



การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์  
ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

โดย

นางสาวเมธิรา ศิริทัศน์กุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปีการศึกษา 2559  
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์

ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

โดย

นางสาวเมธิรา ศิริทัศนกุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

A STUDY OF FACTORS AFFECTING THE MODIFICATION  
OF MIDDLE CLASS TOWNHOUSES IN BANGKOK  
METROPOLITAN REGION

BY

MISS MAYTHIRA SIRITASANAKUL

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS  
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE  
ARCHITECTURE  
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING  
THAMMASAT UNIVERSITY  
ACADEMIC YEAR 2016  
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาวเมธิรา ศิริทัศนกุล

เรื่อง

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง  
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



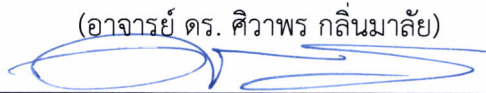
(อาจารย์ ดร. วิชัย วรรตกพันธ์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



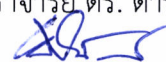
(อาจารย์ ดร. ศิวาพร กลิ่นมาลัย)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เกลิมวัฒน์ ตันตสวัสดี)



หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮาส์ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ชื่อผู้เขียน	นางสาวเมธิรา ศิริทัศนกุล
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	อาจารย์ ดร. ศิวาพร กลิ่นมาลัย
ปีการศึกษา	2559

### บทคัดย่อ

ปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มไปในทางที่ดีขึ้นด้วยปัจจัยเศรษฐกิจ ทำให้โครงการทาวน์เฮาส์มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยนโยบายของภาครัฐ และปัจจัยทางกฎหมาย ในการพัฒนาโครงการที่ตั้งอยู่ในเมืองส่งผลถึงขนาดบ้านที่จำกัดและทำให้ต้องขยายพื้นที่ใช้สอยในแนวตั้งมากขึ้น จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้สภาพทางกายภาพไม่ตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยจึงเกิดปัญหาการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ซึ่งมีกลุ่มตัวอย่างจำนวน 14 โครงการ แบ่งช่วงปีที่สร้างของทาวน์เฮาส์ออกเป็น 3 ช่วง ด้วยวิธีการสำรวจโครงการและทำแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 3 ท่าน ผู้อยู่อาศัย 33 ท่านของโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ระดับปานกลาง จะพบว่ารูปแบบการต่อเติมมี 6 รูปแบบ (1) หลังคาโรงรถและกันสาด (2) ชั้น 1 ห้องด้านหน้า (3) ชั้น 1 ห้องด้านข้าง (4) ชั้น 1 หลังคาโรงรถและกันสาดด้านข้าง ห้องหัวมุม (5) ชั้น 2 ห้องด้านหน้า (6) ชั้น 2 หลังคาและกันสาดบริเวณระเบียง ซึ่งผลจากงานวิจัยพบว่า ปัจจัยเชิงกายภาพที่ส่งผลต่อการต่อเติมคือปัจจัยพื้นที่ใช้สอย ที่มีผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติม และปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลต่อการต่อเติมคือความต้องการส่วนตัว สภาพแวดล้อม และวัตถุประสงค์ของการอยู่อาศัย งานวิจัยนี้มีประโยชน์แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์ในอนาคต เพื่อรองรับการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

**คำสำคัญ:** ทาวน์เฮาส์, โครงการหมู่บ้านจัดสรร, ระดับปานกลาง, การต่อเติม, พื้นที่ใช้งาน

Thesis Title	A STUDY OF FACTORS AFFECTING THE MODIFICATION OF MIDDLE CLASS TOWNHOUSES IN BANGKOK METROPOLITAN REGION
Author	Miss Maythira Siritasanakul
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Siwaporn Klinmalai, Ph.D
Academic Years	2016

### ABSTRACT

Nowadays, the real estate market in Thailand has been positively changed. The number of townhouse projects in Bangkok has been increasing with supporting from governmental policies. However, the housing regulation causes a limitation to residences in terms of land sizes, this leads to expansion of usage areas. This situation effects to unresponsively needs of residence' s behaviors, then they have strived to expand and modify their existing buildings. The samples of research consisted of 3 developers and 33 residents were interviewed from 14 projects within 3 period of townhouse development.

The research revealed that 6 physical parts of townhouse unit were expanded an additional space; (1) Garage roof and awning, (2) Front area on ground floor, (3) Side-areas on ground floor, (4) Roof and awning over corner room on ground floor, (5) Front room on second storey, (6) Roof and awning at terrace are on second storey. Moreover, the physical and behavior factors about townhouse project also resulted in units' expansion and modification; (1) The usable area factor that affects the number of types of extension. (2) The personal factors that affect an additional space are personal needs, the environment about the weather and living

purpose. This research result benefits for developers to be design the guideline for middle tier townhouses in the future to reduce expansion and space.

**Keywords:** Townhouse, Housing Project, Middle Class, Modification, Function Areas



## กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับคำปรึกษาและคำแนะนำมากมาย ได้ทั้งความรู้และประสบการณ์ในเนื้อหาที่เกี่ยวข้อง ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์มากขึ้น จากคณะกรรมการวิทยานิพนธ์ และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผู้เขียนทุกท่าน

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.ศิวาพร กลิ่นมาลัย สำหรับการเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาที่คอยช่วยเหลือและให้คำแนะนำด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างมาก และให้คำปรึกษาในทุก ๆ เรื่องรวมถึงคอยแนะนำและผลักดันให้เกิดกระบวนการคิดอย่างเป็นระบบที่มีประโยชน์ต่อผู้เขียนอย่างมาก ทำให้งานวิจัยฉบับนี้มีกรอบความคิดและขั้นตอนเป็นกระบวนการและเข้าใจง่ายแก่ผู้เขียนรวมถึงผู้สนใจวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.วิชัย วรรตกพันธ์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่คอยให้คำปรึกษาและแนะนำในกระบวนการคิดและวิเคราะห์อย่างมีเหตุและผล เพื่อสอดคล้องกับเนื้อหาในงานวิจัยฉบับนี้ ทำให้สามารถทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จได้

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ดำรงศักดิ์ ริมชุมภู สำหรับคำแนะนำและมุมมองใหม่ ๆ เกี่ยวกับงานวิจัยฉบับนี้ ทำให้ผู้เขียนได้เห็นแนวทางรูปแบบในการเขียนวิทยานิพนธ์ในแนวความคิดใหม่เพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดประเด็นที่น่าสนใจและเป็นประโยชน์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการหมู่บ้านทาว์นเฮาส์ทั้ง 14 โครงการ ในการให้เข้าสำรวจและสัมภาษณ์ รวมถึงผู้ประกอบการในแต่ละบริษัทที่ได้เข้าสัมภาษณ์ เพื่อได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับเนื้อหาในงานวิจัยฉบับนี้

ขอขอบคุณทุนสนับสนุนการวิจัยจากกองทุนวิจัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประจำปีงบประมาณ 2560 ภายใต้ “ทุนวิจัยทั่วไป” ที่สนับสนุนเงินทุนในการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณครอบครัว ที่คอยสนับสนุนผู้เขียนในทุก ๆ เรื่องตลอดระยะเวลาในการเรียนปริญญาโทนี้ ไม่ว่าจะเป็นกำลังกาย กำลังใจ กำลังทรัพย์ และเข้าใจในการทำงานและการเรียนในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง เป็นแรงผลักดันอย่างมากที่ทำให้การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จไปได้ด้วยดี

นางสาวเมธิรา ศิริทัศน์กุล

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติประกาศ	(4)
สารบัญ	(5)
สารบัญตาราง	(9)
สารบัญภาพ	(12)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์	2
1.3 ตัวแปรในงานวิจัย	4
1.4 สมมติฐานการวิจัย	5
1.5 ขอบเขตการวิจัย	5
1.5.1 ลักษณะขอบเขตของทาว์นเฮาส์ที่ศึกษา	5
1.5.2 โครงการที่ทำการศึกษา	5
1.5.3 เนื้อหาที่ศึกษา	5
1.6 ประโยชน์คาดว่าจะได้รับ	6
1.7 นิยามศัพท์	6
1.8 กรอบงานวิจัย	7
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	8
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตลาดที่อยู่อาศัย	11

2.1.1 แนวโน้มการตลาดของที่อยู่อาศัย	11
2.1.1.1 ความต้องการด้านอุปทาน (Supply)	11
2.1.1.2 ความต้องการด้านอุปสงค์ (Demand)	13
2.1.1.3 ด้านราคา (Prices)	14
2.1.2 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ในปัจจุบัน	15
2.2 แนวคิดด้านราคาที่อยู่อาศัยและราคาที่ดินที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการ	19
2.2.1 ราคาที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2546-2558	19
2.2.2 ราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2528-2558	21
2.3 ทฤษฎีการใช้พื้นที่และประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่	22
2.3.1 ประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ (Function Dimension Space)	23
2.4 ทฤษฎีองค์ประกอบและมาตรฐานพื้นที่ใช้สอยของผู้อยู่อาศัย	25
2.5 แนวคิดกระบวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย	28
2.5.1 สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย	28
2.5.2 แรงกระตุ้นที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย	29
2.5.2.1 แรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา	29
2.5.2.2 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา	29
2.5.3 แรงต้านการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย	30
2.5.3.1 ลักษณะการถือครอง	30
2.5.3.2 ระยะเวลาอยู่อาศัย	31
2.6 แนวคิดเรื่องความต้องการของมนุษย์	31
2.6.1 ความต้องการทางกาย	31
2.6.2 ความต้องการทางจิต	31
2.7 วรรณกรรมเกี่ยวข้องกับการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน	33
2.8 วรรณกรรมเกี่ยวข้องกับภาพลักษณ์โครงการ	41

บทที่ 3 วิธีการวิจัย	42
3.1 กระบวนการวิจัย	42
3.1.1 ขั้นตอนช่วงที่ 1 เชิงกายภาพ	46
3.1.2 ขั้นตอนช่วงที่ 2 เชิงบุคคล	51
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	53
3.3.1 ประชากร	53
3.3.2 กลุ่มตัวอย่าง	53
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล	57
3.3.1 เครื่องมือสำรวจทางกายภาพ	57
3.3.2 เครื่องมือแบบสัมภาษณ์	57
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	58
3.5.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม	58
3.5.2 การสำรวจพื้นที่	58
3.5.3 การสัมภาษณ์	58
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	59
4.1 การศึกษาการแบ่งประเภทการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของทาวน์เฮาส์	61
4.2 การศึกษาและจัดรูปแบบด้านกายภาพของการต่อเติมทาวน์เฮาส์	62
4.2.1 ผลการสำรวจลักษณะทางกายภาพของการต่อเติมทาวน์เฮาส์	63
4.2.2 การศึกษาโครงการทาวน์เฮาส์ในการต่อเติมเชิงประเภทและช่วงเวลา	94
4.2.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการต่อเติม	102
4.3 การศึกษาและจัดรูปแบบด้านพฤติกรรมของการต่อเติมทาวน์เฮาส์	107
4.3.1 ผลการสัมภาษณ์ลักษณะทางพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย	107
4.3.2 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ	112

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	118
5.1 สรุปรูปแบบการต่อเติมพื้นที่ใช้งานของทาว์นเฮาส์	119
5.2 สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพของทาว์นเฮาส์	121
5.2.1 ปัจจัยเชิงกายภาพที่สัมพันธ์ต่อการต่อเติม	121
5.2.2 รูปแบบการต่อเติมและลักษณะกายภาพของการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์	123
5.2.3 เปรียบเทียบทางกายภาพและสัดส่วนรูปแบบการต่อเติม	126
5.3 สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคลของทาว์นเฮาส์	128
5.4 สรุปการวิเคราะห์ตามรูปแบบการต่อเติมที่เกิดจากสาเหตุเชิงกายภาพและบุคคล	131
5.5 ข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์เพื่อรองรับการต่อเติม	134
รายการอ้างอิง	138
ภาคผนวก ก	143
ภาคผนวก ข	148
ภาคผนวก ค	150
ประวัติผู้เขียน	156



## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2557-2559	13
2.2 แสดงระดับราคาที่ต้องการซื้อในตลาดที่อยู่อาศัย	14
2.3 แสดงจำนวนหน่วยและโครงการที่เปิดตัวใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553-2558	16
2.4 แสดงขนาดของประตูภายนอกของห้องที่อยู่อาศัย	27
2.5 แสดงขนาดของประตูภายในของห้องที่อยู่อาศัย	27
2.6 แสดงการเปรียบเทียบสาเหตุของการต่อเติม	39
2.7 แสดงรายละเอียดของปัจจัยในการต่อเติม	40
3.1 แสดงรายละเอียดข้อกำหนดของเกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง	46
3.2 แสดงแนวโน้มปัจจัยในการแบ่งช่วงระยะเวลาโครงการ	56
3.3 แสดงลักษณะการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์จำนวน 18 กลุ่ม	47
3.4 แสดงรายละเอียดคุณสมบัติของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม	49
3.5 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่แบ่งตามเกณฑ์และประเด็นการคัดเลือก	47
3.6 แสดงรายชื่อโครงการกลุ่มตัวอย่างทั้ง 14 โครงการ	47
3.7 แสดงประเด็นและจำนวนตัวแทนผู้สัมภาษณ์ของผู้อยู่อาศัย	51
3.8 แสดงจำนวนตัวแทนผู้สัมภาษณ์ของผู้ประกอบการ	52
4.1 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการพรีเมียมเพลส	63
4.2 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการพรีเมียมเพลส	64
4.3 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการสิทธารมย์	65
4.4 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการสิทธารมย์	64
4.3 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการสิทธารมย์	65
4.4 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการสิทธารมย์	66
4.5 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการออลสวีท	66
4.6 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการออลสวีท	68
4.7 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการสราญพุกษ์	68
4.8 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการสราญพุกษ์	69
4.9 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการเฟรสวิลล่า	70
4.10 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการเฟรสวิลล่า	71

4.11 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการชิกเนเจอร์	71
4.12 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการชิกเนเจอร์	72
4.13 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการเบอเลอวิลล์	73
4.14 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการเบอเลอวิลล์	74
4.15 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการศุภาลัยพาร์ค วิลล์2	74
4.16 แสดงประเภทการต่อเติมสัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการศุภาลัยพาร์ค	75
4.17 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการสิตานัน	76
4.18 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการสิตานัน	77
4.19 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการเปี่ยมสุข 22	77
4.20 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการเปี่ยมสุข 22	78
4.21 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการกัสโต้ ปิ่นเกล้า	79
4.22 แสดงประเภทการต่อเติมสัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการกัสโต้ ปิ่นเกล้า	79
4.23 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการไพรม์เพลส	81
4.24 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการไพรม์เพลส	81
4.25 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการเดอะพลีโน่ ปิ่นเกล้า	83
4.26 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการเดอะพลีโน่	84
4.27 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการดรีมวิลล์เฟส1	84
4.28 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการดรีมวิลล์1	86
4.29 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการดรีมวิลล์เฟส2	86
4.30 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการดรีมวิลล์2	88
4.31 แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการดรีมวิลล์เฟส3	88
4.32 แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการดรีมวิลล์3	89
4.33 แสดงภาพถ่ายรูปแบบการต่อเติมของแต่ละโครงการช่วง period 1	90
4.34 แสดงภาพถ่ายรูปแบบการต่อเติมของแต่ละโครงการช่วง period 2	91
4.35 แสดงภาพถ่ายรูปแบบการต่อเติมของแต่ละโครงการช่วง period 3	92
4.36 แสดงการคัดเลือกตัวแปรต้นทางกายภาพจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง	93
4.37 แสดงลักษณะทางกายภาพตามช่วงเวลา	95
4.38 แสดงการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์เชิงประเพณีกับช่วงเวลา	96
4.39 แสดงสัดส่วนร้อยละในการต่อเติมแต่ละประเภทการต่อเติมและช่วงเวลา	97
4.40 แสดงสัดส่วนร้อยละของรูปแบบการต่อเติม 6 รูปแบบ	98

4.41	แสดงขั้นตอนการคัดเลือกตัวแปรต้นทางกายภาพ	102
4.42	แสดงข้อสรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพและรูปแบบการต่อเติม	105
4.43	แสดงผลสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย (1)	108
4.44	แสดงผลสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย (2)	109
4.45	แสดงสาเหตุและปัจจัยตามประเด็นพฤติกรรมที่ส่งผลต่อการต่อเติม	107
5.1	แสดงแนวโน้มลักษณะทางกายภาพและสัดส่วนรูปแบบการต่อเติม	127
5.2	แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคลที่มีผลต่อการต่อเติม	130
5.3	แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงกายภาพและเชิงบุคคลที่มีผลต่อการต่อเติม	133
5.4	แสดงข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์เพื่อรองรับการต่อเติม (1)	136
5.5	แสดงข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์เพื่อรองรับการต่อเติม (2)	137



## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงที่มาของปัญหา	3
1.2 แสดงปัจจัยที่สามารถส่งผลกระทบต่อการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน	4
1.3 แสดงผังงานวิจัย	7
2.1 แสดงแผนผังวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
2.2 แสดงการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกทม.และปริมณฑลในปี 2558-2559	11
2.3 แสดงการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2557-2558	12
2.4 แสดงจำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกทม.และปริมณฑลในปี 2553-2558	13
2.5 แสดงที่อยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ที่จดทะเบียนเพิ่มในกทม.และปริมณฑลในปี 2554-2558	15
2.6 แสดงสัดส่วนความเปลี่ยนแปลงของแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยปีพ.ศ. 2553-2558	17
2.7 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดตัวใหม่ปี 2537-2558	19
2.8 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในปี 2528-2558	21
2.9 แสดงลำดับขั้นความต้องการของ A.H. Maslow	33
3.1 แสดงโครงสร้างการเก็บข้อมูล	43
3.2 แสดงภาพรวมของกระบวนการวิจัย	44
3.3 แสดงภาพรวมขั้นตอนที่ 1 เชิงกายภาพ	45
3.4 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการกลุ่มตัวอย่างทั้ง 14 โครงการ	49
3.5 แสดงภาพรวมขั้นตอนที่ 2 เชิงบุคคล	50
4.1 แสดงแผนผังโครงสร้างการวิเคราะห์	60
4.2 แสดงผังโครงการพรีเมียมเพลสและตำแหน่งในการต่อเติม	64
4.3 แสดงผังโครงการสิทธิธรรมย์และตำแหน่งในการต่อเติม	65
4.4 แสดงผังโครงการออลสวีทและตำแหน่งในการต่อเติม	67
4.5 แสดงผังโครงการสราญพฤษและตำแหน่งในการต่อเติม	69
4.6 แสดงผังโครงการเฟรสวิลล่าและตำแหน่งในการต่อเติม	70
4.7 แสดงผังโครงการซิกเนเจอร์กัลปพฤกษ์และตำแหน่งในการต่อเติม	72
4.8 แสดงผังโครงการเบอเลอวิลด์และตำแหน่งในการต่อเติม	73
4.9 แสดงผังโครงการศุภาลัย พาร์ค วิลด์ 2 และตำแหน่งในการต่อเติม	75
4.10 แสดงผังโครงการสิตานันและตำแหน่งในการต่อเติม	76

4.11 แสดงผังโครงการเปี่ยมสุข 22 และตำแหน่งในการต่อเติม	78
4.12 แสดงผังโครงการกัสโต้ ปิ่นเกล้าและตำแหน่งในการต่อเติม	80
4.13 แสดงผังโครงการไพรม์เพลสและตำแหน่งในการต่อเติม	82
4.14 แสดงผังโครงการเดอะพลีโน่ ปิ่นเกล้าและตำแหน่งในการต่อเติม	83
4.15 แสดงผังโครงการดรีมวิลล์เฟส 1 และตำแหน่งในการต่อเติม	85
4.16 แสดงผังโครงการดรีมวิลล์เฟส 2 และตำแหน่งในการต่อเติม	87
4.17 แสดงผังโครงการดรีมวิลล์เฟส 3 และตำแหน่งในการต่อเติม	89
4.18 แสดงสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมและโครงการหมู่บ้าน	99
4.19 แสดงสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมช่วงเวลา พ.ศ. 2546-2549	100
4.20 แสดงสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมช่วงเวลา พ.ศ. 2550-2553	100
4.21 แสดงสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมช่วงเวลา พ.ศ. 2554-2557	101
4.22 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดพื้นที่ใช้สอยจำนวนการต่อเติม 1 ตำแหน่ง	103
4.23 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดพื้นที่ใช้สอยจำนวนการต่อเติม 2 ตำแหน่ง	103
5.1 แสดงรูปแบบการต่อเติมที่ 1-6	119
5.2 แสดงรูปแบบการต่อเติมแต่ละรูปแบบตั้งแต่ 1-6	120
5.3 แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนตำแหน่งการต่อเติม 1 ตำแหน่ง	121
5.4 แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนตำแหน่งการต่อเติม 2 ตำแหน่ง	122
5.3 แสดงลักษณะทางกายภาพการพัฒนาทาว์นเฮาส์ในช่วงปี พ.ศ. 2546-2549	123
5.4 แสดงลักษณะทางกายภาพการพัฒนาทาว์นเฮาส์ในช่วงปี พ.ศ. 2550-2553	124
5.5 แสดงลักษณะทางกายภาพการพัฒนาทาว์นเฮาส์ในช่วงปี พ.ศ. 2554-2557	125

## บทที่ 1 บทนำ

### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในหลายปีที่ผ่านมาจากสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอก ซึ่งส่งผลทำให้การเปิดตัวโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยและจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจดทะเบียนมีจำนวนลดลง ในขณะที่ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกลับมีมูลค่าสูงขึ้น จนถึงปัจจุบันจะเห็นได้ว่าสถานะที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มไปในทางที่ดี ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยแรกทางเศรษฐกิจ ที่มีอุปทานแปรผันกับอุปสงค์ โดยความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทที่มีความเปลี่ยนแปลงชัดเจนมากที่สุดและมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นคือ ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ปัจจัยที่สอง ทางภาครัฐได้มีมาตรการสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านการเงินและการปล่อยสินเชื่อ และปัจจัยสุดท้ายทางกฎหมาย โดยมีแนวโน้มที่จะปรับเปลี่ยนผังสีของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การพัฒนาย่านรอบ ๆ สถานีรถไฟฟ้า และเชื่อมโยงพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ให้มีความสอดคล้องกัน

ในการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในเมือง ย่อมมีความสะดวกสบาย ทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทำให้ราคาที่ดินของโครงการย่อมสูงขึ้นตาม ส่งผลถึงขนาดตัวบ้านที่จะต้องมีย่านที่ดินที่เล็กลงและต้องขยายพื้นที่ใช้สอยในแนวตั้งมากขึ้น ซึ่งเป็นเหตุที่ทำให้สภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัยไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ จึงเกิดการปรับเปลี่ยนรูปแบบของตัวบ้าน ตลอดจนลักษณะการใช้งานพื้นที่ของบ้านและบริเวณโดยรอบเพื่อประโยชน์ในการใช้สอยพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งในกรณีนี้ด้วยสาเหตุที่ว่าพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย จึงเกิดปัญหาการต่อเติมบ้านเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งาน เช่น การต่อเติมห้องครัว ห้องนั่งเล่น ต่อเติมโครงสร้างหลังคา เป็นต้น โดยเฉพาะพฤติกรรมดังกล่าวได้เกิดปัญหาในหมู่บ้านจัดสรรตามมา ส่งผลกระทบในแง่ลบมากมาย ประกอบด้วย

1. ด้านกายภาพ แบ่งเป็น 3 ประเด็น ทางสถาปัตยกรรม ทางโครงสร้าง และทางภาพลักษณ์โครงการ

2. ด้านสังคม เมื่อเกิดการต่อเติมหลายหลัง ทำให้บรรยากาศและสภาพความเป็นอยู่อัดอัดและมีความหนาแน่นสูง ส่งผลถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย และอาจเกิดปัญหากับเพื่อนบ้านในกรณีระหว่างการก่อสร้าง เช่น เกิดการรบกวนทางเสียง ฝุ่น และทัศนียภาพ เป็นต้น

3. ด้านกฎหมาย การต่อเติมอาคารที่อยู่อาศัยนั้นผิดข้อกำหนดทางกฎหมายทั้งกฎกระทรวงฉบับ 55 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เช่น ระยะร่นอาคาร พื้นที่ว่าง ช่องเปิด และที่ว่างด้านข้างกับแนวที่ดิน เป็นต้น

จากปัญหาดังกล่าวที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาด้านกายภาพในประเด็นภาพลักษณ์ของโครงการ และศึกษาหาสาเหตุของการต่อเติมเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานภายนอกของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์หาสาเหตุทางกายภาพและความต้องการของผู้อยู่อาศัย เพื่อเป็นข้อเสนอแนะการพัฒนาโครงการหมู่บ้านเพื่อรองรับการต่อเติมพื้นที่ใช้งานภายนอก ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

