาชีพในเมืองต่างก็ประสบกับปัญหาการจราจร ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเป็นอันมาก จึงได้เกิดแนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแบบใหม่เกิดขึ้นอีก คือ การสร้างบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นบ้านแฝดติดกันหลายหลัง แต่มีที่ดินหรือบริเวณในแต่ละบ้าน เพื่อสร้างบรรยากาศของการอยู่อาศัยให้คล้ายกับการอยู่ในบ้านทั่วไป

แต่เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูงมากขึ้นเรื่อย ๆ จนถึงปัจจุบัน การสร้างทาวน์เฮ้าส์ซึ่งเป็นลักษณะของที่พักอาศัยแบบอาคารแถวทางแนวราบนั้น เป็นการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างไม่เต็มที่นัก ทำให้เกิดแนวคิดใหม่ในการที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินให้ได้มากที่สุด โดยมีการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยในจำนวนพื้นที่เท่าเดิมให้มีประโยชน์เพิ่มมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นแนวความคิดที่ก่อให้เกิดอาคารชุดโดยอาคารชุดจัดว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่ใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการก่อสร้างขยายตัวสูงขึ้นไปเหนือพื้นดิน ทำให้ปริมาณเนื้อที่ในการใช้สอยมากกว่าสิ่งปลูกสร้างชนิดอื่น นอกจากนี้ อาคารชุดก็ได้รับความนิยมจากประชาชนเป็นจำนวนมาก อันเนื่องมาจากประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยอาคารชุดสามารถที่จะรองรับความต้องการดังกล่าวได้ อีกทั้งอาคารชุดส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งในเขตศูนย์กลางเมือง ย่านธุรกิจ ทำให้สามารถ