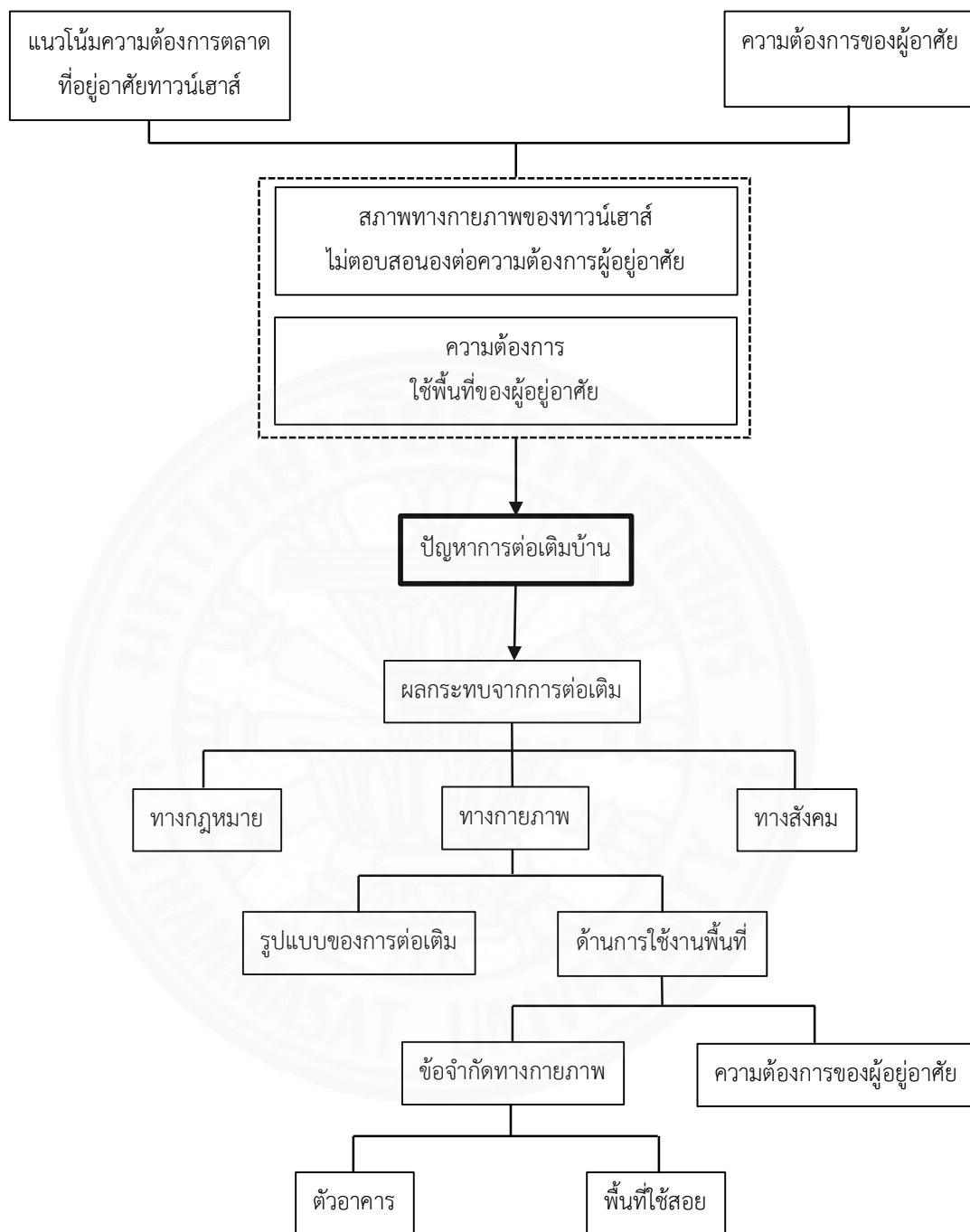
## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 ศึกษารูปแบบการต่อเติมพื้นที่ใช้งานภายนอกของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.2.2 ศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพด้านพื้นที่ภายนอกอาคารที่ก่อให้เกิดการต่อเติมของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.2.3 ศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคลที่ก่อให้เกิดการต่อเติมของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.2.4 ข้อเสนอแนะการพัฒนาโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ เพื่อรองรับการต่อเติมพื้นที่ใช้งานพื้นที่ภายนอก

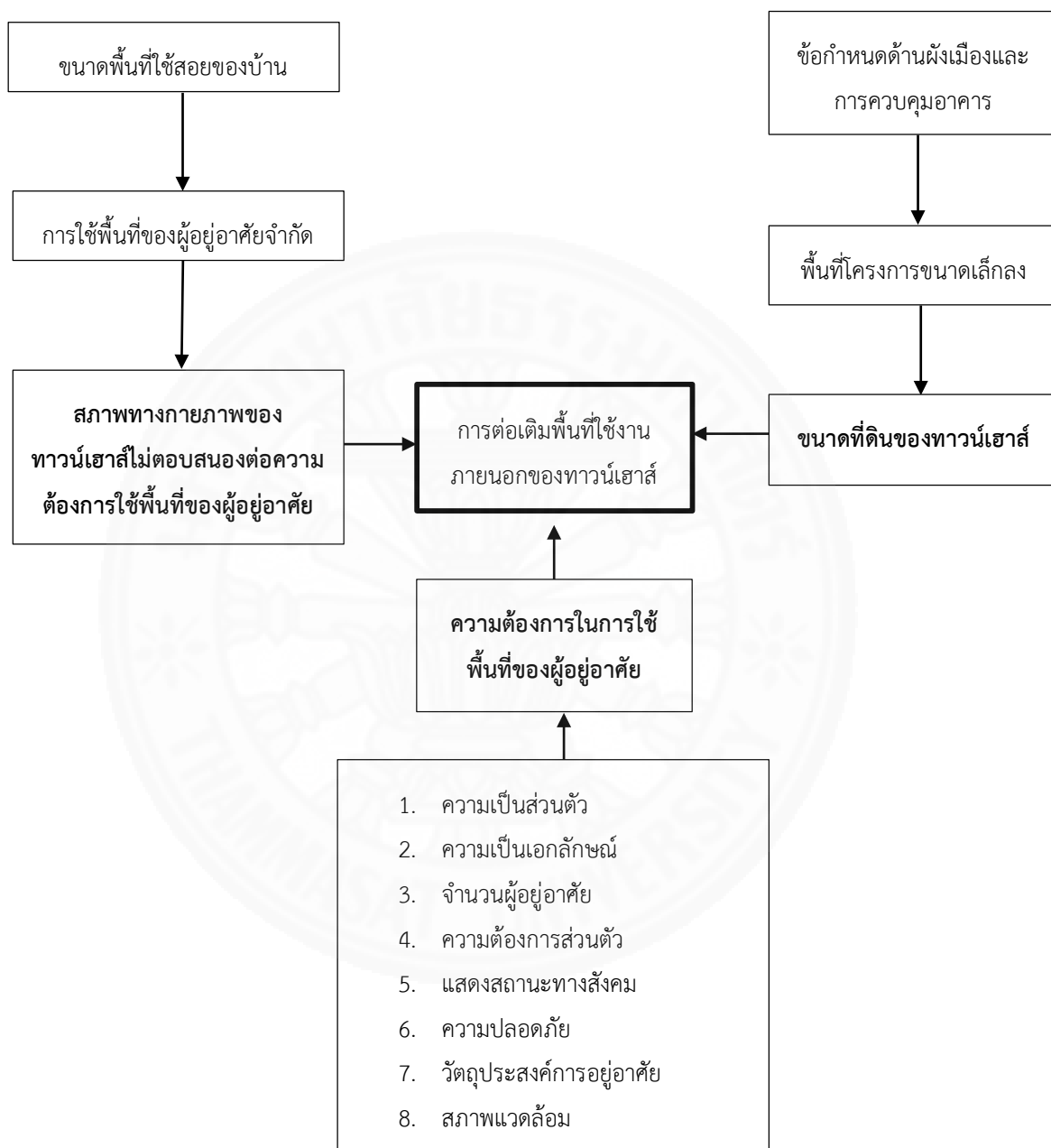


ภาพที่ 1.1 ที่มาของปัญหา

จัดทำโดย ผู้วิจัย, 2559



### 1.3 ตัวแปรในงานวิจัย



ภาพที่ 1.2 แสดงปัจจัยที่สามารถส่งผลกระทบต่อเติมพื้นที่ใช้งาน  
จัดทำโดย ผู้วิจัย, 2559

## 1.4 สมมติฐานการวิจัย

1.4.1 รูปแบบการต่อเติมของทาว์นเฮาส์ที่มีการรองรับความต้องการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยมีลักษณะอย่างไร ที่ก่อให้เกิดการต่อเติม

1.4.2 ลักษณะทางกายภาพของทาว์นเฮาส์และความต้องการของผู้อยู่อาศัยมีลักษณะอย่างไร ที่ก่อให้เกิดการต่อเติม

1.4.3 ตำแหน่งของทาว์นเฮาส์ในหมู่บ้านส่งผลต่อการต่อเติมหรือไม่ อย่างไร

## 1.5 ขอบเขตการวิจัย

### 1.5.1 ลักษณะขอบเขตของทาว์นเฮาส์ที่ต้องศึกษา

ศึกษาทาว์นเฮาส์สำหรับอยู่อาศัยเป็นหลัก ที่เปิดขายในช่วง พ.ศ.2546-2559 และเป็นโครงการของเอกชน ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

### 1.5.2 โครงการที่ทำการศึกษา

1.5.2.1 โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาว์นเฮาส์ระดับราคากลางคือ 2.1-4.0 ล้านบาท ของผู้ประกอบการเอกชนที่มีการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย

### 1.5.3 เนื้อหาที่ศึกษา

1.5.3.1 ศึกษารูปแบบการต่อเติมพื้นที่ใช้งานของที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์ระดับราคากลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.5.3.2 ศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพด้านพื้นที่ภายนอกอาคารและปัจจัยเชิงบุคคล ที่ก่อให้เกิดการต่อเติมของที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคากลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น ผังโครงการ ขนาดถนนหลักและรอง จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย ตำแหน่งห้วมุมและกลาง หน้ากว้างและจำนวนหน่วยต่อแถว เป็นต้น

## 1.6 ประโยชน์คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ผู้อยู่อาศัยในทาว์นเฮาส์ตระหนักถึงข้อจำกัดและขอบเขตในการต่อเติมพื้นที่และผลกระทบที่จะเกิดขึ้น ถ้าหากมีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

1.6.2 ผู้ประกอบการสามารถทราบลักษณะความต้องการของผู้อยู่อาศัยในการใช้พื้นที่ของทาว์นเฮาส์

1.6.3 ผู้ประกอบการสามารถนำแนวทางไปปรับใช้ในการออกแบบทาวน์เฮาส์ เพื่อเพิ่มคุณค่าต่อการขายโครงการได้

1.6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับโครงการทาวน์เฮาส์ เพื่อรองรับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในการต่อเติมพื้นที่ใช้งานภายนอก

## 1.7 นิยามศัพท์

### 1.7.1 ทาวน์เฮาส์ (Townhouse) ในงานวิจัยนี้หมายถึง

เป็นนิยามศัพท์ที่บ่งบอกถึงลักษณะทางกายภาพอาคาร ซึ่งถูกระบุไว้ใน กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กล่าวคือ เป็นห้องแถว และตึกแถว ลักษณะเป็นอาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถว ตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งเป็นคูหา ประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟส่วนใหญ่ ซึ่งจากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 กำหนดว่าแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของอีกด้านไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารวัดจากระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร ส่วนความลึกของอาคาร 16 เมตร ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมในระยะระหว่าง 12 ถึง 16 เมตร โดยต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร

### 1.7.2 ระดับราคาปานกลาง (Middle Tiers) ในงานวิจัยนี้หมายถึง

เป็นช่วงระดับราคาปานกลางตั้งแต่ 2.1- 4.0 ล้านบาท ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์

### 1.7.3 การต่อเติม (Expansion and Modification) ในงานวิจัยนี้หมายถึง

การเพิ่มหรือการขยายพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่ผิดไปจากโครงสร้างเดิม ซึ่งเป็นการต่อเติมในลักษณะการใช้งานเพิ่มจากพื้นที่นั้น

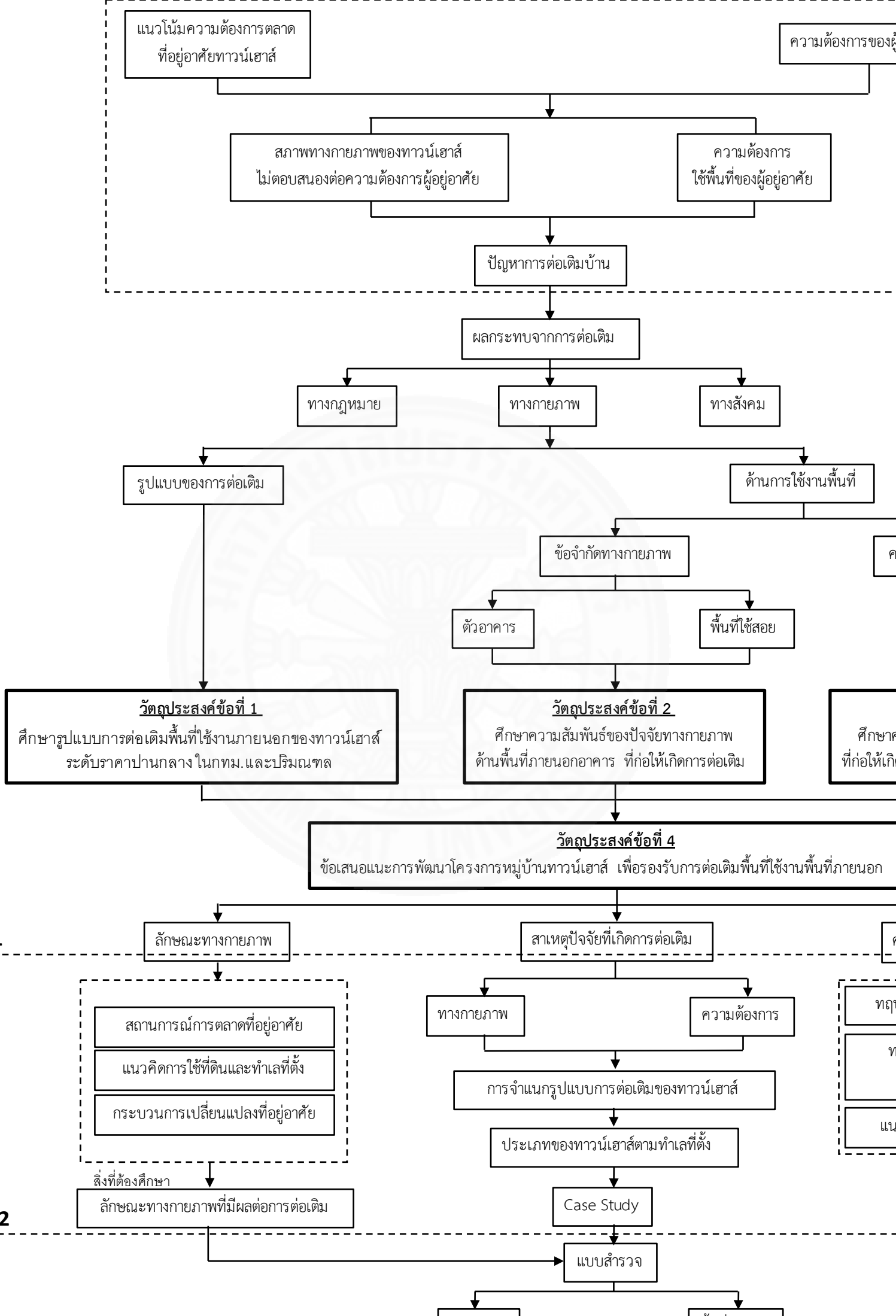
### 1.7.4 พื้นที่ใช้งาน ในงานวิจัยนี้หมายถึง

เป็นพื้นที่ภายในขอบเขตที่ดินของที่อยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าไปใช้งานหรือทำกิจกรรมต่าง ๆ ตามที่ต้องการได้

### 1.7.5 การต่อเติมภายนอกอาคาร ในงานวิจัยนี้หมายถึง

การต่อเติมพื้นที่เพิ่มหรือการขยายพื้นที่ใช้สอยและการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคารที่ผิดไปจากโครงสร้างเดิมของอาคารบริเวณพื้นที่ภายนอกตัวอาคาร

สถานการณ์ในปัจจุบัน/ที่มาและความสำคัญ



บทที่ 1

บทที่ 2

## บทที่ 2

### วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้มีการศึกษาข้อมูล ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา ดังนี้

#### 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตลาดของที่อยู่อาศัย

##### 2.1.1 แนวโน้มการตลาดของที่อยู่อาศัย

2.1.1.1 ความต้องการด้านอุปทาน (Supply)

2.1.1.2 ความต้องการด้านอุปสงค์ (Demand)

2.1.1.3 ด้านราคา (Prices)

##### 2.1.2 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ในปัจจุบัน

#### 2.2 แนวคิดด้านราคาที่อยู่อาศัยและราคาที่ดินที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

##### 2.2.1 ราคาที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2546-2558

2.2.1.1 ช่วงก่อนเกิดวิกฤติ 2540 (ช่วงปี พ.ศ. 2537-2558)

2.2.1.2 ช่วงระหว่างวิกฤติ (ช่วงปี พ.ศ. 2540-2542)

2.2.1.3 ช่วงหลังวิกฤติ (ช่วงปี พ.ศ. 2543-2547)

2.2.1.4 ช่วงผันผวน (ช่วงปี พ.ศ. 2548-2553)

2.2.1.5 ช่วงคงที่ (ช่วงปี พ.ศ. 2554-2557)

2.2.1.6 ช่วงผันผวนปัจจุบัน (ช่วงปี พ.ศ. 2558-ปัจจุบัน)

##### 2.2.2 ราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2528-2558

## 2.3 ทฤษฎีการใช้พื้นที่และปริมาตรใช้สอย

### 2.3.1 ปริมาตรใช้สอยของพื้นที่ (Function Dimensions Space)

## 2.4 ทฤษฎีองค์ประกอบและมาตรฐานพื้นที่ใช้สอยของผู้อยู่อาศัย

## 2.5 แนวคิดกระบวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

### 2.5.1 สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

### 2.5.2 แรงกระตุ้นที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

#### 2.5.2.1 แรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา

#### 2.5.2.2 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา

### 2.5.3 แรงต้านการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

#### 2.5.3.1 ลักษณะการถือครอง

#### 2.5.3.2 ระยะเวลาอาศัย

## 2.6 แนวคิดเรื่องความต้องการของมนุษย์

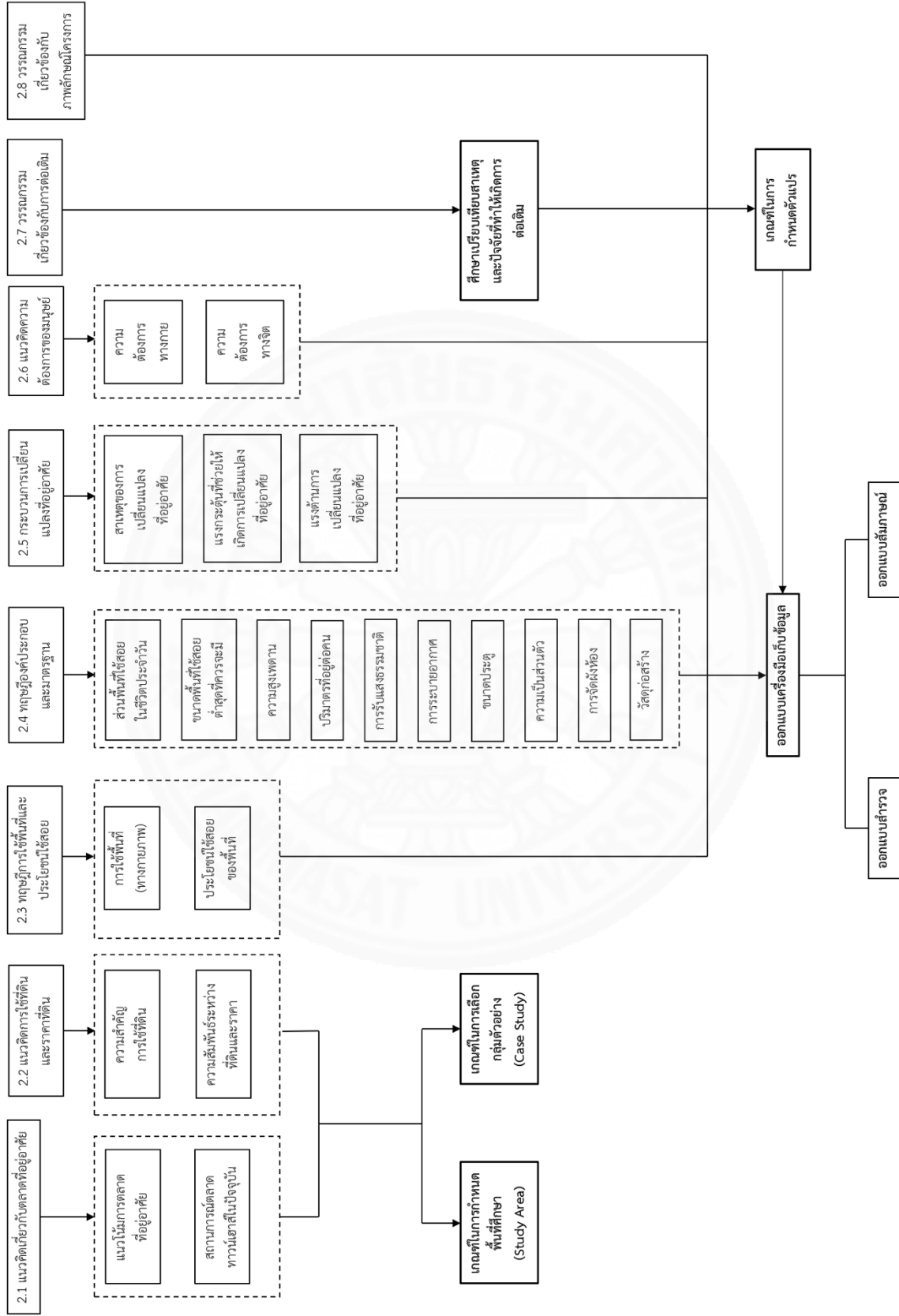
### 2.6.1 ความต้องการทางกาย

### 2.6.2 ความต้องการทางจิต

## 2.7 วรรณกรรมเกี่ยวข้องกับการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

## 2.8 วรรณกรรมเกี่ยวข้องกับภาพลักษณ์โครงการ

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 2.1 แสดงแผนผังวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

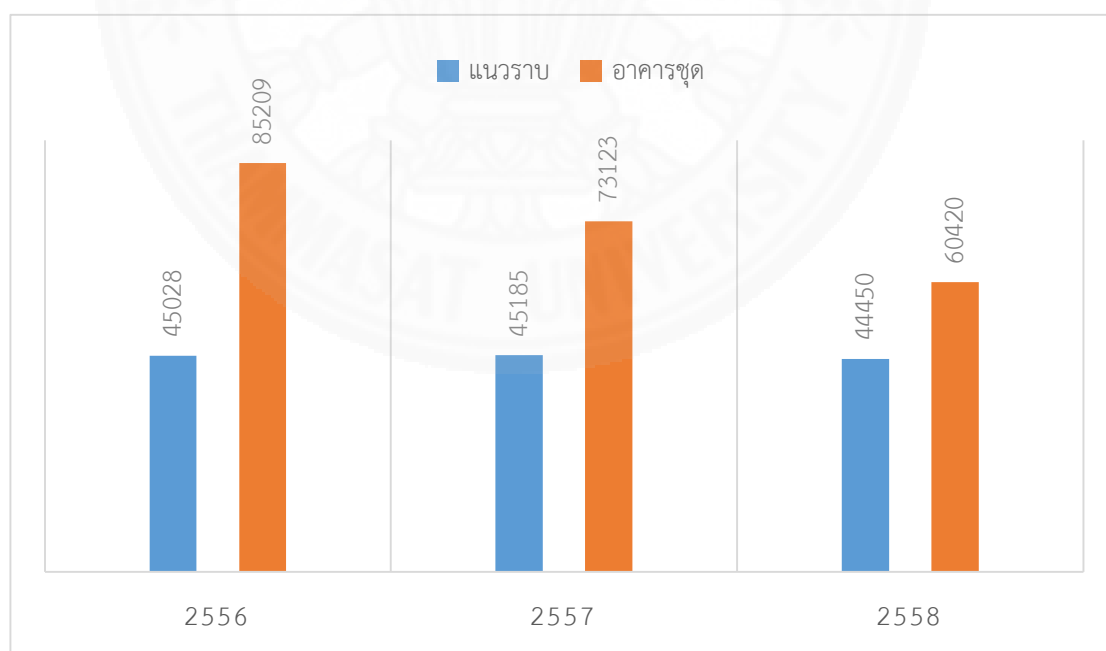
## 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตลาดของที่อยู่อาศัย

### 2.1.1 แนวโน้มการตลาดที่อยู่อาศัย

สภาวะการตลาดที่อยู่อาศัยจากปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ มากมาย ทั้งปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งในและนอกประเทศ ทำให้ส่งผลโดยตรงกับตลาดที่อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ เช่น การเปิดตัวโครงการใหม่, จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน, จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นต้น และปัจจัยที่เป็นตัววิเคราะห์แนวโน้มการตลาดที่อยู่อาศัยและภาพรวมประกอบด้วย ด้านอุปทาน (Supply) ด้านอุปสงค์ (Demand) ด้านราคา (Prices) และด้านสินเชื่อ (Pre-Post Finance)

#### 2.1.1.1 ความต้องการด้านอุปทาน (Supply)

**ประเด็นแรก** พิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ (New Supply) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเข้าสู่ตลาดในปี 2558 จะพบว่ามียอดรวมทั้งหมดของตลาดที่อยู่อาศัยลดลงจากปีก่อน โดยในส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและแนวราบได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน ดังภาพที่ 2.2

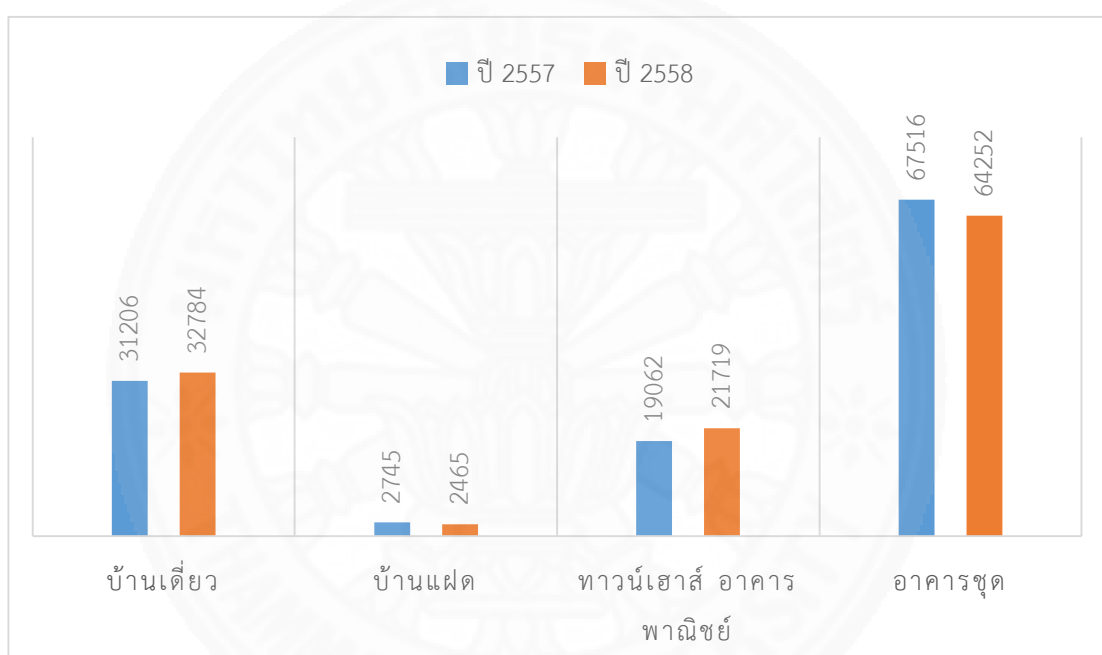


ภาพที่ 2.2 แสดงการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกทม.และปริมณฑลของปี 2558-2559 ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559. (ดัดแปลง)



จากแผนภูมิเปรียบเทียบจะเห็นแนวโน้มการเปิดตัวที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ที่มีสัดส่วนลดน้อยลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและแนวสูง ซึ่งอาจเกิดจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั้งในและนอกประเทศ จึงสถานการณ์การตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมยังคงไม่เพิ่มสูงขึ้น

**ประเด็นที่สอง** พิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2558 จะพบว่าจำนวนที่จดทะเบียนทั้งหมดก็มีอัตราส่วนที่ลดลงจากปีก่อน โดยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดและบ้านเดี่ยวมีอัตราส่วนที่ลดลง ในขณะที่ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น ดังภาพที่ 2.3

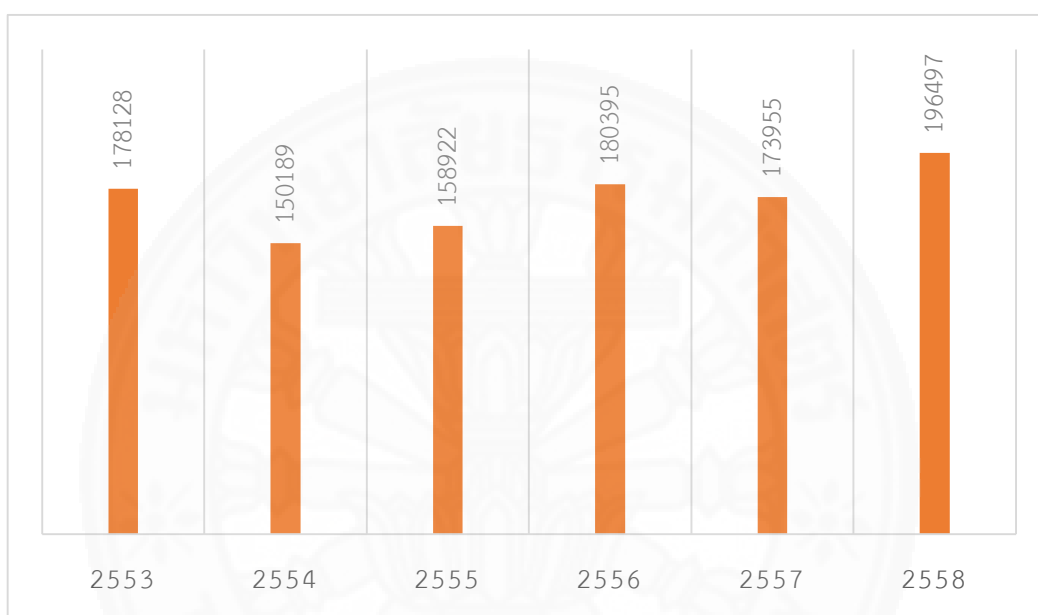


ภาพที่ 2.3 แสดงการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกทม.และปริมณฑล ปี2557-2558 ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559. (ดัดแปลง)

จากภาพแผนภูมิเปรียบเทียบจะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวที่มีอัตราส่วนความต้องการด้านอุปสงค์เพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน แสดงถึงมีความต้องการซื้อในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ยังเป็นที่ต้องการในตลาดที่อยู่อาศัย

### 2.1.1.2 ความต้องการด้านอุปสงค์ (Demand)

จากความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา จะพบว่าช่วงท้ายปี 2558 มีแนวโน้มที่ดีขึ้น เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ การลดหย่อนภาษี ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง ซึ่งเป็นปัจจัยทำให้ความต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 ดังภาพที่ 2.4



ภาพที่ 2.4 แสดงจำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกทม.และปริมณฑล ในปี 2553 – 2558  
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559. (ดัดแปลง)

#### ตารางที่ 2.1

แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกทม.และปริมณฑลปี 2557-2559

ปี	แนวราบ	แนบสูง	รวม
2557	106,644	67,311	173,955
2558	124,664	71,833	196,497
เปรียบเทียบสัดส่วน	เพิ่มขึ้น 17%	เพิ่มขึ้น 7%	เพิ่มขึ้น 13%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559. (ดัดแปลง)

จากตารางที่ 2.1 แสดงให้เห็นว่าจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยแนวราบ มีอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับประเภทแนวสูง นั้นแสดงถึงสัดส่วนและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้น เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ เป็นต้น

### 2.1.1.3 ด้านราคา (Prices)

ตารางที่ 2.2

ระดับราคาที่ต้องการซื้อในตลาดที่อยู่อาศัย

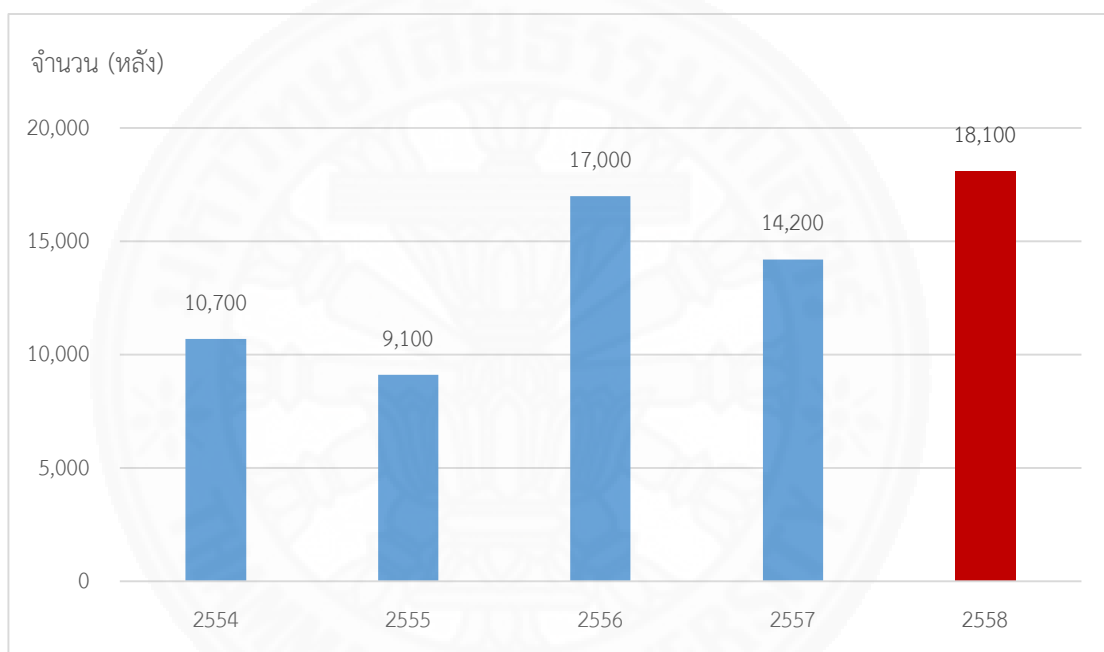
แบ่งตามระดับ	ระดับราคาที่ต้องการซื้อ	จำนวน	%
ระดับราคาต่ำ (Economy Class)	ต่ำกว่า 1 ล้านบาท	713	8
	1-2 ล้านบาท	3,156	34
ระดับราคาปานกลาง (Middle Class)	2-3 ล้านบาท	2,283	25
	3.1-4 ล้านบาท	1,628	18
ระดับราคาสูง (High Class)	4.1-6 ล้านบาท	918	10
	6.1-10 ล้านบาท	331	4
ระดับราคาพรีเมียม (Premium Class)	10.1-15 ล้านบาท	106	1
	มากกว่า 15 ล้านบาท	65	-
	รวม	9,200	100

ที่มา: มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33 วันที่ 8-11 ตุลาคม 2558 รวบรวมข้อมูล: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2559. (ดัดแปลง)

จากตารางที่ 2.2 แสดงให้เห็นถึงระดับราคาที่ต้องการซื้อในตลาด โดยผู้วิจัยได้แบ่งระดับราคาทั้งหมด 4 ระดับ ดังนี้ (1) ระดับราคาต่ำ (Economy Class) (2) ระดับราคาปานกลาง (Middle Class) (3) ระดับราคาสูง (High Class) (4) ระดับราคาพรีเมียม (Premium Class) โดยสัดส่วนของระดับที่ต้องการในตลาดคือ ระดับราคาปานกลางมากที่สุด เป็นร้อยละ 43 ทำให้ผู้วิจัยจึงเลือกกลุ่มช่วงราคา 2.1-4.0 ล้านบาท มาเป็นกลุ่มกรณีศึกษาระดับราคาโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ในการวิจัยนี้

### 2.1.2 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ในปัจจุบัน

เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ปัจจุบัน เราจะพบว่าภาพรวมตลาดทาวน์เฮาส์ในปี 2558 มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นถึง 80,000 ล้านบาท ซึ่งมีแนวโน้มเติบโตจากปี 2557 ถึงร้อยละ 26 ประกอบกับประเด็นการจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2554-2558 เพิ่มขึ้น และจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในช่วงปี 2553-2558 โดยทั้งสองประเด็นดังกล่าวเป็นเหตุผลที่ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์กลับมาอีกครั้ง



ภาพที่ 2.5 แสดงที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2554-2558 ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2554-2559. (ดัดแปลง)

จากภาพที่ 2.5 แสดงให้เห็นทาวน์เฮาส์ที่มีการจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยจะเห็นว่าในปี 2556-2557 มียอดจดทะเบียนลดลงด้วยสถานการณ์บ้านเมืองในช่วงเวลานั้น แต่เมื่อพ้นมาในปี 2557-2558 จำนวนการจดทะเบียนเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนมากถึงร้อยละ 27.5 แสดงให้เห็นถึงความต้องการซื้อของผู้บริโภคและความต้องการขายของผู้ประกอบการของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2.3

แสดงจำนวนหน่วยและโครงการที่เปิดตัวใหม่ ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2553-2558

แบบบ้าน / ปีพ.ศ.	บ้านเดี่ยว	สัดส่วน (%)	บ้านแฝด	สัดส่วน (%)	ทาวน์เฮาส์	สัดส่วน (%)	อาคารชุด	สัดส่วน (%)	อาคารพาณิชย์	สัดส่วน (%)	โฮมออฟฟิศ	สัดส่วน (%)	รวม (หน่วย)
2553	3,749	23.48	543	3.40	3,415	21.39	8,094	50.70	-	-	163	1.02	15,964
2554	2,267	11.82	494	2.57	3,511	18.30	12,822	66.83	25	0.13	66	0.34	19,185
2555	2,929	17.65	388	2.34	4,175	25.15	8,951	53.93	141	0.85	14	0.08	16,598
2556	4,890	17.73	416	1.51	8,602	31.19	13,464	48.81	90	0.33	120	0.44	27,582
2557	2,701	6.38	433	1.02	7,880	18.60	30,987	73.15	233	0.55	126	0.30	42,360
2558	2,792	5.47	260	0.51	3,974	7.78	43,997	86.19	-	-	25	0.05	51,048

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

จากตารางที่ 2.3 แสดงถึงจำนวนหน่วยอาศัยและอัตราส่วนในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อแสดงให้เห็นถึงความเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มและลดลงของแต่ละปีตั้งแต่ปี 2553-2558 เพื่อนำมาพิจารณาแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่ยังมีความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัย โดยจากตารางที่ 2.3 สามารถแสดงเป็นแผนภูมิสะท้อนความเปลี่ยนแปลงดังภาพที่ 2.6



ภาพที่ 2.6 แสดงสัดส่วนความเปลี่ยนแปลงของแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2553-2558  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

จากภาพที่ 2.6 แสดงให้เห็นถึงอัตราส่วนความเปลี่ยนแปลงของแต่ละประเภทที่อยู่อาศัย โดยจะเห็นว่าตลาดอาคารชุดมีสัดส่วนที่มากที่สุดของทุกปี และรองลงมาคือตลาดทาวน์เฮาส์ เมื่อถ้าเทียบสัดส่วนในตลาดที่อยู่อาศัยในแนวราบ ตลาดทาวน์เฮาส์ยังเป็นที่อยู่อาศัยที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุด นั่นสะท้อนถึงตลาดทาวน์เฮาส์ยังเป็นที่ต้องการในตลาดที่อยู่อาศัย

จากประเด็นเรื่องการจดทะเบียนของทาว์นเฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครช่วงปี 2554-2558 และจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในช่วงปี 2553-2558 และมีปัจจัยในด้านอื่นที่เพิ่มความเชื่อมั่นว่า ตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์จะกลับมามีบทบาทในตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยปัจจัยดังต่อไปนี้

**ประการแรก** ทาว์นเฮาส์เป็นสินค้าที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความต้องการอย่างแท้จริง ทั้งความต้องการของอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งจะเป็นข้อแตกต่างจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีความต้องการซื้อเนื่องจากการเกร็งกำไรมากกว่าการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และในปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดอยู่ในสภาวะอึมครึมจากยอดขายลดลงและยังคงที่

**ประการที่สอง** ตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์มีฐานตลาดที่ใหญ่ คือเป็นตลาดที่มีกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ต้องการมาก โดยเฉพาะกลุ่มตลาดระดับราคากลางถึงล่าง หรือครอบครัวที่มีรายได้อยู่ในช่วงระหว่าง 40,000-80,000 บาทต่อเดือน ซึ่งสะท้อนถึงราคาทาว์นเฮาส์ในช่วงระดับปานกลางระหว่าง 2.1-4.0 ล้านบาท

**ประการที่สาม** ความคุ้มค่าของราคากับมูลค่าที่ได้รับ โดยตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์ในเขตตัวเมืองชั้นใน มีราคาโดยเฉลี่ย 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งเป็นการอาศัยช่องว่างทางการตลาดเทียบกับตลาดอาคารชุดระดับหรูหรา มีราคาโดยเฉลี่ย 200,000-300,000 บาทต่อตารางเมตร ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเปรียบเทียบความคุ้มค่าในราคาที่ใกล้เคียงกันแต่ได้พื้นที่ดินมากกว่า

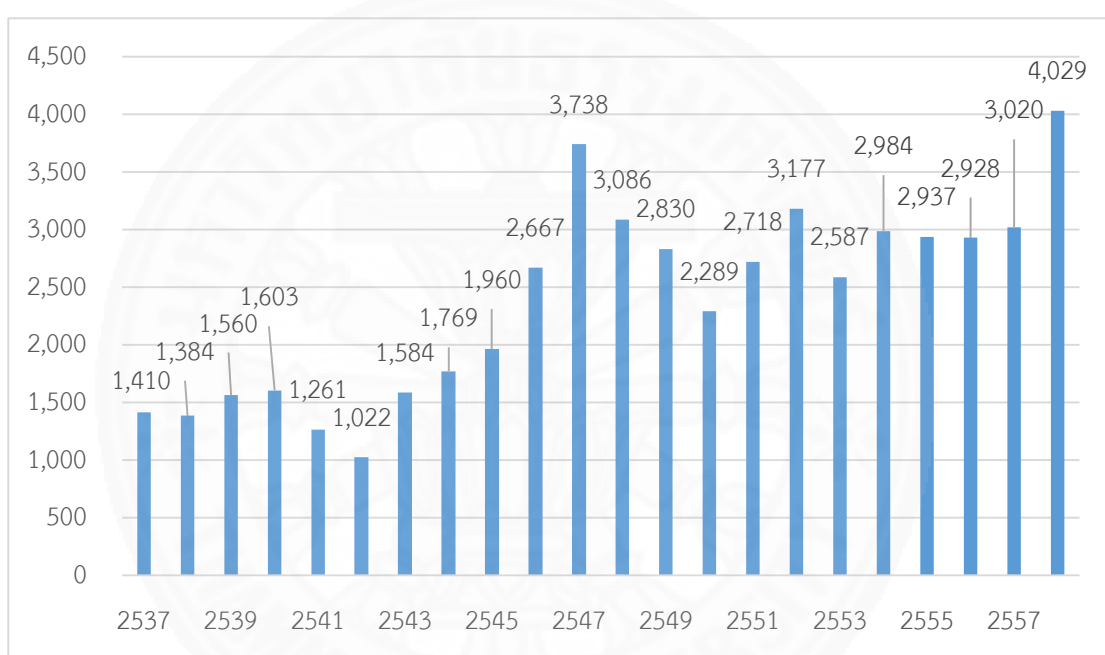
**ประการที่สี่** ที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์ตอบสนองความต้องการในด้านความรู้สึกที่เสมือนบ้านมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยสิ่งที่ได้รับมากกว่าคือ ราคาที่ไม่สูงเทียบเท่ากับบ้านเดี่ยวแต่กลับได้ทำเลที่ในเมืองและการสะดวกในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

สุดท้ายจากประเด็นและปัจจัยทั้งหมดข้างต้นที่กล่าวมา ส่งเสริมให้ตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์ยังมีบทบาทและได้รับความนิยมจากตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยดังกล่าว ถึงแม้ว่าตลาดอาคารชุดยังมีส่วนเฟื่องฟู แต่เมื่อพิจารณาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ย้อนหลังในปีก่อน ๆ ยังใกล้เคียงกับตลาดทาว์นเฮาส์ เพราะเป็นสินค้าที่มีความต้องการอย่างแท้จริงของผู้บริโภค แต่ข้อเสียที่ต้องเผชิญคือเรื่องราคาที่ดินสูงขึ้นเรื่อย ๆ และข้อจำกัดทางกฎหมายผังเมืองที่ไม่สามารถพัฒนาทาว์นเฮาส์ได้เต็มประสิทธิภาพของที่ดินนั้น เป็นเหตุผลทำให้โครงการทาว์นเฮาส์ผลิตออกสู่ตลาดในปริมาณไม่มากนักและมีราคาสูงขึ้น ซึ่งแปรผกผันกับความต้องการซื้อที่มีอยู่มากในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ทาว์นเฮาส์ในราคาเดิมไม่เกิน 2 ล้านบาทสำหรับ 2 ชั้น แต่ในปัจจุบันกลายเป็นราคา 3-4 ล้านบาท จำนวน 3-4 ชั้นแทนเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าด้านราคาและมูลค่าที่โครงการมอบให้แก่ผู้อยู่อาศัย

## 2.2 แนวคิดด้านราคาที่อยู่อาศัยและราคาที่ดินที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ในปัจจุบันเราจะเห็นว่าการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สิ่งที่สำคัญที่สุดและถูกนำมาพิจารณาในอันดับแรกคือ ที่ดิน โดยที่ดินแต่ละบริเวณย่อมมีราคาของที่ดินนั้นแตกต่างกันไป โดยราคาที่ดินนั้นขึ้นกับปัจจัยหลายอย่างที่จะทำให้มูลค่าเพิ่มหรือลดลง เช่น เศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน ความหนาแน่นของธุรกิจ สถานการณ์บ้านเมือง และระยะเวลาถือครองที่ดิน เป็นต้น โดยผู้วิจัยจะนำประเด็นเรื่องราคาที่ดินในด้านต่าง ๆ ที่ส่งผลกับตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

### 2.2.1 ราคาที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2537-2558



ภาพที่ 2.7 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดใหม่ ปี2537-2558 ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 2559. (ดัดแปลง)

จากภาพที่ 2.7 แสดงให้เห็นถึงราคาที่อยู่อาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ในทุก ๆ ปี โดยบางช่วงปีอาจขึ้นลงตามปัจจัยทางเศรษฐกิจในประเทศ โดยแบ่งเป็น 6 ช่วงของสถานการณ์ในช่วงปีนั้น ๆ ที่ส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัย



### 2.2.1.1 ช่วงก่อนเกิดวิกฤติ 2540 (ช่วงปี พ.ศ. 2537-2540)

ในช่วงนี้ราคาเฉลี่ย 1.5 ล้านบาทต่อหน่วยทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงและเป็นช่วงค่าราคาก่อสร้างต่ำเช่น ทาวน์เฮาส์ราคาไม่เกิน 700,000 บาท, ห้องชุดราคาไม่เกิน 500,000 บาท

### 2.2.1.2 ช่วงระหว่างวิกฤติ (ช่วงปี พ.ศ. 2541-2542)

ในช่วงนี้ราคาเฉลี่ยต่ำ 1.1 ล้านบาท เนื่องจากผู้ประกอบการประสบปัญหาวิกฤติทางเศรษฐกิจจึงพยายามขายสินค้าในราคาถูกเพื่อผลักดันให้ขายหมดอย่างรวดเร็วในสภาวะวิกฤตินี้

### 2.2.1.3 ช่วงหลังวิกฤติ (ช่วงปี พ.ศ. 2543-2547)

ในช่วงนี้ราคาที่อยู่อาศัยจะเพิ่มสูงขึ้น ตามเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวหลังจากวิกฤติ โดยเป็นการเพิ่มอย่างชัดเจนจนสูงสุดในปี 2547 ด้วยราคาเฉลี่ย 3.74 ล้านบาทต่อหน่วย

### 2.2.1.4 ช่วงผันผวน (ช่วงปี พ.ศ. 2548-2553)

ในช่วงนี้เกิดสถานการณ์ “Hamburger Crisis” ในสหรัฐอเมริกา ทำให้ส่งผลกับการส่งออกของประเทศ และการนำเข้าเงินตรา โดยตลาดที่อยู่อาศัยและราคาบ้านลดลงในปี 2550

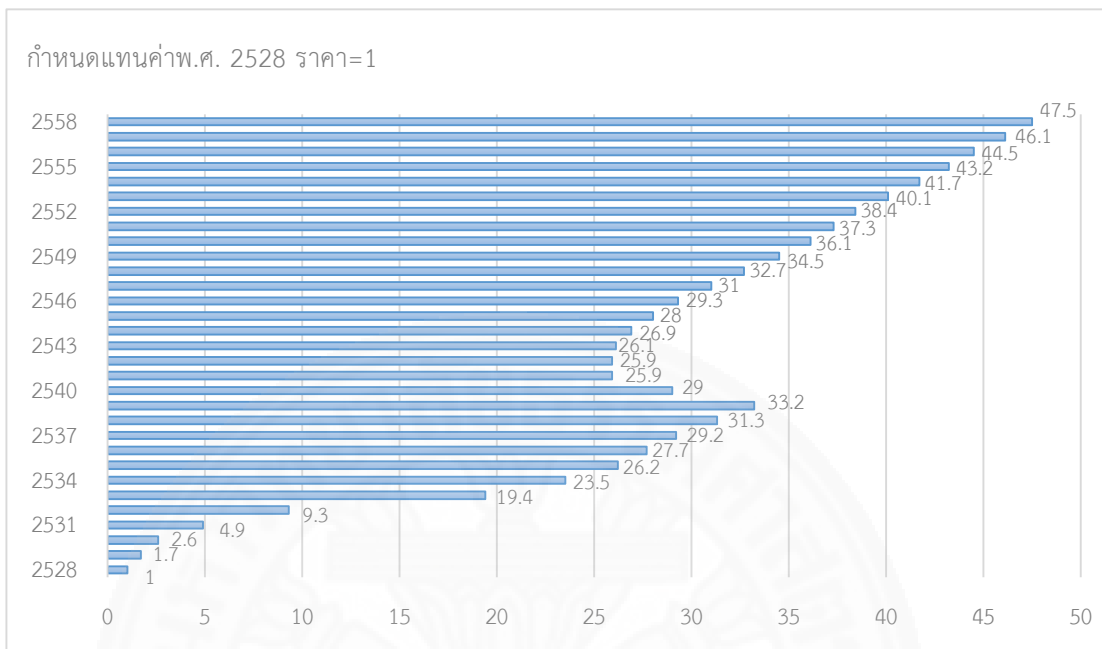
### 2.2.1.5 ช่วงคงที่ (ช่วงปี พ.ศ. 2554-2557)

ในช่วงนี้เกิดปัญหาสภาวะทางการเมืองรัฐประหารในช่วงปี 2557 แต่ส่งผลกระทบต่อในช่วงปีเดียวโดยไม่ได้มีผลกระทบมากนัก ซึ่งในภาพรวมราคาบ้านเฉลี่ยอยู่ 3 ล้านบาทต่อหน่วย

### 2.2.1.6 ช่วงผันผวนปัจจุบัน (ช่วงปี พ.ศ. 2558-ปัจจุบัน)

เนื่องจากหลังเหตุการณ์รัฐประหารทำให้เศรษฐกิจของไทยชะลอตัวและมีแนวโน้มลดลง ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งด้านราคาและด้านอื่น ๆ ได้รับผลกระทบ ทำให้ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับล่างและกลางมีกำลังซื้อลดลง แต่ในตลาดส่วนที่อยู่อาศัยระดับสูงยังไม่ได้รับผลกระทบมากนัก ทำให้ความต้องการในตลาดส่วนนี้ยังเป็นที่ต้องการและมีการเปิดตัวโครงการเริ่มต้นในราคาสูง

## 2.2.2 ราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2528 ถึง พ.ศ. 2558



ภาพที่ 2.8 แสดงการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในปี 2528-2558 ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส 2559. (ดัดแปลง)

จากภาพที่ 2.8 แสดงช่วงการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในช่วง 30 ปี แสดงถึงราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงขึ้นตามระยะเวลาอย่างชัดเจน เมื่อพิจารณาพบว่าที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลพุ่งสูงขึ้นตลอดช่วงตั้งแต่ พ.ศ. 2528-2539 ถึง 33 เท่าในเพียงแค่ 10 ปี และช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ. 2541-2543 ราคาที่ดินก็ตกลงไปแต่กลับมาช่วงปลายปี 2543 หลังพ้นวิกฤติในระยะหนึ่ง ซึ่งสถานการณ์ราคาที่ดินนั้นจะมีขึ้นและลงไปเป็นช่วงตามเหตุการณ์และเศรษฐกิจบ้านเมือง

ในช่วงเวลา 17 ปี (ช่วงปี พ.ศ. 2542-2558) การเพิ่มตัวของราคาที่ดินสูงถึงร้อยละ 84 โดยที่เขตชั้นในเพิ่มถึงร้อยละ 58 และเขตชั้นนอก เพิ่มเพียงร้อยละ 69-89 จากเหตุการณ์ราคาที่ดินเพิ่มสูงอย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีระบบขนส่งมวลชนเพิ่มมากขึ้นทั้งบนดินและใต้ดิน ซึ่งมีแนวโน้มขยายไปจะเขตเมืองชั้นนอก และเป็นผลทำให้ใจกลางเมืองมีมูลค่าสูงขึ้นตามความสะดวกของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน

จากปีที่ผ่านมาประกอบกับปัญหาทางเศรษฐกิจหลายประการ เช่น ธุรกิจการส่งออกไม่ตรงตามเป้า อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจลดลง บวกกับปัจจัยด้านอื่น ซึ่งส่งผลกับความต้องการของที่ดินเพื่อที่จะไปใช้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อความต้องการน้อยราคาที่ดินยอมขายในราคาสูงมากขึ้น เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการพิจารณาในเรื่องขนาดโครงการที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้บริโภค ภายใต้ผลประกอบการที่คาดหวังไว้ ซึ่งต้องส่งผลในด้านต่าง ๆ ของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

### 2.3 ทฤษฎีการใช้พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย

สภาพแวดล้อมมีความสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยหลากหลายลักษณะ เช่น สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ทางสังคม ทางเศรษฐกิจ และอื่น ๆ ลักษณะดังกล่าวจะเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมตอบสนอง โดยเฉพาะลักษณะทางกายภาพซึ่งขาดเครื่องมือในการวิเคราะห์ห้อย่างเป็นระบบ ซึ่งสามารถจำแนกได้ 3 ประการดังนี้

- (1) สภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยภูมิศาสตร์ (Geographic Environment)
- (2) ธรรมชาติของที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโดยเทคโนโลยี (Technological Environment) โดยมนุษย์สร้างขึ้น
- (3) สภาพแวดล้อมทางสังคม (Social Environment)

Robert Sommer (1974) ให้คำอธิบายว่าพื้นที่ใช้สอยคือ ในการกำหนดพื้นที่ภายในอาคารว่า การจัดห้องเป็นการคำนึงถึงการแสดงออกของบรรยากาศนั้น ๆ ต่อผู้ใช้งาน และสามารถสะท้อนความรู้สึกส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยได้ต่อสภาพสังคมภายนอก การออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่สำคัญนอกจากการกำหนดพื้นที่ที่เหมาะสม การกำหนดเฟอร์นิเจอร์ที่เพียงพอกับขนาดห้อง การจัดวางตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์ และการจัดความสัมพันธ์ต่อเนื่องระหว่างห้องต่าง ๆ แล้ว ยังจำเป็นต้องคำนึงถึงพื้นที่ว่างระหว่างบุคคลหรือผู้อยู่อาศัย (Personal Space) เพื่อสร้างความเป็นสัดส่วนในความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยหรือผู้เข้าใช้อาคารนั้น

Baum (1997) ให้คำอธิบายว่า ส่วนของพื้นที่สถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อม เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมและการตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย และเป็นส่วนหนึ่งที่ชี้ถึงประสบการณ์และพฤติกรรมของคนที่มีต่อสถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏอยู่ คือสิ่งแวดล้อมอย่างทั้ง 3 ที่อยู่ระหว่างเรากับสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ

Zeisel (1975) ให้คำอธิบายว่า พื้นที่ภายในอาคาร ไม่จำเป็นต้องตามความคิดของสถาปนิกอย่างเดียว ในด้านศักยภาพของการใช้สอยพื้นที่และบรรยากาศภายในของตัวอาคาร แต่ถ้าสถาปนิกกับผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้งานอาคารมีความรับรู้ที่ตรงกันแล้ว นั่นก็สามารถออกแบบสภาพแวดล้อมที่สนองตอบลักษณะความต้องการของกิจกรรมและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยได้ดีมากกว่า แต่ในการออกแบบพื้นที่ที่เหมาะสมกับสัดส่วนและความต้องการพื้นที่ใช้สอยของผู้อยู่อาศัย จะทำให้ผู้อยู่มีพฤติกรรมและกิจกรรมต่อเนื่องกันได้อย่างเต็มที่โดย (Chermanoff, 1963) ได้เสริมว่า ถ้ามีการออกแบบให้พื้นที่ภายในมีความสงบจะช่วยทำให้เกิดความผ่อนคลาย เกิดสมาธิและทำให้สุขภาพจิตดีขึ้น

### 2.3.1 ประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ (Function Dimensions Space)

จากผลการวิจัยของ (Fred I. Steele, 1973) จำแนกออกเป็น 6 ลักษณะคือ

2.3.1.1 การปกป้องคุ้มภัย (Security and Shelter) มี 2 ลักษณะ อย่างแรกคือ การปกป้องทางกายภาพ (Physical Shelter) เช่น ความแข็งแรงของตัวอาคาร ความสะอาด เป็นต้น อย่างที่สองคือ ความปลอดภัยทางจิตวิทยา (Psychic Security) เช่น ความรโหฐาน (Privacy) หรือผนังที่ป้องกันเสียงและสายตาได้ดี เป็นต้น

2.3.1.2 การสื่อสารสังคม (Social Contact) คือเป็นคุณสมบัติที่ก่อให้เกิดการติดต่อในสังคมจนเกิดความสัมพันธ์ เช่น สนามเด็กเล่นของหมู่บ้าน ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยหรือใช้งานได้มีโอกาสได้รู้จักกันมากขึ้น

2.3.1.3 การสื่อสารความหมายทางสัญลักษณ์ (Symbolic Identification) คือ ข้อมูลที่แสดงออกจากลักษณะของสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สามารถบอกได้ว่าบุคคลหรือองค์กรนั้นมีลักษณะอย่างไร โดยมีการสื่อความหมายได้ 3 ลักษณะดังนี้ อย่างแรกการสื่อความหมายทางระบบ (The Individual in the System) อย่างที่สองการสื่อความหมายโดยเฉพาะบุคคล (The Individual) เช่น รสนิยมหรือทัศนคติของแต่ละบุคคล และอย่างสุดท้ายการสื่อสารความหมายโดยรวม เช่น ความเป็นระเบียบของหมู่บ้าน

#### 2.3.1.4 ความเหมาะสมต่อประสบการณ์ความชำนาญ (Task and Instrumentality)

อธิบายได้ว่า ลักษณะของที่ว่างสามารถรองรับความต้องการในการใช้สอยอย่างน้อยแค่ไหน ทั้งในด้านของประสบการณ์ และอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ที่นำมาวางในพื้นที่ว่างนั้น ซึ่งสามารถพิจารณาได้ 3 ลักษณะ คือลักษณะแรก กิจกรรมทางวัตถุที่เกิดขึ้นนอกตัวบุคคล (Physical Activities that take place outside people) ลักษณะที่สอง กิจกรรมระหว่างบุคคลกับวัตถุหรือบุคคลต่อบุคคลที่เกิดขึ้น (International activities that take place outside people) และลักษณะที่สาม กิจกรรมที่เกิดขึ้นในบุคคล (Mental activities that occur within people) ซึ่งนำมาพิจารณาปัญหาและอุปสรรคอันจะก่อให้เกิดจากการนำกิจกรรมเข้าไปสอดแทรกใช้พื้นที่ว่างนั้น และผลกระทบต่อกิจกรรมทั้ง 3 ลักษณะดังกล่าว

2.3.1.5 ความพึงพอใจ (Pleasure) อธิบายไว้ว่า ความสุขที่ผู้อยู่อาศัยได้รับจากการใช้พื้นที่ว่างนั้น ๆ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลกับความพึงพอใจในลักษณะต่าง ๆ ประกอบด้วย สิ่งแรก คุณภาพในการจัดเรียงทางกายภาพ (Qualities of Settings) เช่น ความเด่น การจดจำที่เด่นชัด เป็นต้น สิ่งที่สองประสบการณ์ในอดีตของบุคคล (A person's history of past experiences) และสิ่งสุดท้ายคือสภาพอารมณ์ของตัวบุคคล (The person's internal state) ซึ่งการวัดความพึงพอใจทั้งหมดนี้ขึ้นอยู่กับระดับของบุคคลด้วย

2.3.1.6 ความเจริญเติบโต (Growth) อธิบายไว้ว่า คุณสมบัตินในการกระตุ้นความคิดของบุคคลให้เติบโตมากขึ้น โดยมีการเรียนรู้ผ่านประสบการณ์จากการอยู่ในพื้นที่ว่างนั้น ๆ ซึ่งมีปัจจัยที่จะส่งผลให้เกิดความเจริญเติบโตมากขึ้น ประกอบด้วย 2 ส่วน ส่วนแรก คุณสมบัติทางกายภาพ (Physical Qualities) เช่น การกระจายตัวของการกระตุ้นสิ่งเร้า ความชัดเจนในการมองเห็น ความสามารถในการเปลี่ยนแปลง คุณสมบัตินในการตอบสนองความต้องการ ส่วนที่สอง ความสัมพันธ์ของสังคม (Social Interaction) เป็นการเอื้ออำนวย เช่น ขอบเขตจำนวนการติดต่อความสามารถในการมองเห็นและรับรู้ข่าวสารกว้างขวางสำหรับสิ่งใหม่ ๆ ทั้งนี้การเติบโตที่เกิดขึ้นแต่ละบุคคลก็ขึ้นอยู่กับลักษณะของส่วนบุคคลย่อมมีความแตกต่างกันแต่ละสภาพ

## 2.4 ทฤษฎีองค์ประกอบและมาตรฐานพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย

จากงานวิจัยของ (สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี, 2522) ได้แบ่งองค์ประกอบพื้นที่ใช้สอยดังนี้

### 2.4.1 ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

โดยทั่วไปจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยเป็น 2 ส่วนเพื่อใช้สำหรับกิจกรรมประจำวันได้แก่

2.4.1.1 ส่วนมิตชิด (Private Area) เพื่อใช้สำหรับนอนและอาบน้ำ

2.4.1.2 ส่วนอเนกประสงค์ (Multipurpose Area) เพื่อใช้สำหรับรับแขกหรือนั่งเล่นพักผ่อน รับประทานอาหารและประกอบอาหาร

### 2.4.2 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำที่สุดจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าที่ระบุดังต่อไปนี้

หน่วยที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยประกอบด้วย ห้องนอน พื้นที่ส่วนรวม สำหรับพักผ่อน รับประทานอาหาร ทำครัว ห้องน้ำ โดยพื้นที่รวมของแต่ละหน่วยที่พักอาศัยสำหรับครอบครัวที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยขนาด 5 คน จะต้องไม่ต่ำกว่า 33.00 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.4.2.1 ห้องนอนภายในที่อยู่อาศัย ต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตรและรวมพื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร ซึ่งส่วนห้องนอน ถ้าไม่ได้กั้นเป็นห้องต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 5.76 เมตร

2.4.2.2 ห้องรับแขก ห้องพักผ่อน ส่วนรับประทานอาหาร ต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร และรวมพื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 13.00 ตารางเมตร แต่ถ้าแยกพื้นที่ใช้สอยส่วนที่เป็นห้องรับประทานอาหารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.50 ตารางเมตร และห้องรับแขกหรือห้องพักผ่อนต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.20 ตารางเมตร

2.4.2.3 ห้องครัวหรือพื้นที่สำหรับใช้ประกอบอาหาร ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4.32 ตารางเมตร

2.4.2.4 ห้องน้ำและห้องส้วม ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร แต่ถ้าเป็นห้องส้วมแยกเดี่ยว ต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และส่วนของห้องน้ำแยกเดี่ยวต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.80 ตารางเมตร โดยความกว้างภายในจะต้องมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร

2.4.2.5 ส่วนระเบียงซีกข้างและตากผ้าต้องมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.16 ตร.ม.

### 2.4.3 ความสูงของเพดาน

ความสูงของพื้นถึงเพดานของพื้นที่อยู่อาศัย ต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตรและถ้าเพดานมีความเอียงลาด ส่วนต่ำสุดของเพดานวัดจากพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ซึ่งส่วนใดที่เพดานมีความสูงน้อยกว่าที่กำหนด จะไม่นับพื้นที่ส่วนนั้นรวมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยต่ำสุดที่ต้องการตามกำหนด

### 2.4.4 ปริมาตร

ปริมาตรที่อยู่อาศัยต่อหนึ่งคนต้องไม่น้อยกว่า 8.5-10 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องที่อยู่อาศัยทั้งหมด

### 2.4.5 การรับแสงจากธรรมชาติ

ต้องมีช่องเปิดให้แสงธรรมชาติผ่านได้ โดยขนาดที่เล็กที่สุดต้องมีพื้นที่รวมกันอย่างน้อยร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องนั้น ๆ

### 2.4.6 การระบายอากาศ

เพื่อช่วยให้เกิดการระบายอากาศได้โดยธรรมชาติของส่วนต่าง ๆ ได้แก่ พื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่โครงสร้าง เช่น ห้องนอน ห้องรับแขก ส่วนของการพักผ่อน ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ และพื้นที่ใต้หลังคา เป็นต้น การระบายอากาศช่วยเพิ่มความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย ลดความอับชื้น และความร้อนของโครงสร้างที่อาจทำให้เกิดการผุพังได้ ซึ่งการระบายอากาศของพื้นที่อยู่อาศัย ส่วนห้องนอนหรือห้องที่ใช้พักอาศัย ควรมีช่องประตูและหน้าต่างที่เป็นในส่วนเนื้อที่รวมกัน ต้องไม่น้อยกว่า 20 ของพื้นที่ห้องนั้น ๆ (ข้อบัญญัติ กทม. กำหนดไว้ร้อยละ 10) แต่ไม่นับรวมส่วนประตูและหน้าต่างที่ติดกับห้องอื่น

#### 2.4.6.1 การระบายอากาศของพื้นที่อยู่อาศัย

- (1) การระบายอากาศห้องหลังคาและเนื้อที่เหนือเพดาน

ต้องจัดให้มีทางลมสามารถเข้าออกผ่านตลอดโดยมีขนาดเท่ากับร้อยละ 5 ของพื้นที่เพดาน ในกรณีที่ใช้ห้องหลังคาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยต้องจัดให้มีการระบายอากาศเหมือนกับส่วนที่อยู่อาศัยปกติ

- (2) การระบายอากาศบริเวณช่องบันได

ต้องมีช่องให้ระบายอากาศได้ โดยต้องมีพื้นที่สำหรับระบายอากาศอย่างน้อยที่สุด 0.1 ตารางเมตรต่อชั้นใน

- (3) ในส่วนห้องน้ำและห้องครัว

ถ้าไม่มีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารต้องมีปล่องหรือช่องที่สามารถถ่ายเทอากาศได้สะดวก

### 2.4.7 ประตู

ต้องมีช่องเปิดที่มีขนาดเหมาะสมกับการใช้สอยพื้นที่ โดยประตูควรจะมีขนาดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.4

แสดงขนาดของประตูภายนอกของห้องที่อยู่อาศัย

ชนิดของประตู	ความกว้าง (ม.)	ความสูง (ม.)
ประตูทางเข้า	0.90	2.00
ประตูบริการ	0.80	2.00

ที่มา: สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี, การวิจัยการก่อสร้าง, 2552. (ดัดแปลง)

ตารางที่ 2.5

แสดงขนาดของประตูภายในของห้องที่อยู่อาศัย

ชนิดของประตู	ความกว้าง (ม.)	ความสูง (ม.)
ประตูห้องนอน	0.80	2.00
ประตูห้องครัว	0.80	2.00
ประตูห้องน้ำ	0.60	1.80
ประตูเสื้อผ้า เก็บของ	0.70	2.00 หรือ 0.80

ที่มา: สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี, การวิจัยการก่อสร้าง, 2552. (ดัดแปลง)



#### 2.4.8 ความรโหฐาน

ในส่วนที่อยู่อาศัยควรจัดให้มีความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่และความต้องการของประโยชน์ใช้สอย การกำหนดช่องแสงหรือเป็นช่องเปิดที่แสงเข้ามาได้ โดยต้องพิจารณาจากความสัมพันธ์ของลักษณะการจัดพื้นที่ภายในอาคารและสภาพสิ่งแวดล้อมภายนอก

#### 2.4.9 การจัดห้อง

การจัดห้องในพื้นที่อยู่อาศัยต้องจัดให้มีทางเข้าและทางออกสะดวก เหมาะสมแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเน้นการติดต่อกับภายนอกของส่วนที่พักอาศัยไปยังส่วนต่าง ๆ ของบ้านที่ไม่ต้องผ่านห้องนอนหรือห้องน้ำ หรือแม้กระทั่งจากห้องนอนไปยังห้องน้ำต้องไม่ผ่านห้องนอนอื่น

#### 2.4.10 วัสดุก่อสร้าง การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างทั่วไป โดยต้องพิจารณาดังต่อไปนี้

- (1) ควรเป็นวัสดุที่หาได้ง่ายมีทั่วไป
- (2) ควรเป็นวัสดุที่มีราคาถูก และมีการผลิตเป็นจำนวนมาก
- (3) ควรเป็นวัสดุที่ใช้ประกอบเป็นโครงสร้าง โดยมีวิธีสะดวก รวดเร็ว
- (4) ควรเป็นวัสดุที่มีความแข็งแรงและทนทาน อย่างน้อยประมาณ 15-20 ปี
- (5) ควรเป็นวัสดุที่สอดคล้องกับการออกแบบเพื่อใช้ให้หมด โดยไม่เหลือ
- (6) วัสดุก่อสร้างที่นำมาใช้ควรมีคุณภาพ ตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ของผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมและกระทรวงอุตสาหกรรม

### 2.5 แนวคิดกระบวนการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ฉัตรชัย (2527) การที่ตัดสินใจเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็กย่อมเกิดกันบ่อยครั้ง จากการเปลี่ยนแปลงเริ่มจากบ้านหนึ่งทำให้ส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิต จึงทำให้เกิดการศึกษาความเข้าใจของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการประเมินผลในการตัดสินใจของบุคคลและส่วนรวม โดยจะมีการศึกษาตามประเด็นดังต่อไปนี้

#### 2.5.1 สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

การตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยขึ้นกับค่านิยมของผู้อยู่อาศัยหรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิต บ้านที่ต้องการอย่างที่ได้คาดหวังไว้ และสภาพสิ่งแวดล้อมของที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังเกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของตัวบ้าน เช่น มีขนาดใหญ่หรือเล็กเท่าใด มีจำนวนกี่ห้อง เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่จึงมีสาเหตุดังนี้

2.5.1.1 ความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม ได้แก่ การแต่งงาน ตายหรือการหย่าร้าง ที่เกิดขึ้นในครอบครัว การเปลี่ยนงานใหม่ และรายได้ของครอบครัวที่เปลี่ยนไป

2.5.1.2 ความต้องการในบ้าน ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปด้วยสาเหตุมาจากสภาพแวดล้อมภายในเปลี่ยนไป ได้แก่ จำนวนสมาชิกในบ้านเพิ่มมากขึ้น

2.5.1.3 เกิดจากหมู่บ้านหรือย่านที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไป สำหรับเหตุผลในข้อหนึ่งและสองสามารถเรียกว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยแบบถูกบังคับ (Forced moves) ส่วนในข้อสองและข้อสามเรียกว่าเป็นการสมัครใจ (Voluntary moves)

## 2.5.2 แรงกระตุ้นที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

ประกอบด้วยแรงกระตุ้นที่พึงปรารถนาและแรงกระตุ้นอันไม่พึงปรารถนา (ชนินทร์, 2543)

### 2.5.2.1 แรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา

ประกอบด้วยสาเหตุต่าง ๆ ทั้งวิถีในการดำเนินชีวิตตามที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ หรือเรื่องสภาพแวดล้อมตามที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ สาเหตุต่าง ๆ มีดังนี้

#### (1) ความคาดหวังทางสังคม

ส่วนใหญ่จะเกิดจากการดำเนินชีวิตของอาชีพที่ประกอบและสภาพสังคมที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปในสังคมของด้านตะวันตก การที่มีสถานที่พักอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองนั้น เพราะเป็นละแวกของชุมชนชั้นกลางขึ้นไป ทำให้บ้านมีราคาแพงขึ้น

#### (2) ความคาดหวังเกี่ยวกับครอบครัว

โดยเฉพาะสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเติบโตของเด็ก ๆ ส่วนของที่พักอาศัย พื้นที่สีเขียวในพื้นที่บ้าน และอุปกรณ์อื่น ๆ จะได้รับการตกแต่งอย่างดีและเป็นปัจจัยดึงดูดให้ครอบครัวของคนในระดับชั้นเดียวกัน เข้าไปอยู่อาศัยในระดับย่านเดียวกัน

#### (3) ความหวังเกี่ยวกับชุมชนหรือสภาพที่อยู่อาศัย

ประเด็นนี้จัดเป็นการดำเนินชีวิต ซึ่งจะประสบความสำเร็จถ้ามีการปฏิสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยที่มีสถานะทางสังคมเดียวกัน โดยในสังคมตะวันตกจะเห็นว่าด้วยกลุ่มที่มีชีวิตคล้ายคลึงกันจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มข้าราชการบำนาญ

### 2.5.2.2 แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา

#### (1) ขนาดของสถานที่อยู่อาศัย

เกิดขึ้นได้ทั้งวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยสูงอายุ โดยวัยเริ่มครอบครัวจะมีสมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนวัยผู้สูงอายุจะมีจำนวนลดน้อยลง จึงต้องปรับขนาดของที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการ แต่ทุกอย่างก็ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก ว่ามุมมองในด้านพื้นที่ในบ้าน จำนวนห้องเพียงพอกับจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ในบ้านเพียงใด

## (2) ราคาบ้าน

ตัวบ้านและที่ดินอาจเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคนที่เช่าบ้านแพงขึ้น จนเกิดการย้ายที่อยู่ใหม่ และในกรณีที่มีฐานะดีขึ้นก็จะมีรายจ่ายไปอยู่สถานที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงขึ้น

## (3) สภาพตัวบ้านและบริเวณรอบที่อยู่อาศัย

เป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดูแลความปลอดภัยและปราศจากสิ่งรบกวน เป็นองค์ประกอบสำคัญของสภาพแวดล้อมรอบบ้าน ผู้ที่ตกอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่ต้องการ ย่อมอยากจะทำหรือหาที่อยู่ใหม่ถ้ามีโอกาส

## (4) ความสะดวกในการเข้าถึง

ความสะดวกในเรื่องการเดินทางไปทำงาน ตลอดจนรับบริการต่าง ๆ ในขณะที่ถ้าที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้ใจกลางเมืองมากเกินไปก็อาจจะไม่เหมาะสมเหมือนกัน ด้วยเหตุผลที่ว่าจะได้รับผลกระทบของมลภาวะทางเสียงจากยานพาหนะและมลภาวะทางกลิ่น ดังนั้นปัญหาการเข้าถึงจึงเป็นเรื่องต่างจิตต่างใจ หรือตามพฤติกรรมความต้องการของแต่ละบุคคล

## (5) ลักษณะสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยทั่วไป

หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงในทางต่าง ๆ เช่น โครงสร้างประชากรในบริเวณที่เปลี่ยนไป อาจจะมีการย้ายถิ่นเข้ามาจำนวนมาก โดยส่วนที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ลำบากกว่าผู้อยู่อาศัยเดิม หรือสาธารณสุขปกศในหมู่บ้านที่อยู่ในสภาพที่แย่ง

### 2.5.3 แรงต้านการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

แรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดที่สำคัญที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ผสมรวมเข้ากับแรงผลักดันภายในให้เราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัย โดยในบางครั้งเราไม่สามารถย้ายที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากแรงต้านทานการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ใหม่ เฉพาะอย่างยิ่งทุนในการเปลี่ยนแปลงสูงเมื่อเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่ได้รับจากการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งนอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องอีกดังนี้

#### 2.5.3.1 ลักษณะการถือครอง

ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยา หรือทางกายภาพก็ตาม โดยทั่วไปผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะไม่คิดเปลี่ยนแปลงบ่อยเมื่อเทียบกับผู้เช่า ถ้าไม่ค้ำในเรื่องอายุหรือรายได้

### 2.5.3.2 ระยะเวลาอาศัย

การอยู่อาศัยในสถานที่ใดที่หนึ่งเป็นเวลานาน ๆ จะทำให้ความต้องการย้ายที่อยู่อาศัย ลดลง ทั้งนี้อาจเกิดจากความคุ้นเคยกับที่อยู่อาศัยเก่าจึงไม่ยอมไปปรับตัวในสถานที่อยู่อาศัยใหม่ แต่อาจมีความคิดในการเพิ่มพื้นที่ใช้งานเพิ่มในตัวบ้านหรือภายนอกบ้าน

## 2.6 แนวคิดเรื่องความต้องการของมนุษย์

แรงผลักดันเกิดจากความต้องการของคนมีความหลากหลาย เพื่อสะดวกในการเข้าใจจึงมีการ แยกความต้องการของมนุษย์ออกเป็น 2 ประเภทดังนี้ (สมชัย, 2537)

### 2.6.1 ความต้องการทางกาย

ความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ ทั่วไปคือปัจจัย 4 ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค และการตอบสนองตามความต้องการ สามารถตอบสนองได้ 2 ระดับคือ ระดับแรก เป็นกิริยาสะท้อนนั้นหมายถึงสิ่งที่มารบกวนการดำรงชีวิต โดยส่งผลต่อตนเองโดยตรง เช่น ความรู้สึกที่ที่อยู่อาศัยนั้นแคบลง ทำให้ต้องมีการขยายพื้นที่อยู่อาศัยให้กว้างขึ้น จึงเกิดการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยโดยการต่อเติมเป็นห้องต่าง ๆ ส่วนระดับที่สองคือ พฤติกรรมเจตนา หมายถึงยังไม่มีสิ่งมารบกวนการใช้ชีวิตแต่ก็มีความคิดว่าควรจะทำอะไรบางอย่างเพื่อป้องกันเหตุร้ายที่เกิดขึ้นที่จะส่งผลอันตรายแก่การมีชีวิต เช่น การสร้างรั้วหรือกำแพง เพราะรู้สึกถึงความไม่ปลอดภัย เป็นต้น

กระบวนการตอบสนองความต้องการทางกาย ทั้งกิริยาสะท้อนหรือพฤติกรรมเจตนาเพื่อให้ตนเองสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้นั้น หรือเรียกได้ว่า “แรงขับ” (Driver) ความต้องการทางกาย เป็นแรงผลักดันที่อยู่ในระดับพื้นฐานที่สุด เพราะเป็นแรงผลักดันให้ชีวิตอยู่รอด

### 2.6.2 ความต้องการทางจิต

อับราฮัม มาสโลว์ นักจิตวิทยาในกลุ่มมนุษยนิยม (Humanium) ได้เน้นเกี่ยวกับความต้องการของแต่ละคนในการพัฒนาศักยภาพของคนไว้ว่า มนุษย์เกิดมาพร้อมกับความต้องการ 5 ประการจัดเรียงได้ดังนี้

#### 2.6.2.1 ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological needs)

คือเป็นความต้องการขั้นแรกสุดของมนุษย์ เช่น ความต้องการเพื่อตอบสนองความหิว ความกระหาย เป็นต้น

### 2.6.2.2 ความต้องการสวัสดิภาพ (Safety needs)

คือเป็นความต้องการที่เกิดขึ้นเมื่อความต้องการทางสรีระได้รับการตอบสนองแล้ว เช่น ความต้องการความปลอดภัย

### 2.6.2.3 ความต้องการความรักและความเป็นเจ้าของ (Belonging needs and love needs)

คือเป็นความต้องการที่เกิดขึ้นหลังจากที่มีความต้องการใน 2 ขั้นตอนแรกได้รับการตอบสนองแล้ว โดยความต้องการในขั้นตอนนี้เป็นความต้องการของระหว่างบุคคล ที่จะสัมพันธ์กับคนอื่น ๆ ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น เพื่อน เพื่อนบ้านรอบ ๆ ที่อยู่อาศัย เป็นต้น

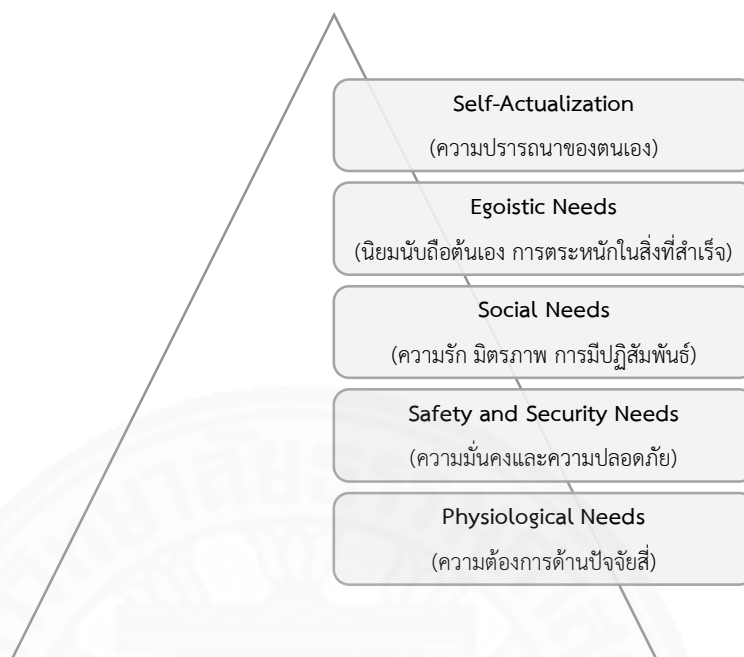
### 2.6.2.4 ความต้องการสถานะทางสังคม (Esteem and status needs)

คือเป็นขั้นสูง โดยคนเราจะมีความต้องการการยอมรับและภูมิใจในตนเอง

### 2.6.2.5 ความต้องการบรรลุความสำเร็จของตน (Self-actualization needs)

คือเป็นความต้องการของมนุษย์ขั้นสูงสุด โดยไม่ต้องกังวลเรื่องปากท้อง ความปลอดภัย ความรัก หรือศักดิ์ศรีอีกต่อไป

จากความต้องการของมนุษย์ทั้ง 5 ขั้นตอนดังกล่าว โดยจะกล่าวได้ว่า ความต้องการในขั้นที่ 1 และ 2 คือความต้องการทางร่างกาย และความต้องการด้านความปลอดภัยซึ่งเป็นสิ่งที่สามารถระบุความสำคัญเบื้องต้นในเรื่องจำเป็นที่จะต้องได้รับการตอบสนอง สร้างความพึงพอใจให้ได้เสียก่อน แล้วจึงจะเกิดความต้องการในด้านอื่น ๆ ตามมาภายหลัง ดังภาพที่ 2.9



ภาพที่ 2.9 แสดงลำดับชั้นความต้องการของ A.H. Maslow, 1954. (ดัดแปลง)

## 2.7 วรรณกรรมเกี่ยวข้องกับอาคารต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

วรวิทย์ อังสุทัสส์ (2530) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับสาเหตุและการเสนอแนะแนวทางการออกแบบต่อเติมของที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางของรัฐ โดยสาเหตุที่ผู้อยู่อาศัยได้มีการต่อเติม สามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเด็นคือ ประเด็นแรก คือความเป็นส่วนตัว บริเวณชั้นล่างเปิดโล่งและไม่มีกั้นห้อง ทำให้ขาดความมิดชิดและความเป็นส่วนตัว ประเด็นที่สองคือ ความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่มีห้องหรือพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านไม่ตรงตามความต้องการ เช่น ห้องครัว ประเด็นที่สามคือ จำนวนสมาชิกในบ้าน นั้นเป็นจำนวนผู้อยู่อาศัยที่ไม่สอดคล้องกับพื้นที่ใช้สอยของตัวบ้าน ประเด็นสุดท้ายคือ ความสมบูรณ์ของตัวอาคารทั้งความครบถ้วนด้านการใช้พื้นที่ใช้สอยและความสวยงามของตัวอาคาร

จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยจะทำการปรับปรุงพื้นที่เดิมให้สมบูรณ์และทำการต่อเติมเพิ่มห้องในส่วนด้านหลังของบ้านเป็นอันดับแรก และการต่อเติมหลังคาส่วนด้านหน้าบ้านที่ใช้เป็นโรงจอดรถ ต่อมาทำระเบียงและกันสาดหน้าอาคาร และอันดับสุดท้ายคือการต่อเติมจำนวนห้องนอนเพิ่มขึ้น จึงมีการกำหนดหลักการจัดสัดส่วนของการใช้พื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ตามทฤษฎีมีดังนี้ พื้นที่ใช้สอยที่อยู่ในเขตสาธารณะ เขตห้องสาธารณะ เขตกึ่งส่วนตัว เขตบริการ และเขตส่วนตัว โดยการวางแผนวางได้กำหนดตามความจำเป็นของการใช้พื้นที่ กิจกรรมที่เกิดขึ้น และความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น

สมชัย เจริญวรเกียรติ (2537) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ สาเหตุและปัญหาที่เกิดการภายหลังจากการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลง รวมถึงผลกระทบที่ต่อเติมเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยของหมู่บ้านจัดสรร โดนประเด็นต่าง ๆ ที่เป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดการต่อเติมเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยมีดังนี้

- (1) เพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน
- (2) เพื่อความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น
- (3) แบบบ้านที่เจ้าของโครงการสร้างไม่ตรงตามต้องการ
- (4) เพื่อนบ้านต่อเติมจึงอยากต่อเติมบ้าง
- (5) ต้องการความเป็นเอกลักษณ์ต่างจากเพื่อนบ้าน
- (6) จำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้น
- (7) ต้องการใช้ประกอบธุรกิจ เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับธุรกิจ
- (8) เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมของเพื่อนบ้าน

โดยลำดับสาเหตุข้างต้นที่ทำให้เกิดการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของหมู่บ้านจัดสรรคือ อันดับแรก เพื่อเพิ่มความความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย อันดับสอง การที่สมาชิกครอบครัวเพิ่มขึ้น และสุดท้ายเพื่อเพิ่มความปลอดภัยของชีวิตตามลำดับ

กิตติ เวียงเพิ่ม (2537) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่และการต่อเติมของที่ดินรายแปลง สำหรับที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง โดยจะเปรียบเทียบประเภทที่อยู่อาศัยของพื้นที่เปิดโล่งระหว่างบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ซึ่งที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่มากกว่า ทำให้จะมีสัดส่วนพื้นที่ว่างที่เหลือจากการต่อเติมที่ดินมากกว่า แสดงว่าพื้นที่ว่างหลังจากการต่อเติมที่เหลือน้อยที่สุดคือ ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับระยะเวลาที่จะเริ่มการต่อเติมคือ 2 ปี แรกของการเข้าอยู่อาศัยในกรณีทาวน์เฮาส์

จากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์เป็นการต่อเติมสูงสุดที่มีขนาดที่ดินโล่งเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ซึ่งน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับที่อยู่ประเภทอื่น จึงเกิดการต่อเติมมากที่สุดโดยมีพฤติกรรมความต้องการต่อเติมมากที่สุดคือ ห้องครัว โรงรถ และซักล้างตามลำดับ

ชนินทร์ วิสิทกมลโยธิน (2543) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ ซึ่งมีขนาดโครงการประมาณ 36 ไร่ โดยมีการแบ่งกลุ่มที่มีการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ร้อยละ 52 การต่อเติมแต่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 35 และไม่มีการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ร้อยละ 13 ซึ่งลำดับการต่อเติมมาจากด้านหลังไปยังด้านหน้า และชั้นล่างไปชั้นบน โดยด้านหลังชั้นล่าง ต่อเติมเพื่อใช้เป็นห้องครัว โดยเป็นตำแหน่งที่ต่อเติมมากที่สุด และรองลงมาคือด้านหน้าชั้นล่างสำหรับโรงจอดรถ ส่วนสุดท้าย ด้านหลังชั้นบน เพื่อห้องสำหรับนอน โดยการต่อเติมเกี่ยวกับระยะเวลาที่มีการต่อเติม ซึ่งพบว่าช่วงปี 2-13 ปี มีสัดส่วนร้อยละ 44 เป็นสัดส่วนที่มากที่สุด ถัดมาช่วง 2 ปีแรก มีสัดส่วนร้อยละ 26 และสุดท้ายช่วงที่มากกว่า 13 ปี มีสัดส่วนร้อยละ 16

ผลกระทบจากการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้ต่ออยู่อาศัยที่พบคือ การระบายอากาศ และกระทบต่อเพื่อนบ้านคือรู้สึกไม่ปลอดภัยในกรณีเกิดอัคคีภัย โดยจากการศึกษาพบว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงมาจาก อย่างแรกความเจริญของกรุงเทพมหานครในด้านที่ตั้งของหมู่บ้านที่อยู่ใจกลางธุรกิจ โดยจะสังเกตเห็นว่าการต่อเติมจะเพิ่มมากขึ้นตามอายุของหมู่บ้าน อย่างที่สอง ทำเลที่ตั้งของทาวน์เฮาส์สอดคล้องกับการให้บริการในหมู่บ้าน จะทำให้เกิดการต่อเติมใน 2 ปีแรก ส่วนอย่างที่สองสามความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ซึ่งไม่ตรงกับการออกแบบ และส่วนสุดท้ายสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของครอบครัวที่เปลี่ยนแปลง เพื่อรองรับการใช้งานในสภาพใหม่



สิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์ (2547) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงก่อนเข้าอยู่อาศัย กรณีศึกษาหมู่บ้านโกลเด้นล้านนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีขนาดโครงการประมาณ 49 ไร่ โดยศึกษาประเด็นส่วนพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงและสาเหตุที่เกิดการต่อเติม ในประเด็นแรก เป็นส่วนพื้นที่ในบ้านที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยความต้องการของผู้อยู่อาศัยคือ ส่วนแรกเป็นพื้นที่บริการ ประกอบด้วย ห้องทำงานและห้องแม่บ้าน ส่วนที่สองคือพื้นที่พิเศษ เช่น ห้องดูภาพยนตร์ ห้องรับแขก ห้องออกกำลังกาย ห้องพระ และห้องดนตรี ส่วนที่สามคือพื้นที่จอดรถ เพื่อสามารถจอดรถได้มากกว่าจำนวนที่มีอยู่ และประเด็นที่สองเกี่ยวกับสาเหตุการต่อเติมบ้านสาเหตุแรกคือ ความต้องการแบ่งสัดส่วนตามผู้ใช้พื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งอยู่ในพฤติกรรมการแสดงออกทางสังคม เป็นการแยกส่วนของแม่บ้าน แขก และคนในบ้านออกจากกัน สาเหตุที่สองคือ ความต้องการพื้นที่ที่ตอบสนองความต้องการเฉพาะตัว บ่งบอกถึงการแสดงเอกลักษณ์เฉพาะตัว และสถานะทางสังคม สาเหตุสุดท้ายคือ ความต้องการสำรองไว้ในอนาคต ตามทฤษฎีการกระตุ้นพฤติกรรมจากความต้องการที่ป้องกันปัญหาที่เกิดในอนาคต

ราชวัลลภ สายทองอินทร์ (2547) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยของบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้สูง กรณีศึกษาโครงการสิริ วัชรพล ซึ่งมีขนาดโครงการประมาณ 65 ไร่ พบว่าการต่อเติมบ้านมีทั้งก่อนโอนและหลังโอน ซึ่งจะพบการต่อเติมก่อนโอนในแปลงมาตรฐานหรือเป็นครอบครัวใหม่ และการต่อเติมทั้งก่อนและหลังในแปลงมุม ส่วนจำนวนสมาชิกในบ้านแบ่งออกเป็นกลุ่มแปลงมาตรฐาน จำนวน 2-4 คนและกลุ่มแปลงมุมจำนวน 3-5 คน โดยตำแหน่งที่ต่อเติมเหมือนกันคือ ด้านด้านหน้า ส่วนโรงรถ และด้านบน แต่ลักษณะการต่อเติมทั้งสองแตกต่างกันตรงแปลงมาตรฐาน เน้นรองรับพื้นที่สำหรับลูกในอนาคต ส่วนแปลงมุม เน้นรองรับการดูแลผู้สูงอายุ จากพฤติกรรมการต่อเติมบ้านทั้ง 2 ประเภทแปลงที่ดินข้างต้น เป็นผลที่เกิดจากเหตุดังนี้

- (1) เพื่อความสะดวกสบายและเพิ่มประโยชน์ในการใช้พื้นที่
- (2) แบบบ้านที่ซื้อพื้นที่ไม่ตรงตามความต้องการ
- (3) ต้องการพื้นที่เปิดโล่งที่เหลือในการต่อเติมบ้าน
- (4) พื้นที่ใช้สอยไม่พอ
- (5) ความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มจากผังเดิมโดยแบ่งเป็นการต่อเติมพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ และความต้องการพื้นที่

กนกวรรณ กรองสุวรรณ (2548) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้นระดับราคา 2-5 ล้านบาท กรณีศึกษา โครงการบ้านวารักษ์รังสิต คลอง 3 จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีขนาดโครงการประมาณ 140 ไร่ จากการศึกษาพบปัญหาต่าง ๆ เช่น จากปัญหาพื้นที่ใช้สอยส่วนหน้าบ้านที่เป็นพื้นที่จอดรถกับทางเข้าตัวบ้านต้องมีการใช้พื้นที่ร่วมกัน ทำให้เมื่อจอดรถผู้อยู่อาศัยเข้าออกไม่สะดวก และรถยนต์ยื่นออกนอกชายคา เป็นปัญหาที่เกิดจากการออกแบบ และพบว่ามีส่วนร้อยละ 75 ในการต่อเติมด้านหลังของบ้าน เป็นห้องครัว ชักล้าง และพื้นที่เก็บของ ส่วนอีกร้อยละ 25 เป็นการต่อเติมหลังคาโรงรถ ด้วยสาเหตุพื้นที่ใช้สอยไม่พอและสภาพทางกายภาพไม่ตอบสนองต่อความต้องการผู้อยู่อาศัย และการออกแบบบ้านไม่ตรงตามความต้องการในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัย

สมศักดิ์ สุขวาริ (2548) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการต่อเติมบ้านซึ่งปลูกสร้างโดยบริษัท รับสร้างบ้าน กรณีศึกษาบ้านเดี่ยวที่ปลูกสร้างโดยบริษัทดีไซน์ ดีเวลลอป จำกัด ทำการศึกษารูปแบบของบ้านที่มีการต่อเติมและพื้นที่ใช้สอยที่ต่อเติมมากที่สุด ซึ่งพิจารณาถึงปัจจัยทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยพบว่าสาเหตุการต่อเติมคือ เพื่อความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย จำนวนสมาชิกในบ้านที่เพิ่มขึ้น ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอยไม่พอ ผังบ้านไม่ตอบสนองความต้องการ ส่วนของพื้นที่ที่มีการต่อเติมมากที่สุดคือ ห้องครัว ที่จอดรถ และลานชักล้างตามลำดับ และระยะเวลาในการต่อเติมมีทั้งต่อเติมทันทีหลังการส่งมอบและต่อเติมภายหลังการอยู่อาศัยประมาณ 2-6 ปี ภายหลังจากการต่อเติมพบว่าสามารถแก้ปัญหาด้านพื้นที่ใช้สอยของผู้อยู่อาศัยได้

บุญอนันต์ นนกุล และ เดวิด โอบรอยเอ็นท์ (2552) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการต่อเติมบ้านพักอาศัยในโครงการรัฐ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ตั้งอยู่บริเวณรังสิตคลอง 3 จังหวัดปทุมธานี โดยศึกษาประเด็นปัจจัยหรือสาเหตุรูปแบบพื้นฐานและรูปแบบพื้นฐานการต่อเติมบ้าน มีดังนี้ ประเด็นแรกปัจจัยที่ทำให้การต่อเติมคือ ความเป็นส่วนตัวพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ใช้งานเพิ่มเติมจากฝั่งบ้านเดิม จำนวนผู้อยู่อาศัย ความเป็นเอกลักษณ์ของผู้อยู่อาศัย การแสดงสถานะทางสังคม และความปลอดภัย ประเด็นที่สอง รูปแบบหรือวิธีในการแบ่งประเภทของการเปลี่ยนแปลงคือ ประเภทที่ 1 การปูพื้นรอบบ้าน ประเภทที่ 2 การสร้างรั้วรอบบ้านหรือการกั้นอาณาเขตอย่างชัดเจน ประเภทที่ 3 การขยายหลังคาและกันสาดทั้งชั่วคราวและถาวร ประเภทที่ 4 เพิ่มพื้นที่ระเบียงด้านหน้าบ้าน ประเภทที่ 5 ขยายพื้นที่ห้องครัว สุดท้ายทั้งปัจจัยหรือสาเหตุและรูปแบบการต่อเติม สามารถบ่งบอกปัญหาของความต้องการพื้นที่พื้นฐานของผู้อยู่อาศัยได้และนำเสนอวิธีทางแก้หรือลดปัญหาให้สนองต่อผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

จากวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมพื้นที่ใช้งานที่นำมาศึกษาดังกล่าว ทำให้ทราบประเด็นต่าง ๆ เกี่ยวกับการต่อเติมบ้าน ซึ่งประกอบด้วย สาเหตุของการต่อเติม ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการต่อเติม ลำดับการต่อเติมในตำแหน่งพื้นที่บ้านมากที่สุด รูปแบบการต่อเติมในลักษณะของประเภทการใช้งาน รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ระยะเวลาที่มีการต่อเติม และผลจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ โดยผู้วิจัยนำมาประเด็นด้านสาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดการต่อเติม จึงเปรียบเทียบในตารางเพื่อที่จะทราบลำดับสาเหตุที่ก่อให้เกิดการต่อเติมพื้นที่ดังตารางที่ 2.6

ตารางที่ 2.6

แสดงตารางการเปรียบเทียบและปัจจัยในการต่อเติม

เปรียบเทียบปัจจัยและสาเหตุที่เกิดการต่อเติม		(กลุ่มข้อมูล A) ML กรมธนารักษ์
งานวิจัยเกี่ยวกับการต่อเติมบ้าน		
1	แนวทางการออกแบบของอาคารพักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยในบางส่วนของรัฐ กรณีศึกษา: อาคารเดี่ยว 2 ชั้น โครงการประชานิยมขั้นที่ 3 ส่วนที่ 3 (ราวีย์ อังสุรัตน์, 2530)	●
2	ผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร กรณีศึกษา: หมู่บ้านสวนทองจันทบุรี (สมชัย จงวิญานปริษฐ์, 2537)	●
3	การใช้พื้นที่และการต่อเติมที่ดินรายแปลงสำหรับที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อยในบางกลาง กรณีศึกษา: เขตเทศบาล เมืองมณฑลบุรี (กิตติ เจริญเต็ม, 2537)	●
4	การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ กรณีศึกษา: หมู่บ้านสินธร บางกะปิ (ชนินทร์ รัชกิจดมโชติ, 2543)	●
5	การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยของบ้านเดี่ยว สำหรับผู้ที่มีรายได้สูง กรณีศึกษา: โครงการนคร สิริ-วิรัชพล (ราชวัลลภ สายทองอินทร์, 2547)	●
6	การเปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงก่อนเข้าอยู่อาศัย กรณีศึกษา: หมู่บ้านตันตะวันงาม กรุงเทพมหานคร (สิริพงศ์ ศรีวิจิตรวงศ์, 2547)	●
7	การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงการใช้โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา 2-5 ล้านบาท กรณีศึกษา: โครงการบ้านนวมินทร์ รัชต์-รัชสีดของ 3 งบประมาณ (ภากรรวม กอองสุวรรณ, 2548)	●
8	การต่อเติมบ้านซึ่งผู้สร้างโดยบริษัทรับสร้างบ้าน กรณีศึกษา: บ้านเดี่ยวที่ปลูกสร้างโดยบริษัท ปทุมเดใจม์ ดีเวลลอป จำกัด (สมศักดิ์ สุวารี, 2548)	●
9	การต่อเติมบ้านเดี่ยวที่ก่อสร้างด้วยระบบผนังรับน้ำหนัก กรณีศึกษา: โครงการเทอร์พอร์ทรอด จันทบุรี (ประวิทย์ สุวรรณศักดิ์, 2552)	●
10	ต่อเติมบ้าน/เติมเต็มพื้นที่ : การต่อเติมบ้านพักอาศัยในโครงการภาครัฐ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (บุญอนันต์ นพกุล, เชาวี โอฬารชัย, 2552)	●
11	Factors Affecting Housing Modification and Housing Pricing Case Study of four Residential Neighborhoods in Haifa, Israel. (Boris A. Portnov, Yakov Odish and Larissa Fleishman, 2548)	●
12	The House Design Transformation: The Preferences and the Patterns (Silfia Mona Aiyani and others, 2014)	●
13	A Study on Housing Modification in Resettlement Sites in Cagayan de Oro, Philippines (Sandra Carrasco and others, 2016)	●
14	Transforming Government-Built Housing: Lessons from Developing Countries (A. Graham Tipple, 2010)	●
15	Residential Extension Guidelines (London Borough of Hounslow, 2003)	●
<b>รวม</b>		●

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

จากตารางที่ 2.6 แสดงถึงการเปรียบเทียบปัจจัยและสาเหตุที่ทำให้เกิดการต่อเติมบ้าน โดยผู้วิจัยได้ศึกษางานวิจัยที่มีความเกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้าน ในแต่ละประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อที่จะแยกประเด็นถึงสาเหตุต่าง ๆ ที่เกิดการต่อเติมและนำสาเหตุมาจับกับประเด็นปัจจัยเพื่อมาเชื่อมความสัมพันธ์กัน โดยสามารถแจกแจงทั้ง 10 ปัจจัยดังตารางที่ 2.7 ต่อไปนี้

ตารางที่ 2.7

แสดงรายละเอียดของปัจจัยในการต่อเติม

รายละเอียดปัจจัยและสาเหตุในการต่อเติม	สาเหตุและปัจจัยในการต่อเติม
การกันห้องเพิ่มความมิดชิด	A : ความเป็นส่วนตัว
ขนาดที่ดินน้อย	B : พื้นที่ใช้สอย
เพื่อความสะดวกสบาย	
พื้นที่ใช้สอยไม่พอ	
ต้องการพื้นที่ต่างจากเดิม	C : การเปลี่ยนแปลงของผังอาคาร
ความสวยงาม	D : ความเป็นเอกลักษณ์
ต้องการสร้างความแตกต่าง	
อายุและเพศ	E : จำนวนผู้อยู่อาศัย
จำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น	
มีรายได้เพิ่มขึ้น	F : การแสดงสถานะ
ความเจริญของกทม.	
เพิ่มความปลอดภัย	G : ความปลอดภัย
ความต้องการของผู้อยู่อาศัย	H : ความต้องการส่วนตัว
ใช้ประกอบธุรกิจ	I : วัตถุประสงค์การอยู่อาศัย
แก้ปัญหาที่เพื่อนบ้านต่อเติม	J : สภาพแวดล้อม
สภาพทางกายภาพ (ทำเลที่ตั้ง)	

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

จากตารางที่ 2.7 แสดงรายละเอียดสาเหตุการต่อเติมจากการทบทวนวรรณกรรมและนำมาสอดคล้องกับปัจจัยทั้ง 10 ปัจจัยที่มีผลต่อการต่อเติมและจากตารางที่ 2.6 จะพบว่าจำนวนปัจจัยที่พบมากที่สุด 3 ปัจจัยคือ (1) ปัจจัยเรื่องพื้นที่ใช้สอย (2) ปัจจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงของผังอาคาร (3) ปัจจัยเรื่องความต้องการส่วนตัว โดยทั้งสามปัจจัยนี้จะไปพิจารณาคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างส่วนปัจจัยที่เหลือจะนำไปพิจารณาตั้งคำถามเพื่อสัมภาษณ์ในบทที่ 3 ต่อไป

## 2.8 วรรณกรรมเกี่ยวข้องกับภาพลักษณ์โครงการ

พิสิฐ ชูประสิทธิ์ (2553) ได้กล่าวถึงประเด็นเกี่ยวกับประโยชน์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับผู้ประกอบการ ซึ่งประเด็นหัวข้อเรื่องการต่อเติมสิ่งปลูกสร้างของผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรรอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โครงการในแง่ความไม่เป็นระเบียบ และอาจจะมีผลต่อการซื้อขายที่ดินโครงการได้ โดยผู้ประกอบการไม่สามารถห้ามให้ผู้ซื้อที่ดินหรือลูกบ้านทำการต่อเติมได้ จึงเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ในการที่การต่อเติมของลูกบ้านและจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการ แต่ผู้ประกอบการสามารถกำหนดระเบียบปฏิบัติการขออนุญาตต่อเติมโดยผ่านนิติบุคคล

ธนทัต ตรีคุณประภา (2557) ได้กล่าวถึงประเด็นพื้นที่นันทนาการในโครงการบ้านจัดสรร คือพื้นที่นันทนาการกับการอยู่อาศัยเป็นสิ่งที่มีความสัมพันธ์กันอย่างยิ่งทั้งเรื่องคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาเลือกซื้อบ้าน ดังนั้นทางผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่นันทนาการเพื่อนำมาเป็นจุดขายแก่โครงการและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีมากขึ้น

### บทที่ 3 วิธีการวิจัย

ในการศึกษางานวิจัยนี้ มีวิธีการดำเนินการวิจัยโดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 3.1 กระบวนการวิจัย

##### 3.1.1 ช่วงที่ 1: เชิงกายภาพ

(1) ขั้นตอนการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

##### 3.1.2 ช่วงที่ 2: เชิงบุคคล

(1) ขั้นตอนการคัดเลือกกลุ่มสัมภาษณ์

1) ผู้อยู่อาศัย

2) ผู้ประกอบการ

#### 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

#### 3.3 เครื่องมือในการวิจัย

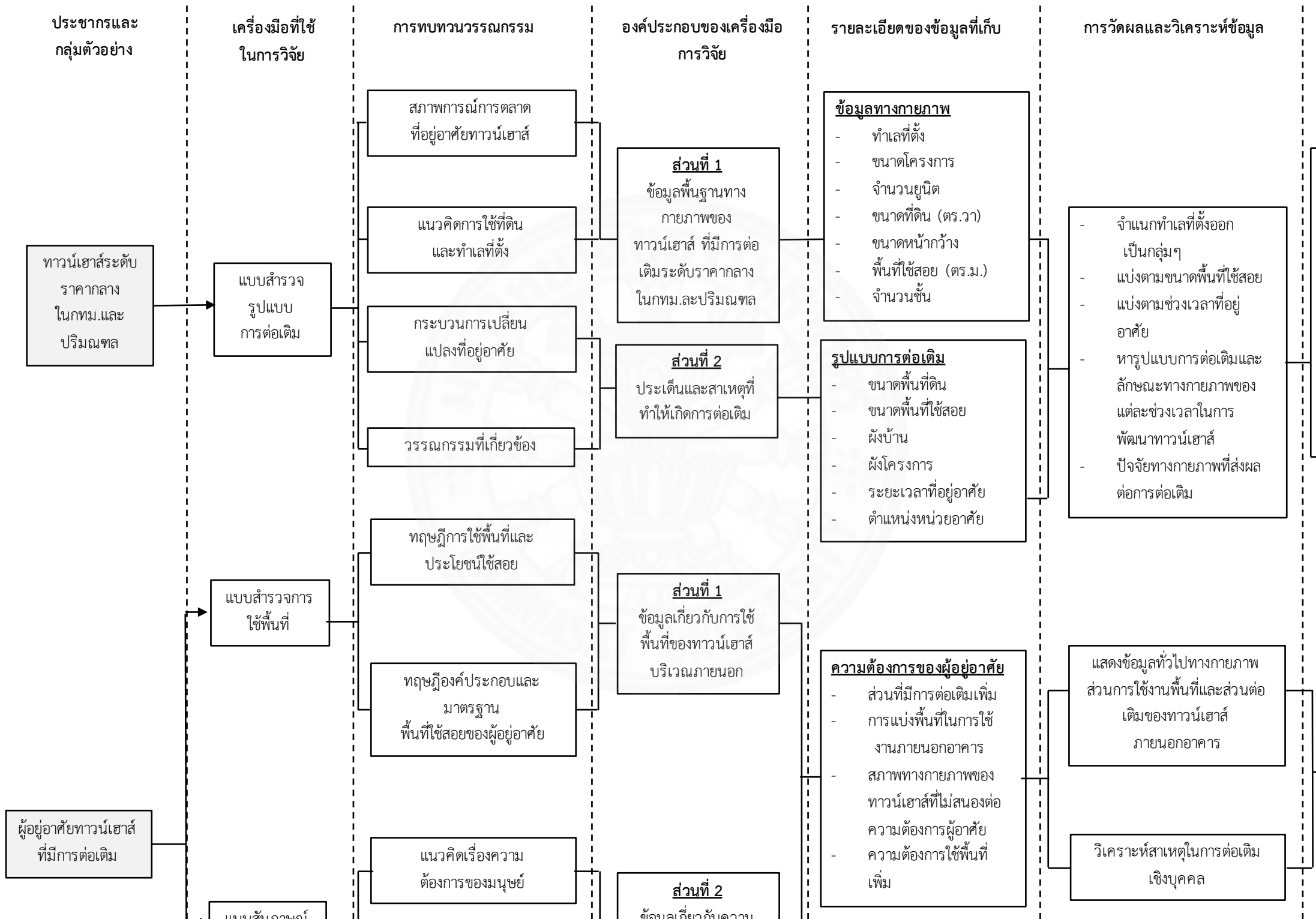
##### 3.3.1 ทางกายภาพ

##### 3.3.2 ทางพฤติกรรม

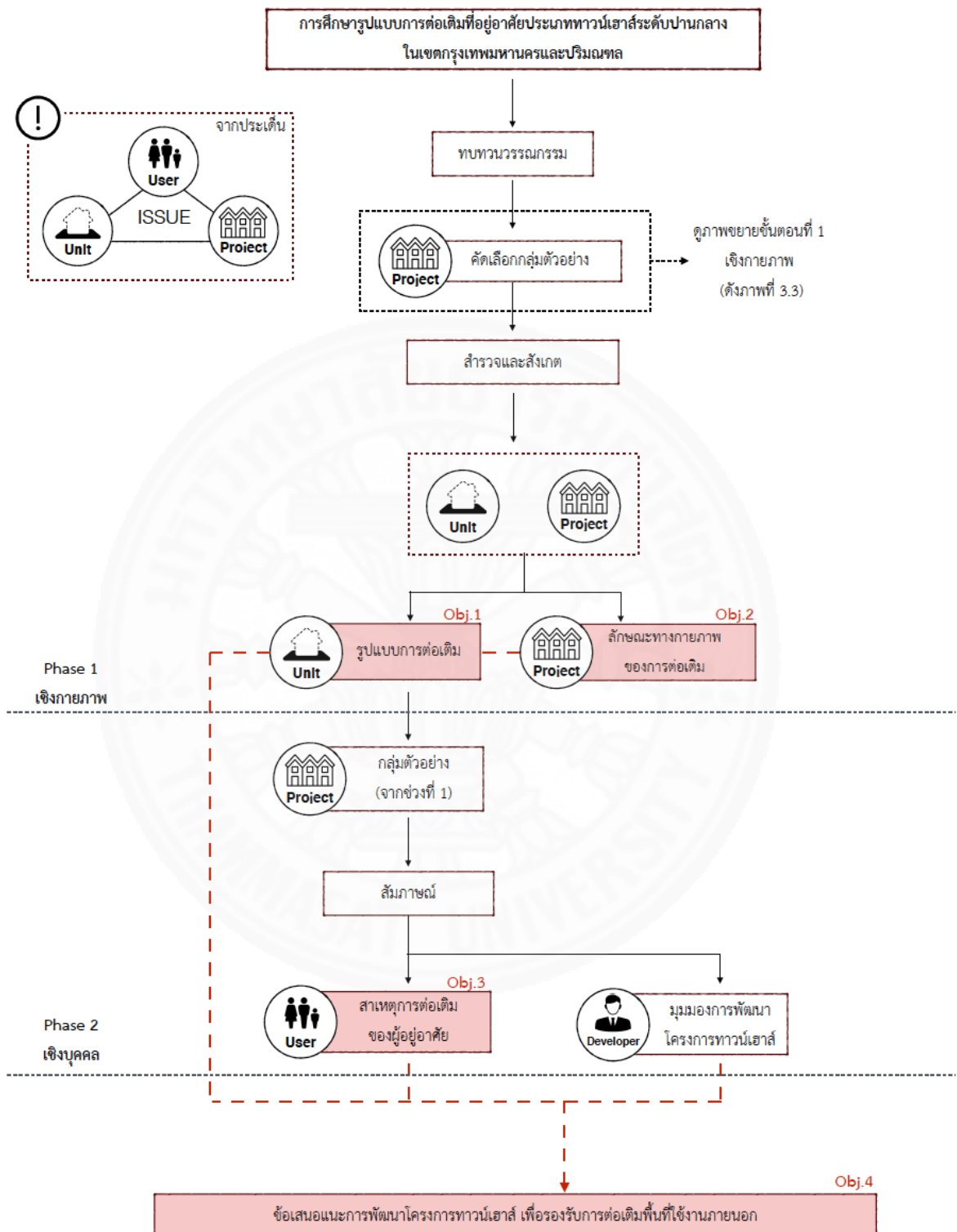
#### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 3.1 กระบวนการวิจัย

ในการศึกษาและการดำเนินการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งช่วงของการวิจัยออกเป็น 2 ช่วงตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ โดยผู้วิจัยจะนำเสนอแผนภาพแสดงโครงสร้างการเก็บข้อมูล ดังภาพที่ 3.1 และภาพรวมของกระบวนการวิจัยทั้ง 2 ช่วงดังภาพที่ 3.2 และรายละเอียดของแต่ละช่วงวิจัยจะอธิบายในหัวข้อถัดไป

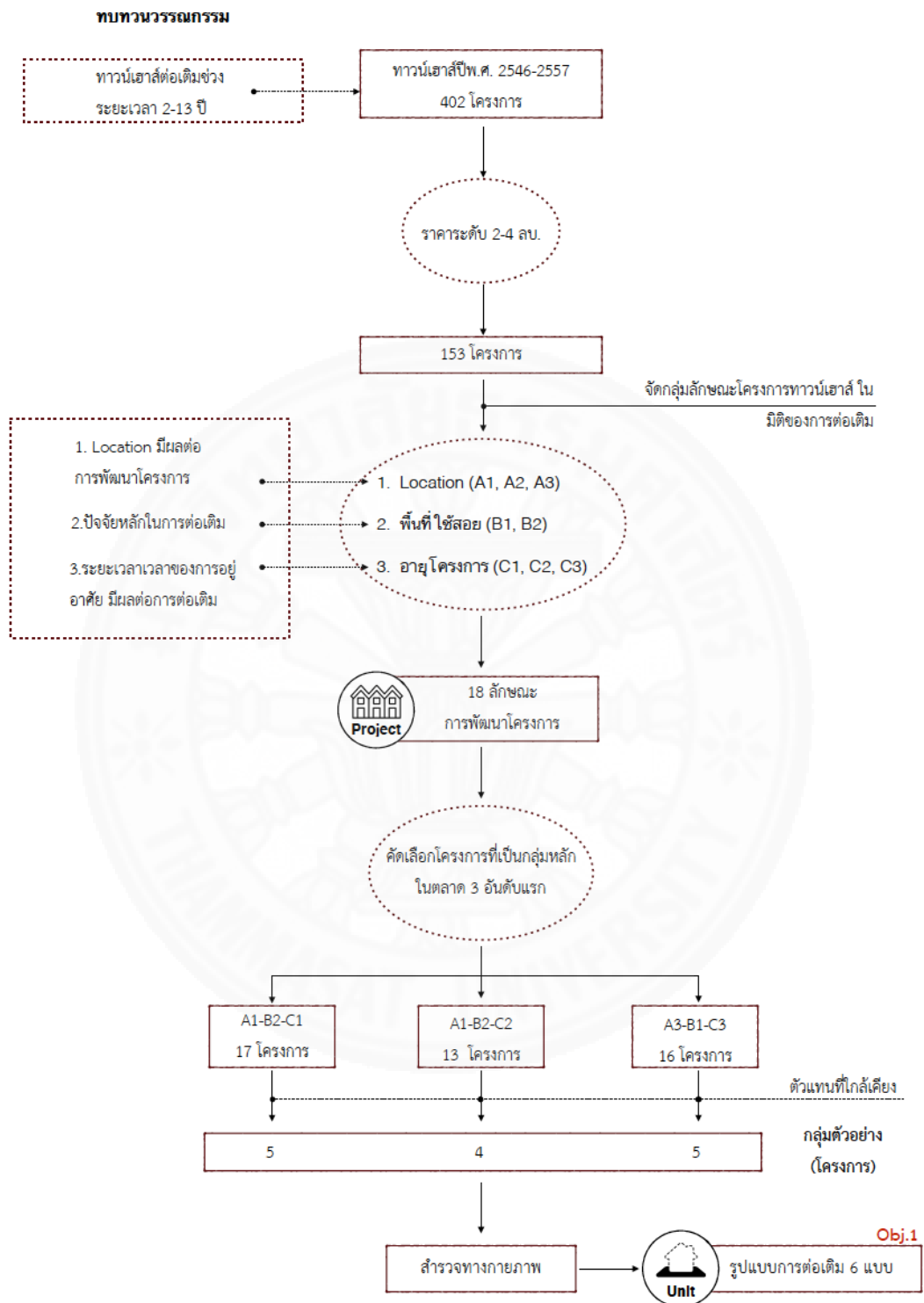






ภาพที่ 3.2 แสดงภาพรวมของกระบวนการวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559



ภาพที่ 3.3 แสดงภาพรวมขั้นตอนที่ 1 เชิงกายภาพ

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

### 3.1.1 ขั้นตอนช่วงที่ 1 เชิงกายภาพ

โดยขั้นตอนที่ 1 มี 2 ประเด็นหลักคือประเด็นแรกคือการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง และประเด็นที่สองคือหารูปแบบการต่อเติมทางกายภาพ โดยมีรายละเอียดขั้นตอนดังต่อไปนี้

(1) ศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการต่อบ้านทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยพบประเด็นระยะเวลาจำนวน 2-13 ปีมีผลต่อการต่อเติมของทาว์นเฮาส์ โดยผู้วิจัยนำไปคัดเลือกโครงการหมู่บ้านทาว์นเฮาส์ในช่วงปีพ.ศ.2546-2557 เป็นจำนวน 402 โครงการ

(2) ศึกษาสถานการณ์ทางการตลาดของที่อยู่อาศัยในประเด็นระดับราคาซื้อที่มีความต้องการในตลาด จึงพบว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์มีความต้องการซื้อในระดับราคาปานกลางคือ 2.1-4.00 ล้านบาทเป็นสัดส่วนมากที่สุด ทำให้เป็นเกณฑ์ในการกรองโครงการหมู่บ้านทาว์นเฮาส์ จากจำนวน 402 โครงการ เหลือเพียง 153 โครงการ

(3) จัดกลุ่มลักษณะโครงการทาว์นเฮาส์ในมิติของการต่อเติมทั้งหมดจำนวน 153 โครงการ โดยกรองจากเกณฑ์ที่ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมจึงได้มา 3 เกณฑ์ดังนี้ (1) ตำแหน่งที่ตั้ง มีผลต่อการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์ (2) ปัจจัยหลักในการต่อเติม (3) ระยะเวลาของการอยู่อาศัย มีผลต่อการต่อเติม ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1

แสดงรายละเอียดข้อกำหนดของเกณฑ์ในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

เกณฑ์	ประเด็น	รายละเอียดการแบ่ง	สัญลักษณ์	จำนวนโครงการ
เกณฑ์ที่ 1	ตำแหน่งพื้นที่ตั้ง	1.กทม.ชั้นกลาง	A1	63
		2.กทม.ชั้นนอก	A2	24
		3. เขตปริมณฑล	A3	50
เกณฑ์ที่ 2	พื้นที่ใช้สอย	1. แบบ 2 ชั้น (100-150 ตร.ม.)	B1	60
		2. แบบ 3 ชั้น (155-250 ตร.ม.)	B2	77
เกณฑ์ที่ 3	ระยะเวลา (เกณฑ์การแบ่งดัง ตารางที่ 3.2)	1. Period 1 (พ.ศ. 2546-2549)	B3	35
		2. Period 2 (พ.ศ. 2550-2553)	C1	51
		3. Period 3 (พ.ศ. 2554-2557)	C2	51
			รวม	137

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

จากตารางที่ 3.1 แสดงถึงเกณฑ์ในการคัดกลุ่มลักษณะโครงการทาว์นเฮาส์ในมิติ  
ของการต่อเติมจำนวน 18 กลุ่มลักษณะการพัฒนาโครงการดังตารางที่ 3.3  
ตารางที่ 3.3

แสดงลักษณะการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์จำนวน 18 กลุ่ม

กลุ่มที่	รายละเอียด	จำนวนโครงการ
1	A1-B1-C1	4
2	A1-B1-C2	10
3	A1-B1-C3	9
4	<b>A1-B2-C1</b>	<b>17</b>
5	<b>A1-B2-C2</b>	<b>13</b>
6	A1-B2-C3	10
7	A2-B1-C1	1
8	A2-B1-C2	3
9	A2-B1-C3	5
10	A2-B2-C1	6
11	A2-B2-C2	3
12	A2-B2-C3	6
13	A3-B1-C1	1
14	A3-B1-C2	11
15	<b>A3-B1-C3</b>	<b>16</b>
16	A3-B2-C1	6
17	A3-B2-C2	11
18	A3-B2-C3	5
	<b>รวม</b>	<b>137</b>

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

หมายเหตุ: รายชื่อโครงการ 137 โครงการในภาคผนวก ค

จากตารางที่ 3.3 แสดงให้เห็นลักษณะการพัฒนาโครงการโดยแบ่งตามตำแหน่งที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และอายุโครงการ เป็นลักษณะของโครงการในแต่ละกลุ่มจำนวน 18 กลุ่ม ซึ่งผู้วิจัยจะพิจารณาโครงการที่เป็นกลุ่มหลักในตลาด 3 อันดับแรกและเน้นให้มีการกระจายแต่ละช่วงเวลาทั้ง 3 ช่วงเวลา โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 3 กลุ่มจำนวน 46 โครงการ ซึ่งมีรายละเอียดในแต่ละกลุ่มตัวอย่างดังตารางที่ 3.4 ต่อไปนี้

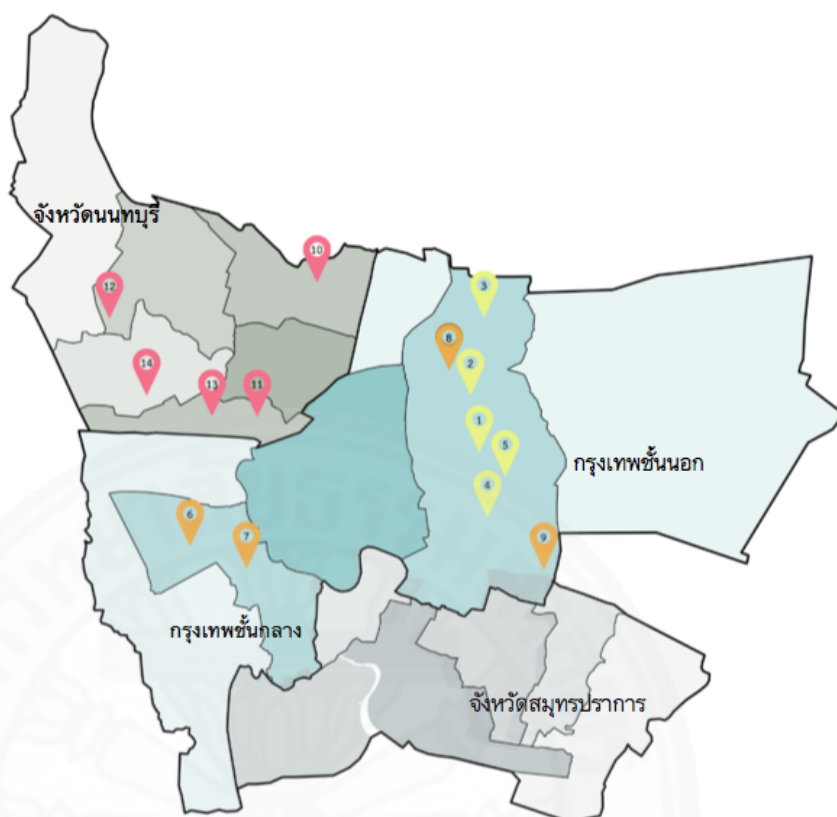
ตารางที่ 3.4

แสดงรายละเอียดคุณสมบัติของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1: A1-B2-C1 (17 โครงการ)	กลุ่มที่ 2: A1-B2-C2 (13 โครงการ)	กลุ่มที่ 3: A1-B1-C3 (16 โครงการ)
ตำแหน่งกรุงเทพมหานครชั้นกลาง	ตำแหน่งกรุงเทพมหานครชั้นกลาง	ตำแหน่งกรุงเทพมหานครชั้นกลาง
จำนวน : 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 155-250 ตร.ม.	จำนวน : 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 155-250 ตร.ม.	จำนวน : 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 100-150 ตร.ม.
ระยะเวลาปีพ.ศ.2546-2549	ระยะเวลาปีพ.ศ.2550-2553	ระยะเวลาปีพ.ศ.2554-2557
ค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอย:191.95 ตร.ม. ขนาดโครงการโดยเฉลี่ย: 92 ยูนิต	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอย:187.10 ตร.ม. ขนาดโครงการโดยเฉลี่ย: 71 ยูนิต	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอย:120.30 ตร.ม. ขนาดโครงการโดยเฉลี่ย: 209 ยูนิต

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

(4) ศึกษาจากรวบรวมกรรมและงานวิจัยในประเด็นเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอยและขนาดโครงการ โดยพิจารณาค่าเฉลี่ยของทั้งสองประเด็นในแต่ละช่วงเวลา เพื่อได้กลุ่มตัวอย่างของโครงการทาว์นเฮาส์ในแต่ละช่วงเวลา เป็นกรณีศึกษาจำนวนทั้งหมด 14 โครงการจะแสดงในดั่งภาพที่ 3.4 และตารางที่ 3.6 เมื่อได้กลุ่มตัวอย่างของโครงการทาว์นเฮาส์เพื่อที่จะลงพื้นที่สำรวจลักษณะทางกายภาพ ในการหารูปแบบการต่อเติมตามวัตถุประสงค์ที่ 1 โดยผู้วิจัยนำเสนอภาพรวมและขั้นตอนในช่วงที่ 1 ดังภาพที่ 3.3



ภาพที่ 3.4 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการกลุ่มตัวอย่างทั้ง 14 โครงการ

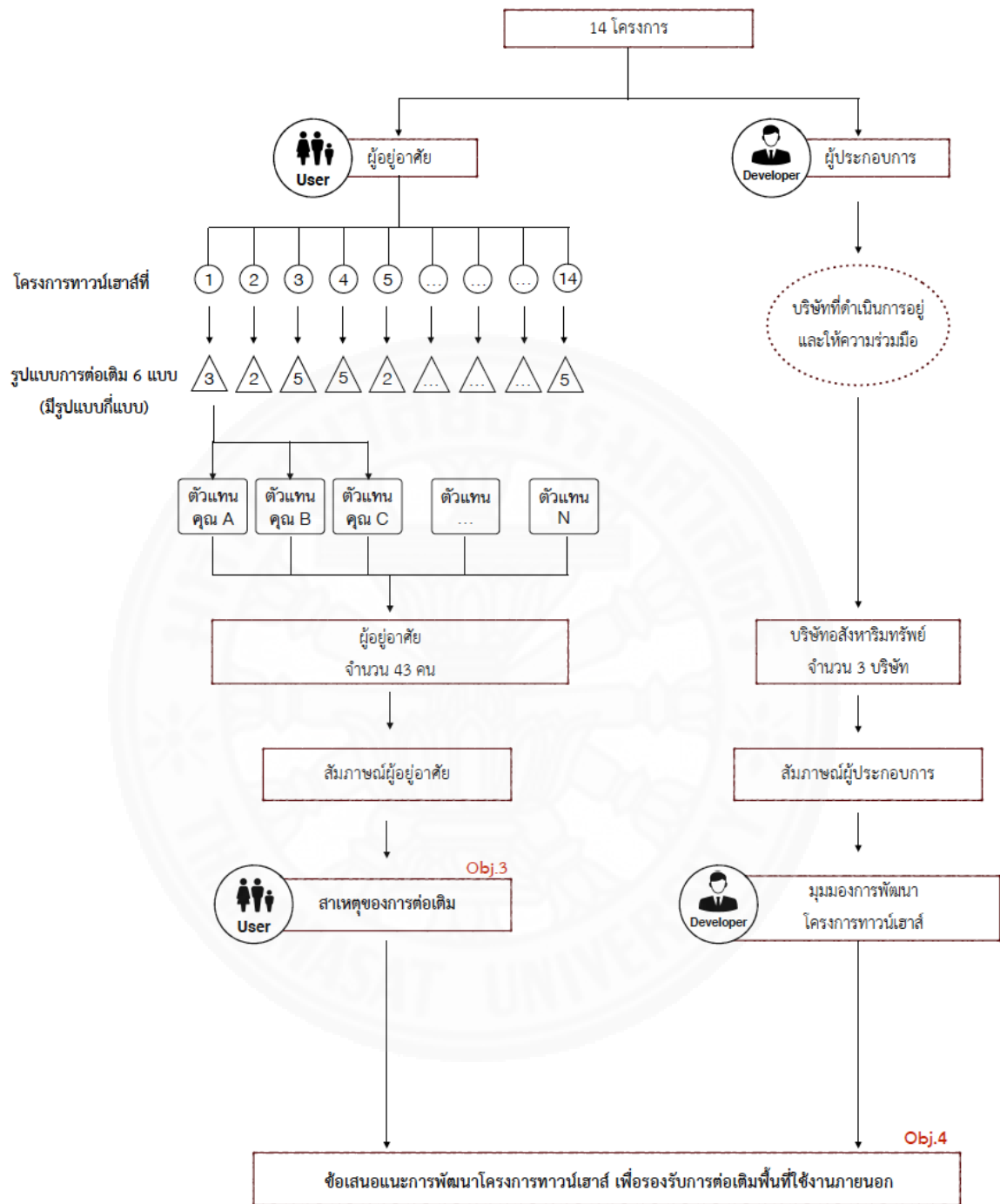
ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

ตารางที่ 3.6

แสดงรายชื่อโครงการกลุ่มตัวอย่างทั้ง 14 โครงการ

ช่วงเวลา	ชื่อโครงการ
กลุ่มที่ 1 พ.ศ.2546-2549	1.Premium Place 2.สิทธารมย์ 3.ออลสวีท 4.สราญพฤษ 5.เฟรสวิลล่า
กลุ่มที่ 2 พ.ศ.2550-2553	6.Six Nature กัลปพฤษ 7.เบลเลอวิลล์ 8.ศุภาลัย พาร์ควิลล์ 9.สิตานัน
กลุ่มที่ 3 พ.ศ.2554-2557	10. เปี่ยมสุข ทศธานี 22 11.กัสโต้ ปิ่นเกล้า 12.ไพรมเพลส 13.เดอะพลีโน่ ปิ่นเกล้า 14.ดรีมวิลล์

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559



ภาพที่ 3.5 แสดงภาพรวมขั้นตอนที่ 2 เชิงบุคคล

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

### 3.1.2 ขั้นตอนช่วงที่ 2 เชิงกายภาพ

โดยขั้นตอนที่ 2 จากการศึกษาและคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างของโครงการทาวน์เฮาส์ จำนวน 14 โครงการ และได้สำรวจลักษณะทางกายภาพเสร็จสิ้น ผู้วิจัยจึงแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือส่วนแรกในมุมมองผู้อาศัยเพื่อที่จะเข้าไปสัมภาษณ์ในส่วนเชิงบุคคล โดยผลจากการสัมภาษณ์ทราบถึงสาเหตุการต่อเติมของผู้อาศัยและมุมมองการพัฒนาทาวน์เฮาส์และประเด็นการต่อเติมของโครงการทาวน์เฮาส์ในแต่ละบริษัท ดังภาพที่ 3.5 แสดงขั้นตอนที่ 2 เชิงบุคคล ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### (1) ส่วนแรก: มุมมองของผู้อาศัย

จากการสำรวจโครงการกลุ่มตัวอย่าง 14 โครงการ และได้ผลสำรวจเป็นรูปแบบการต่อเติมทั้งหมด 6 แบบ โดยผู้วิจัยพิจารณาจากจำนวนรูปแบบของการต่อเติมในแต่ละโครงการทาวน์เฮาส์ (1 รูปแบบของการต่อเติมต่อ 1 ตัวแทนผู้สัมภาษณ์) แสดงดังตารางที่ 3.7

ตารางที่ 3.7

แสดงประเด็นและจำนวนตัวแทนผู้สัมภาษณ์ของผู้อาศัย

โครงการที่	โครงการ	รูปแบบการต่อเติมที่	ตัวแทนผู้สัมภาษณ์ (คน)
1	Premium Place	3	3
2	สิทธิธรรมย์	2	2
3	ออลสวีท	5	-
4	สรายุพฤกษ์	5	-
5	เฟรส วิลล่า	2	2
6	Six Nature กัลปพฤกษ์	4	4
7	เบลเลอวิลล์	2	2
8	ศุภาลัย พาร์ค วิลล์2	5	5
9	สิตานัน	2	2
10	เปี่ยมสุข 22	1	1
11	กัสโต้ ปิ่นเกล้า	4	4
12	ไพรม์เพลส	1	1
13	เดอะพาลีโน่ ปิ่นเกล้า	2	2
14	Dream Ville	5	5
รวม			33 คน

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559



จากตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนผู้สัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 12 โครงการ ทั้งหมด 33 คน โดยคัดเลือกจากจำนวนตำแหน่งการต่อเติมในแต่ละโครงการ

(2) ส่วนที่สอง: มุมมองของผู้ประกอบการ

จากโครงการกลุ่มตัวอย่าง 14 โครงการ โดยพิจารณาบริษัทที่พัฒนาโครงการ ทาวน์เฮาส์ทั้งหมดที่ยังดำเนินการอยู่และให้ความร่วมมือ เพื่อมาเป็นตัวแทนผู้สัมภาษณ์ในมุมมองผู้ประกอบการ แสดงดังตารางที่ 3.8

ตารางที่ 3.8

แสดงจำนวนตัวแทนผู้สัมภาษณ์ของผู้ประกอบการ

โครงการ	บริษัท	สัมภาษณ์
ศุภาลัยพาร์ค วิลล์2	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	ไม่ตอบกลับ
Dream Ville	บริษัท ดรีมแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไม่อนุญาต
Six Nature กัลปพฤกษ์	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)	✓
กัสโต้ ปิ่นเกล้า	บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ไม่ตอบกลับ
Premium Place	บริษัท พรเพิ่มพูน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไม่อนุญาต
ลิทธารมย์	บริษัท ลิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไม่ตอบกลับ
เบลเลอวิลล์	บริษัท โฮมเพลส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไม่ตอบกลับ
เดอะพลิโน ปิ่นเกล้า	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด มหาชน	✓
เปี่ยมสุข ทศธานี 22	บริษัท เปี่ยมสุข พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	✓
ไพรม์เพลส	บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไม่ตอบกลับ

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

จากตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนตัวแทนผู้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 3 โครงการ คือ (1) บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) (2) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด มหาชน (3) บริษัท เปี่ยมสุข พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยคัดเลือกจากบริษัทที่ดำเนินการอยู่และให้ความร่วมมือ

จากขั้นตอนที่ 2 เชิงบุคคลในเรื่องการหาสาเหตุการต่อเติมจากผู้อยู่อาศัยและมุมมองการพัฒนาทางทาวน์เฮาส์ ทั้งสองส่วนคือผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการ โดยผู้วิจัยนำเสนอภาพรวมและขั้นตอนในช่วงที่ 2 เชิงบุคคล ดังภาพที่ 3.5

## 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

### 3.2.1 ประชากร

ประชากรเชิงพื้นที่ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ระดับกลางคือ ช่วง 2.1-4.0 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2546-2557 จำนวนทั้งหมด 402 โครงการ

### 3.2.2 กลุ่มตัวอย่าง

ตลาดที่อยู่อาศัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2546-2559 โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(1) ระดับราคาของโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยคัดเลือกจากการศึกษาระดับราคาในตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่มีสัดส่วนมากที่สุด ซึ่งเป็นระดับราคาปานกลางที่อยู่ในช่วง 2.1-4.0 ล้านบาท จำนวน 153 โครงการ

(2) จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติม จึงสามารถแบ่งเกณฑ์ออกเป็น 3 เกณฑ์ คือ ตำแหน่งที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย ระยะเวลาที่สร้าง และจำนวนโครงการที่เข้าเกณฑ์ทั้งสามเกณฑ์ทั้งหมด 137 โครงการ โดยมีรายละเอียดการคัดเลือกดังต่อไปนี้

#### 1) ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮาส์

พิจารณาจากพื้นที่เขตในแต่ละโครงการและตำแหน่งที่ตั้งโครงการ โดยแบ่งอาณาเขตออกเป็น 3 ส่วนคือ กรุงเทพมหานครชั้นกลาง กรุงเทพมหานครชั้นนอก และเขตปริมณฑล

#### 2) พื้นที่ใช้สอย

พิจารณาจากลักษณะทางกายภาพพื้นฐานของโครงการในด้านจำนวนชั้น และขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ได้จากการศึกษาข้อมูล โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ (1) แบบ 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 100-150 ตารางเมตร (2) แบบ 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 155-250 ตารางเมตร

#### 3) ระยะเวลาที่สร้างหรืออายุของโครงการ

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมจะเห็นว่าระยะเวลาที่สร้างส่งผลต่อการต่อเติม โดยมีช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 2-13 ปี ทำให้ต้องพิจารณาโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546-2557 และศึกษาแนวโน้มรวมถึงปัจจัยในด้านต่าง ๆ ที่เกิดและส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงเวลาตั้งแต่ พ.ศ. 2546-2557 ดังตารางที่ 3.1 (หน้า 46)

โดยแบ่งจากระยะเวลาที่สร้างหรืออายุของโครงการ ซึ่งมีช่วงเวลาทั้งหมด 3 ส่วน คือ (1) ช่วง Period 1 (ช่วงปี พ.ศ. 2546-2549) (2) ช่วง Period 2 (ช่วงปี พ.ศ. 2550-2553) (3) ช่วง Period 3 (ช่วงปี พ.ศ. 2554-2557)

จากเกณฑ์ข้อกำหนดในการพิจารณากลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 เกณฑ์ จึงนำมาแบ่งกลุ่มตามเกณฑ์ในแต่ละประเด็นของการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 3.1 (หน้า 46) และศึกษาแนวโน้มกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วง เพื่อแบ่งเป็นแต่ละช่วงเวลา ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2546-2557 ดังตารางที่ 3.2 (หน้า 56)

(3) นำประเด็นของแต่ละเกณฑ์และรายละเอียดของประเด็นต่าง ๆ ที่กำหนดด้วยสัญลักษณ์และมาหาความน่าจะเป็นกัน เพื่อหาจำนวนกลุ่มตัวอย่าง โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 3.3

จากตารางที่ 3.3 (ในหัวข้อกระบวนการวิจัยขั้นตอนที่ 1 เชิงกายภาพข้างต้น) แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างออกเป็นทั้งหมด 18 กลุ่มโดยใช้เกณฑ์ตำแหน่งที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และระยะเวลาที่สร้าง มาจัดกลุ่มตามความน่าจะเป็น เพื่อทราบสัดส่วนจำนวนปริมาณของแต่ละโครงการ และพิจารณาจากปริมาณของควมถี่ที่มากที่สุดใสามอันดับแรก เพื่อเป็นการหาตัวแทนกลุ่มตัวอย่างในขั้นตอนต่อไป

(4) พิจารณากลุ่มตัวอย่างที่มีปริมาณความถี่มากที่สุด 3 อันดับ จากทั้งหมด 18 กลุ่ม จะเหลือกลุ่มตัวอย่างเพียง 3 กลุ่มหลัก จำนวนทั้งหมด 46 โครงการ โดยมีรายละเอียดแต่ละกลุ่มตัวอย่างดังต่อไปนี้ (ดังตารางที่ 3.4 แสดงรายละเอียดคุณสมบัติของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม หน้า 48)

1) กลุ่มที่ 1 คือ A1-B2-A1 จำนวน 17 โครงการ โดยมีคุณสมบัติคือ เป็นกลุ่มที่มีโครงการตั้งอยู่ในตำแหน่งกรุงเทพชั้นกลาง จำนวน 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 155-250 ตารางเมตร และระยะเวลาที่สร้างในช่วงปี พ.ศ. 2546-2549

2) กลุ่มที่ 2 คือ A1-B2-C2 จำนวน 13 โครงการ โดยมีคุณสมบัติคือ เป็นกลุ่มที่มีโครงการตั้งอยู่ในตำแหน่งกรุงเทพชั้นกลาง จำนวน 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 155-250 ตารางเมตร และระยะเวลาที่สร้างช่วงปี พ.ศ. 2550-2553

3) กลุ่มที่ 3 คือ A1-B2-C3 จำนวน 16 โครงการ โดยมีคุณสมบัติคือ เป็นกลุ่มที่มีโครงการตั้งอยู่ในเขตปริมณฑล จำนวน 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 100-150 ตารางเมตร และระยะเวลาที่สร้างช่วงปี พ.ศ. 2554-2557

(5) พิจารณากลุ่มตัวอย่างที่ได้ข้างต้น 3 กลุ่ม จำนวน 46 โครงการ มาคัดตัวแทนของแต่ละกลุ่มตัวอย่าง โดยพิจารณาจาก 2 ประเด็นในการเลือกตัวแทนโครงการกลุ่มตัวอย่าง คือ ประเด็นแรกค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) และประเด็นที่สองคือค่าเฉลี่ยจำนวนหน่วยอาศัย (หน่วย) และสุดท้ายจะได้ตัวแทนโครงการหมู่บ้านของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 14 โครงการ เพื่อนำไปสำรวจและลงพื้นที่ในขั้นตอนต่อไป ดังตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5

แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่แบ่งตามเกณฑ์และประเด็นการคัดเลือก

ประเด็นในการพิจารณา	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ค่าเฉลี่ยจำนวนหน่วยอาศัย (หน่วย)	จำนวนตัวแทนหมู่บ้าน (โครงการ)
Period 1 (2546-2549)	191.95	92	5
Period 1 (2546-2549)	187.10	71	4
Period 1 (2546-2549)	120.30	209	5

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

จากตารางที่ 3.5 จะเห็นว่าจากการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในขั้นตอนสุดท้ายที่ได้เป็นโครงการหมู่บ้านที่นำไปสู่การสำรวจและลงพื้นที่ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 14 โครงการ โดยแต่ละช่วงเวลาที่ได้จำนวนโครงการหมู่บ้านทาว์นเฮาส์ขึ้นอยู่กับค่าเฉลี่ยพื้นที่ใช้สอยและจำนวนหน่วยอาศัยโดยมีปริมาณค่าที่ใกล้เคียงมากที่สุดกับค่าเฉลี่ยที่ได้ และการยินยอมของโครงการหมู่บ้านทาว์นเฮาส์นั้น หากไม่ได้รับอนุญาตจะพิจารณาในปริมาณค่าที่ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยรองลงมาตามอันดับ โดยแสดงโครงการหมู่บ้านทาว์นเฮาส์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างทั้ง 14 โครงการ (ดังภาพที่ 3.4 หน้า 49)

ปีที่สร้างโครงการ	ด้านนโยบายของภาครัฐ	ด้านเศรษฐกิจ
2546	n/a	<ul style="list-style-type: none"> <li>เศรษฐกิจขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อกำลังซื้อเพิ่มขึ้น</li> <li><u>ปัจจัยบวก</u>= rate คงที่ในระดับต่ำ (กู้ง่ายและเร็ว), ผู้ประกอบการปรับเงินดาวน์, มาตรการรัฐกระตุ้นยอดขาย</li> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย <b>เพิ่มขึ้น 62%</b></li> </ul>
2547	n/a	<ul style="list-style-type: none"> <li>เศรษฐกิจคงที่</li> <li><u>ปัจจัยลบ</u>= ราคาน้ำมันเพิ่มขึ้น, rate เพิ่มขึ้น, สถานการณ์การเมือง</li> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย <b>เพิ่มขึ้น 0.5%</b></li> </ul>
2548	<ol style="list-style-type: none"> <li>มาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมตลาดมือสอง เพื่อลดค่าจดทะเบียน จาก 2% เป็น 0.01%</li> <li>ลดค่าจองอสังหาฯ จาก 1% เป็น 0.01%</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เศรษฐกิจไม่ค่อยดี ตลาดที่อยู่อาศัยไม่ดี</li> <li><u>ปัจจัยลบ</u>= ราคาน้ำมันเพิ่มขึ้น, rate เพิ่มขึ้น, สถานการณ์การเมือง, ธนาคารเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ</li> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย <b>ลดลง 7.87%</b></li> </ul>
2549	n/a	<ul style="list-style-type: none"> <li>เศรษฐกิจไม่ค่อยดี ตลาดที่อยู่อาศัยไม่ดี</li> <li><u>ปัจจัยลบ</u>= ราคาน้ำมันเพิ่มขึ้น, rate เพิ่มขึ้น, สถานการณ์การเมือง, ธนาคารเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ</li> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย <b>ลดลง 55.08%</b></li> </ul>
2550	1.ปรับเพิ่มวงเงินค้ำลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดา กรณีกู้เพื่อเช่าหรือซื้อจาก 50,000 เป็น 100,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย <b>เพิ่มขึ้น 81.69%</b></li> <li>ตลาดส่วนใหญ่ชะลอตัว เพราะความต้องการคอนโดสูงขึ้น</li> </ul>
2551	<ol style="list-style-type: none"> <li>ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาฯ จาก 2% เป็น 0.01%</li> <li>ลดค่าจองอสังหาฯ จาก 1% เป็น 0.01%</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย <b>เพิ่มขึ้น 4.67%</b></li> <li><u>ปัจจัยลบ</u>= สถานการณ์การเมือง, rate เพิ่มสูง, เงินเฟ้อสูง</li> </ul>
2552	<ol style="list-style-type: none"> <li>ยกเลิกภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้ที่ไม่เคยซื้ออสังหาฯ</li> <li>หักค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ซื้อบ้าน จำนวนไม่เกิน 100,000 บาท</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์ที่ดีปานกลาง</li> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย <b>ลดลง 2.53%</b></li> <li><u>ปัจจัยลบ</u>= สถานการณ์การเมือง, ต้นทุนก่อสร้างสูงขึ้น</li> <li>แนวโน้มคอนโดขยายตัวมากขึ้นจากพฤติกรรมที่เปลี่ยนไป</li> </ul>
2553	เนื่องจากเหตุการณ์การเมือง ส่งผลต่อประชาชนและผู้ประกอบการ จึงขยายเวลาลดค่าโอนครึ่งหนึ่ง และไม่ต้องเสียค่าจอง 1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์ที่ดี</li> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย <b>ลดลง 1.37%</b></li> <li><u>ปัจจัยบวก</u>= การเมืองสงบลงและมาตรการรัฐบาล</li> </ul>
2554	โครงการบ้านหลังแรก โดยให้ดอกเบี้ย 0% 2 ปีแรก โดยรัฐบาลช่วยออกค่าโอนครึ่งหนึ่ง และไม่ต้องเสียค่าจอง 1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนหน่วยที่อยู่ <b>เพิ่มขึ้น 20.18%</b></li> <li><u>ปัจจัยลบ</u>= เปลี่ยนรัฐบาล, ราคาน้ำมันแพง, ภาวะน้ำท่วมแต่ส่งผลดีต่อตลาด</li> </ul>

### 3.3 เครื่องมือในงานวิจัย

ในการศึกษาเครื่องมือในงานวิจัย แบ่งเป็น 2 ส่วนคือเครื่องมือสำรวจทางกายภาพและเครื่องมือแบบสัมภาษณ์ และรายละเอียดของแต่ละส่วนจะอธิบายดังต่อไปนี้

#### 3.3.1 เครื่องมือสำรวจทางกายภาพ

(1) ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยเกี่ยวกับการต่อเติมตำแหน่งและรูปแบบการต่อเติม พบว่ารูปแบบการต่อเติมมีทั้งหมด 8 แบบ

(2) ลงพื้นที่สำรวจทางกายภาพกลุ่มตัวอย่างโครงการทาว์นเฮาส์ 14 โครงการ

(3) แนวทางการวิเคราะห์ 2 ประเด็น

- ประเด็นแรก คือวิเคราะห์ตำแหน่งและรูปแบบการต่อเติมของทาว์นเฮาส์
- ประเด็นที่สอง คือวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของทาว์นเฮาส์ที่มีการต่อเติม

#### 3.3.2 เครื่องมือแบบสัมภาษณ์

(1) ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอย พฤติกรรมผู้อยู่อาศัย แนวคิดกระบวนการเปลี่ยนแปลงที่ผู้อยู่อาศัย และปัจจัยและสาเหตุของการต่อเติม

(2) ลงพื้นที่สัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการ มีรายละเอียดต่อไปนี้

- มุมมองของผู้อยู่อาศัย

- 1) ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย
- 2) สาเหตุในการต่อเติมบ้านของผู้อยู่อาศัย
- 3) พื้นที่ที่ถูกต่อเติม

- มุมมองของผู้ประกอบการ

- 1) ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับองค์กรของผู้ประกอบการ
- 2) แนวโน้มแนวทางการออกแบบทาว์นเฮาส์ในระดับราคาปานกลาง ช่วง 2.1-4.0 ล้านบาท

กลาง ช่วง 2.1-4.0 ล้านบาท

3) ทิศนคติเกี่ยวกับการต่อเติมทาว์นเฮาส์ในระดับราคาปานกลาง

กลาง ช่วง 2.1-4.0 ล้านบาท

(3) แนวทางการวิเคราะห์ 3 ประเด็น

- ประเด็นแรก คือ วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพภายนอกที่เกิดการต่อเติม
- ประเด็นที่สอง คือ วิเคราะห์สาเหตุการต่อเติมของผู้อยู่อาศัย
- ประเด็นที่สาม คือ วิเคราะห์แนวโน้มการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์

### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

งานวิจัยที่ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม การเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสำรวจพื้นที่ และการสัมภาษณ์ ดังต่อไปนี้

#### 3.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม

คือเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทางทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้าน เพื่อใช้ข้อมูลพื้นฐานสำหรับงานวิจัย

#### 3.4.2 การสำรวจพื้นที่

คือเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพื้นที่จริงด้วยตนเอง เพื่อจะทราบถึงข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ และรูปแบบการต่อเติมบ้าน และทำการสำรวจรูปแบบที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ในการต่อเติมพื้นที่ใช้งานในหมู่บ้านทาวน์เฮาส์

#### 3.4.3 การสัมภาษณ์

คือเป็นแบบสัมภาษณ์ที่ใช้การสำรวจข้อมูลสนับสนุนแนวคิดและทัศนคติในการเกิดลักษณะทางกายภาพและรูปแบบของการต่อเติมของพื้นที่ใช้งานในหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ โดยสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการ

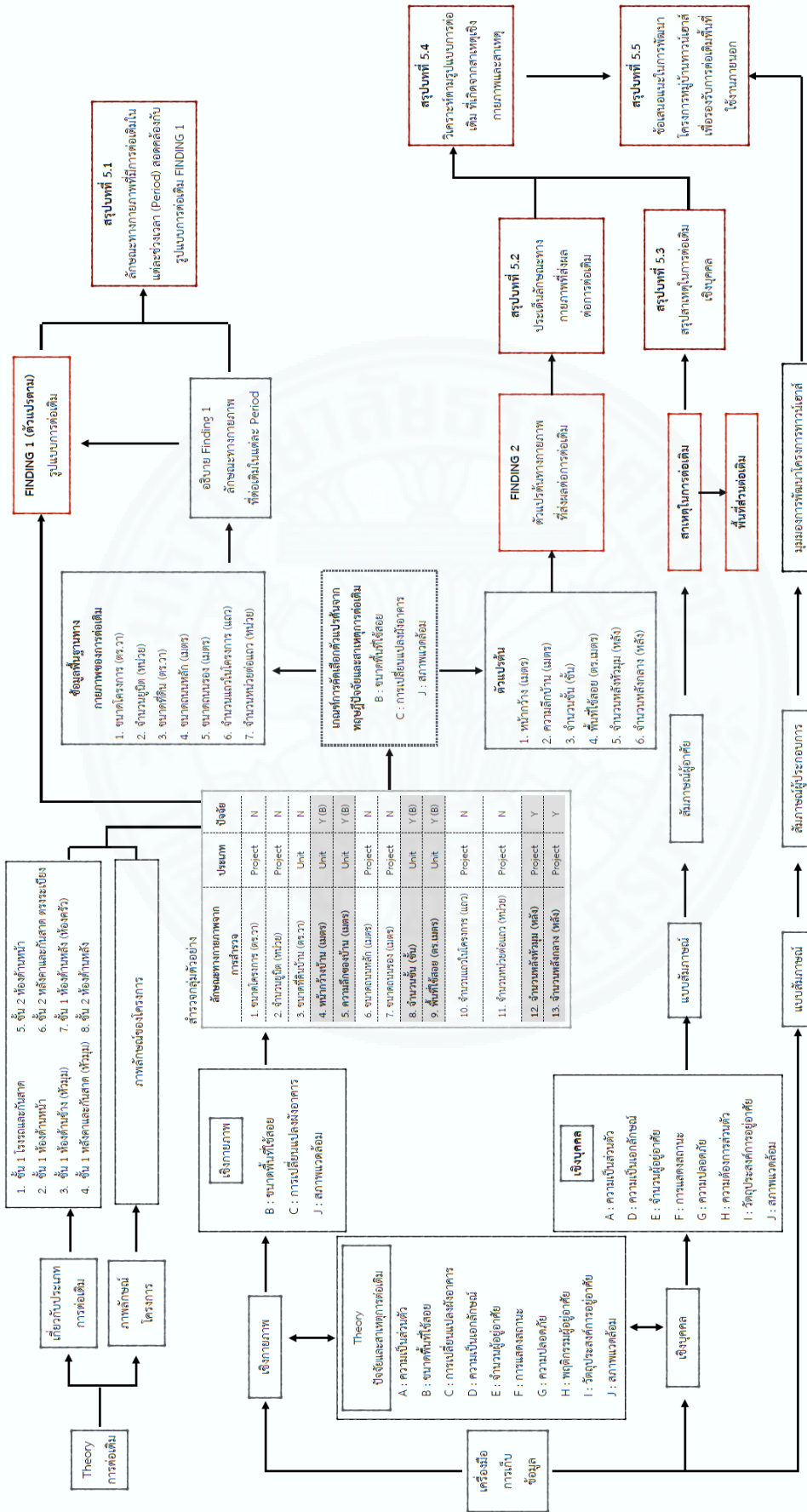
## บทที่ 4

### ผลการวิจัยและอภิปรายผลวิเคราะห์

จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยได้แบ่งผลศึกษาตามวัตถุประสงค์ ดังหัวข้อต่อไปนี้

- 4.1 การศึกษาการแบ่งประเภทการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของทาวน์เฮาส์
- 4.2 การศึกษาและจัดรูปแบบด้านกายภาพของการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของทาวน์เฮาส์
  - 4.2.1 ผลการสำรวจลักษณะทางกายภาพของการต่อเติมทาวน์เฮาส์
  - 4.2.2 การศึกษาโครงการทาวน์เฮาส์ในการต่อเติมเชิงประเภทและช่วงเวลา
  - 4.2.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการต่อเติม
- 4.3 การศึกษาและจัดรูปแบบด้านพฤติกรรมของการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของทาวน์เฮาส์
  - 4.3.1 ผลการสัมภาษณ์ลักษณะทางพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย
  - 4.3.2 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ





ภาพที่ 4.1 แสดงแผนผังโครงสร้างการวิเคราะห์

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

#### 4.1 การศึกษาการแบ่งประเภทการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของทาวน์เฮาส์

จากการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมรวมไปถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้าน เพื่อทราบถึงรูปแบบการต่อเติมโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลทั่วไปและแบ่งประเภทของการต่อเติมได้ทั้งหมด 8 ประเภท โดยเป็นการอ้างอิงจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้าน โดยมีประเภทที่แบ่งได้ดังนี้

- (1) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนโรงรถและกันสาด
- (2) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนห้องด้านหน้า
- (3) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนห้องด้านข้าง (หัวมุม)
- (4) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนหลังคาและกันสาดด้านข้าง (หัวมุม)
- (5) การต่อเติมบริเวณชั้น 2 ส่วนห้องด้านหน้า
- (6) การต่อเติมบริเวณชั้น 2 ส่วนหลังคาและกันสาด ตรงระเบียบ
- (7) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนด้านหลัง
- (8) การต่อเติมบริเวณชั้น 2 ด้านหลัง

ซึ่งจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างของโครงการทาวน์เฮาส์จำนวน 14 โครงการ จะพบว่ามีข้อจำกัดในการสำรวจรูปแบบของการต่อเติมของทาวน์เฮาส์ใน 2 ประเภทจากที่ทำการศึกษาข้างต้น คือการต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนด้านหลังและชั้น 2 ส่วนด้านหลัง เนื่องจากบ้านที่อยู่หลังตรงกลางจะไม่สามารถเห็นการต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนห้องด้านหลังและชั้น 2 ส่วนห้องด้านหลังได้เช่นกัน ทำให้การเก็บข้อมูลไม่ครบตามจำนวนหน่วยอาศัย ผู้วิจัยจึงแบ่งประเภทการต่อเติมใหม่ตามความสามารถในการเข้าถึงข้อมูลทางกายภาพของโครงการทาวน์เฮาส์และประเภทการต่อเติม ดังนั้นประเภทการต่อเติมแบ่งออกเป็น 6 ประเภท เพื่อพิจารณาผลทางกายภาพในการต่อเติมต่อไป

- (1) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนโรงรถและกันสาด
- (2) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนห้องด้านหน้า
- (3) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนห้องด้านข้าง (หัวมุม)
- (4) การต่อเติมบริเวณชั้น 1 ส่วนหลังคาและกันสาดด้านข้าง (หัวมุม)
- (5) การต่อเติมบริเวณชั้น 2 ส่วนห้องด้านหน้า
- (6) การต่อเติมบริเวณชั้น 2 ส่วนหลังคาและกันสาด ตรงระเบียบ

ประกอบกับประเด็นเรื่องของภาพลักษณ์โครงการที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญแก่โครงการหมู่บ้านในส่วนในพื้นที่ภายนอกทั้งด้านหน้าและด้านข้าง หากมีการต่อเติมก็จะเห็นเป็นอันดับต้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์โครงการและปัจจัยในการซื้อของผู้บริโภคได้ จากการพัฒนาวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 4.2 การศึกษาและจัดรูปแบบด้านกายภาพของการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของทาวน์เฮาส์

หัวข้อนี้เป็นการศึกษาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ว่าด้วยการศึกษาลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ภายนอกอาคารที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมการต่อเติมของโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งในขั้นตอนนี้เป็นการศึกษาจากโครงการทาวน์เฮาส์ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่เป็นกรณีศึกษาที่ได้ทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในบทที่ 3 แบ่งตามช่วงเวลา 3 ช่วงเป็นจำนวน 14 โครงการ ซึ่งมีดังต่อไปนี้

##### Period 1 ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2546-2549

- โครงการพรีเมียม เพลส โครงการสิทธิธรรมย์ โครงการออลสวีท โครงการสรายุพฤกษ์ โครงการเฟรช วิลล่า

##### Period 2 ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2550-2553

- โครงการซิกเนเจอร์ กัลปพฤกษ์ โครงการเบอเลอวิลล์ โครงการศุภาลัย พาร์ค วิลล์ 2 โครงการสิตานัน

##### Period 3 ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2554-2557

- โครงการเปี่ยมสุข ทัสคานี 22 โครงการกัสโต้ ปิ่นเกล้า โครงการไพรม์เพลส โครงการเดอะพลิโน ปิ่นเกล้า โครงการดรีมวิลล์

#### 4.2.1 ผลการสำรวจลักษณะทางกายภาพของการต่อเติมทาวน์เฮาส์

โดยจะสำรวจโครงการทาวน์เฮาส์ทั้งหมดในเชิงลักษณะทางกายภาพที่มีการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของบ้านตามการแบ่งประเภทไว้ 6 ประเภท ซึ่งเป็นการเก็บข้อมูลทางกายภาพเพื่อหาลักษณะทางกายภาพของโครงการต่าง ๆ ที่ส่งผลให้เกิดการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของอาคาร และนำมาวิเคราะห์หาแนวโน้มทางด้านกายภาพและด้านการต่อเติมพื้นที่ โดยมีรายละเอียดแต่ละโครงการดังต่อไปนี้

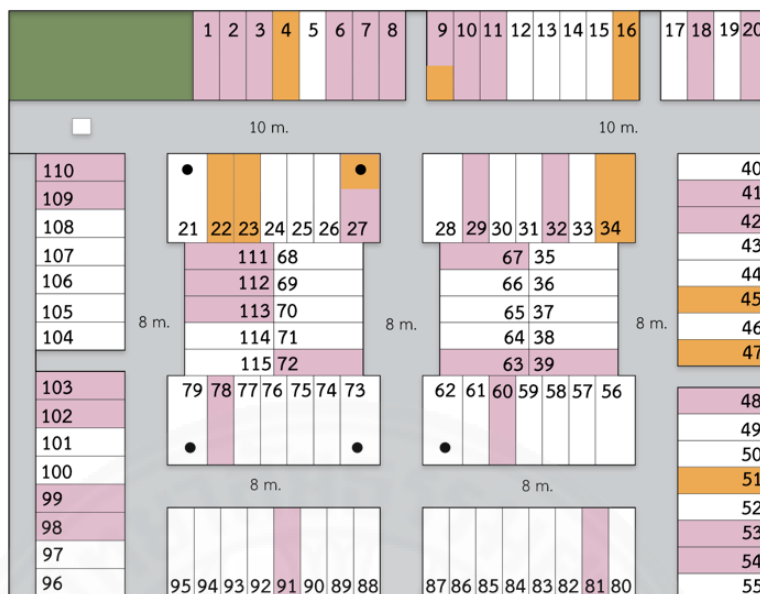
##### (1) โครงการพรีเมียมเพลส

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนถนนรามอินทรา ซอยมัธยม โดยก่อตั้งปี พ.ศ.2546 เป็นระยะเวลา 13 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.1 ตารางที่ 4.1

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการพรีเมียมเพลส

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	2,000	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน4น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	115	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	32
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	21	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	83
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5.5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	15.27	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	8
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	190, 210	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	17
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	4,5,7,8

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.2 แสดงผังโครงการพรีเอมิยมเพลสและตำแหน่งในการต่อเติม

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.2 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการพรีเอมิยมเพลสมีส่วนการต่อเติมร้อยละ 41.74 จำนวน 48 หลัง ทั้งหมด 3 ประเภทโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดังตารางที่ 4.2 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 58.26 จำนวน 67 หลัง

ตารางที่ 4.2

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการพรีเอมิยมเพลส

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	29.46 (จำนวน 36 หลัง)
แบบที่ 2: ชั้น1 ห้องด้านหน้า	สีส้ม	8.18 (จำนวน 10 หลัง)
แบบที่ 3: ชั้น3 ห้องด้านข้าง	●	4.09 (จำนวน 5 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

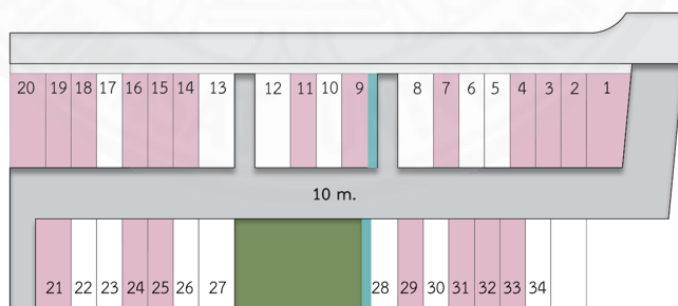
## (2) โครงการสิทธิอารมย์

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนถนนรามอินทราซอย 45 โดยก่อตั้งปี พ.ศ.2546 เป็นระยะเวลา 13 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.3 ตารางที่ 4.3

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการสิทธิอารมย์

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	1,712	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน4น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	33	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	10
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	23	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	24
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	18.40	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	-
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	217	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	5
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	4,7,8

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.3 แสดงผังโครงการสิทธิอารมย์และตำแหน่งในการต่อเติม

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.3 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการสิทธิธรรมย์มี สัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 63.64 จำนวน 21 หลัง ทั้งหมด 2 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดัง ตารางที่ 4.4 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 36.36 จำนวน 12 หลัง ตารางที่ 4.4

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการสิทธิธรรมย์

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	57.85 (จำนวน 20 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (ห้วมุม)	สีฟ้า	5.79 (จำนวน 2 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

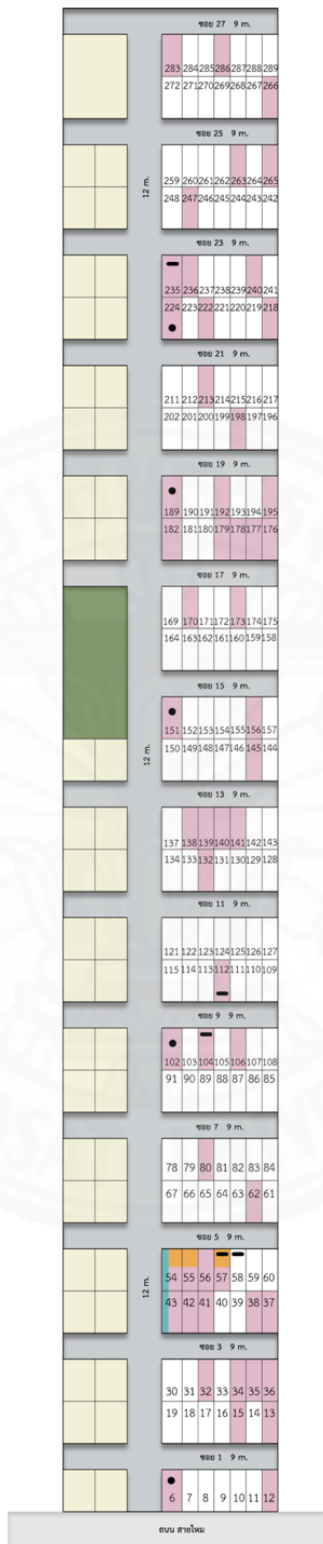
### (3) โครงการออลสวีท

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนถนนสายไหมซอย 54/1 โดยก่อตั้งปี พ.ศ. 2548 เป็นระยะเวลา 11 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.5 ตารางที่ 4.5

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการออลสวีท

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	11,359	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน4น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	189	9.จำนวนหลังห้วมุม (หลัง)	54
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	20	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	135
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5.5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	12
5.ความลึก (เมตร)	14.55	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	178	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	27
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	7

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.4 แสดงผังโครงการออสวีทและตำแหน่งในการต่อเติม

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



จากภาพที่ 4.4 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการออลสวีทมี สัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 28.57 จำนวน 54 หลัง ทั้งหมด 5 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดัง ตารางที่ 4.6 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 71.43 จำนวน 135 หลัง ตารางที่ 4.6

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการออลสวีท

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	22.27 (จำนวน 53 หลัง)
แบบที่ 2: ชั้น1 ห้องด้านหน้า	สีส้ม	1.26 (จำนวน 3 หลัง)
แบบที่ 3: ชั้น1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	●	2.10 (จำนวน 5 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (หัวมุม)	สีฟ้า	0.84 (จำนวน 2 หลัง)
แบบที่ 5: ชั้น2 ห้องด้านหน้า	■	2.10 (จำนวน 5 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

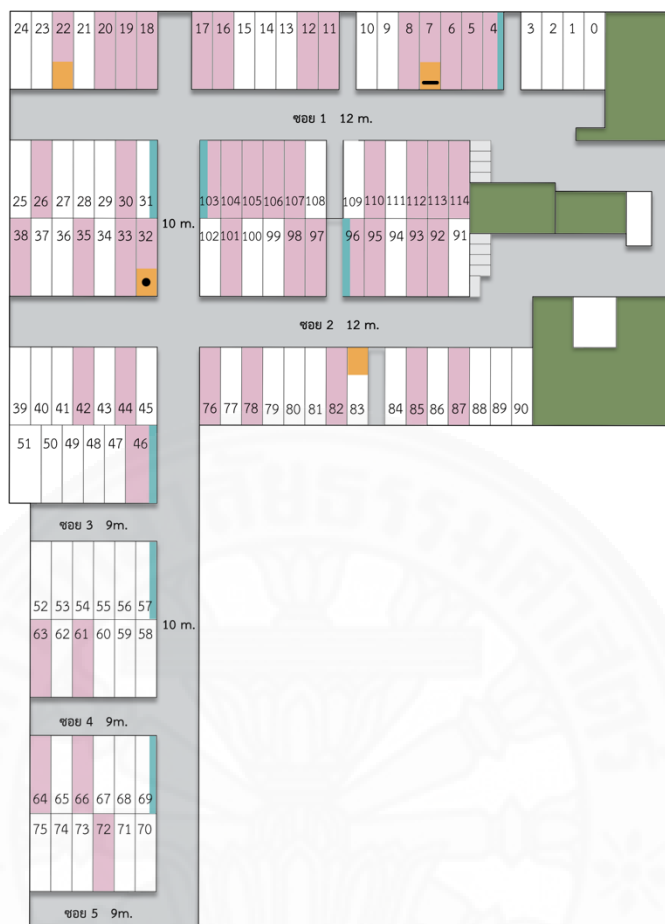
#### (4) โครงการสราญพฤษ

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนซอยหมู่บ้านสราญพฤษ เขตวังทองหลาง โดยก่อตั้งปีพ.ศ.2547 เป็นระยะเวลา 12 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการสราญพฤษ

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	5,200	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน3น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	115	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	37
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	23.2	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	78
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	12
5.ความลึก (เมตร)	18.56	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	210	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	18
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	4,6,7,8



ภาพที่ 4.5 แสดงผังโครงการสราญพฤกษ์และตำแหน่งในการต่อเติม  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.5 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการสราญพฤกษ์มีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 45.22 จำนวน 52 หลัง ทั้งหมด 5 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดังตารางที่ 4.8 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 54.78 จำนวน 63 หลัง ตารางที่ 4.8

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการสราญพฤกษ์

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	35.01 (จำนวน 48 หลัง)
แบบที่ 2: ชั้น1 ห้องด้านหน้า	สีส้ม	2.92 (จำนวน 4 หลัง)

แบบที่ 3: ชั้น1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	●	1.46 (จำนวน 2 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (หัวมุม)	สี่ฟ้า	5.11 (จำนวน 7 หลัง)
แบบที่ 5: ชั้น2 ห้องด้านหน้า	■	0.73 (จำนวน 1 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

### (5) โครงการเฟรชวิลล่า

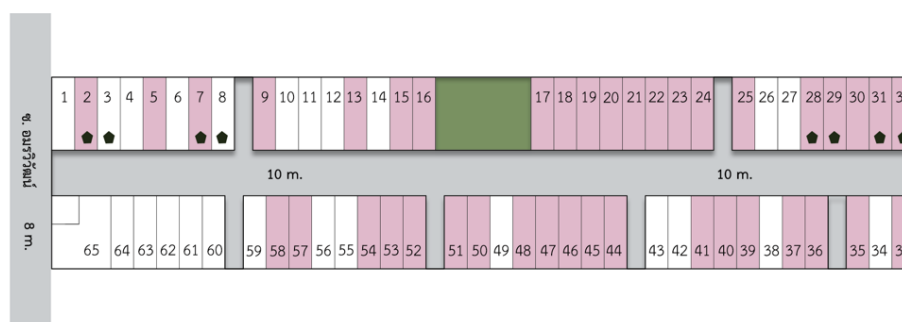
ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนซอยนวมินทร์ 163 เขตบึงกุ่ม โดยก่อตั้งปี พ.ศ.2549 เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการเฟรชวิลล่า

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	1,904	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน4น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	65	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	18
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	20	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	47
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	16	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	-
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	200	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	9
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	3,6,8

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.6 แสดงผังโครงการเฟรชวิลล่าและตำแหน่งในการต่อเติม

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.6 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการ เฟรชวิลล่ามี สัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 64.62 จำนวน 42 หลัง ทั้งหมด 2 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดัง ตารางที่ 4.10 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 35.38 จำนวน 23 หลัง ตารางที่ 4.10

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการเฟรชวิลล่า

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สี่ชมพู	53.85 (จำนวน 40 หลัง)
แบบที่ 6: ชั้น2 หลังคาและกันสาด ระเบียง		10.77 (จำนวน 8 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

#### (6) โครงการชิกเนเจอร์ กัลปพฤกษ์

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนถนนกัลปพฤกษ์ซอย 9 เขตบางแคโดย ก่อตั้งปี พ.ศ.2552 เป็นระยะเวลา 7 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.11 ตารางที่ 4.11

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการชิกเนเจอร์กัลปพฤกษ์

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	12,106	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน3น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	337	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	88
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	17, 22	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	249
4.หน้ากว้าง (เมตร)	4.4, 5.5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	12,15,16
5.ความลึก (เมตร)	15.1, 15.14	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9,10
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	160, 200	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	44
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	4,5,6,7,8,9

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.7 แสดงผังโครงการชิเคเนเจอร์กัลปพฤกษ์และตำแหน่งในการต่อเติม  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.7 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการ ชิเคเนเจอร์  
กัลปพฤกษ์มีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 72.11 จำนวน 243 หลัง ทั้งหมด 4 ประเภทโดยมีรายละเอียด  
ดังต่อไปนี้ ดังตารางที่ 4.12 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 27.89 จำนวน 94 หลัง  
ตารางที่ 4.12

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการชิเคเนเจอร์กัลปพฤกษ์

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	56.28 (จำนวน 217 หลัง)
แบบที่ 2: ชั้น1 ห้องด้านหน้า	สีส้ม	7.00 (จำนวน 27 หลัง)
แบบที่ 3: ชั้น1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	●	4.41 (จำนวน 17 หลัง)
แบบที่ 5: ชั้น2 ห้องด้านหน้า	—	4.41 (จำนวน 17 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

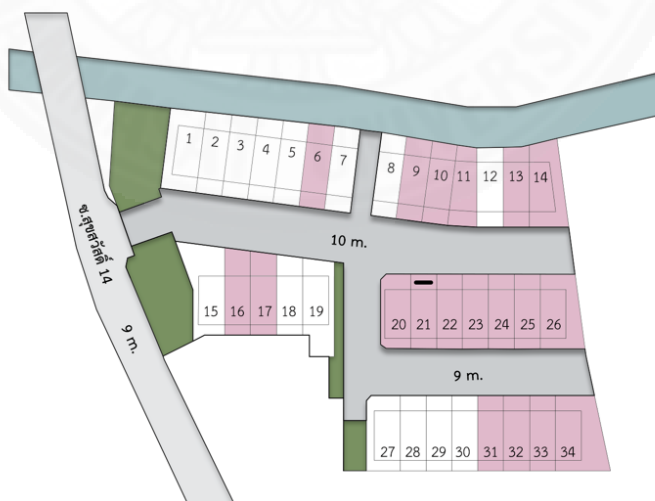
## (7) โครงการเบอเลอวิลล์

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนถนนพระราม 2 ซอย 8 เขตจอมทอง โดย  
ก่อตั้งปี พ.ศ.2553 เป็นระยะเวลา 6 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.13  
ตารางที่ 4.13

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการเบอเลอวิลล์

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	1,346	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน3น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	34	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	19
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	19	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	15
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5.5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	15.6	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	189	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	5
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3.5	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	5,7,8

ที่มา: ผู้วิจัย,2560



ภาพที่ 4.8 แสดงผังโครงการเบอเลอวิลล์และตำแหน่งในการต่อเติม

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.8 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการ เบอเลอวิลล์มี สัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 55.88 จำนวน 19 หลัง ทั้งหมด 2 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดัง ตารางที่ 4.14 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 44.12 จำนวน 15 หลัง ตารางที่ 4.14

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการเบอเลอวิลล์

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	53.09 (จำนวน 19 หลัง)
แบบที่ 2: ชั้น1 ห้องด้านหน้า	สีส้ม	2.79 (จำนวน 1 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

#### (8) โครงการศุภาลัย พาร์ค วิลล์ 2

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนถนนพหลโยธิน-รามอินทรากรม.1 เขต บางเขน โดยก่อตั้งปี พ.ศ.2550 เป็นระยะเวลา 9 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.15 ตารางที่ 4.15

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการศุภาลัย พาร์ค วิลล์ 2

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	9,585	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน3น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	208	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	60
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	19, 23.5	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	148
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5.5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	12,10
5.ความลึก (เมตร)	12.14,14.81	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	147,172,178	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	30
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	4,5,6,7,8

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.9 แสดงผังโครงการศุภาลัย พาร์ค วิลล์, ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.9 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการศุภาลัย พาร์ค วิลล์ 2 มีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 70.19 จำนวน 146 หลัง ทั้งหมด 5 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดังตารางที่ 4.16 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 29.80 จำนวน 62 หลัง ตารางที่ 4.16

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการศุภาลัย พาร์ค วิลล์ 2

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	56.15 (จำนวน 140 หลัง)
แบบที่ 2: ชั้น1 ห้องด้านหน้า	สีส้ม	0.40 (จำนวน 1 หลัง)
แบบที่ 3: ชั้น1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	●	0.80 (จำนวน 2 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (หัวมุม)	สีฟ้า	3.21 (จำนวน 8 หลัง)
แบบที่ 6: ชั้น2 หลังคาและกันสาดระเบียง	■	9.63 (จำนวน 24 หลัง)



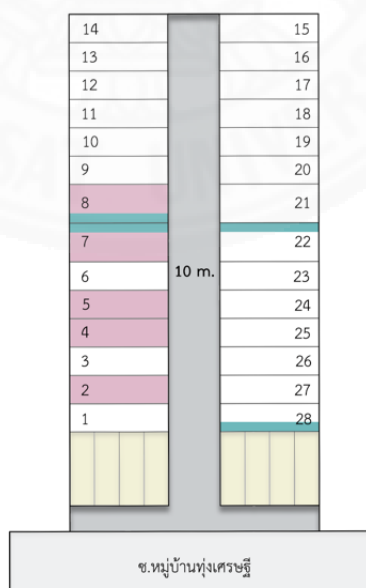
## (9) โครงการสิตานัน

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เขตประเวศ แขวงดอกไม้ โดยก่อตั้งปี พ.ศ.2552 เป็นระยะเวลา 7 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.17 ตารางที่ 4.17

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการสิตานัน

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	1,205	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน3น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	28	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	8
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	26.4,37.5	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	20
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5.5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	19.20	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	-
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	190	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	4
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	3	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	7

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.10 แสดงผังโครงการสิตานันและตำแหน่งในการต่อเติม

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.10 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการสีตานั้นมีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 25 จำนวน 7 หลัง ทั้งหมด 5 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดังตารางที่ 4.18 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 75 จำนวน 21 หลัง

ตารางที่ 4.18

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการสีตานั้น

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	13.89 (จำนวน 5 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (ห้วมุม)	สีฟ้า	11.11 (จำนวน 4 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

#### (10) โครงการเปี่ยมสุข ทศธานี 22

ตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ถนนติวานนท์ ซอยติวานนท์ปากเกร็ด 22 โดยก่อตั้งปี พ.ศ.2555 เป็นระยะเวลา 4 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการเปี่ยมสุข ทศธานี 22

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	2,900	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน2น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	82	9.จำนวนหลังห้วมุม (หลัง)	30
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	18.75	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	52
4.หน้ากว้าง (เมตร)	6	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	10.75	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	120	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	15
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	2	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	4,6

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.11 แสดงผังโครงการเปี่ยมสุข ทศธานี 22

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.11 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการเปี่ยมสุข ทศธานี 22 มีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 57.32 จำนวน 47 หลัง ทั้งหมด 1 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดังตารางที่ 4.20 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 42.68 จำนวน 35 หลัง ดังตารางที่ 4.20

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการเปี่ยมสุข ทศธานี 22

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	57.32 (จำนวน 47 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

#### (11) โครงการกัสโต้ ปิ่นเกล้า

ตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ถนนบางกรวย-ไทรน้อย โดยก่อตั้งปีพ.ศ.2555 เป็นระยะเวลา 4 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.21

## ตารางที่ 4.21

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการกัสโต์ ปิ่นเกล้า

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	7,827	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน3น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	202	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	74
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	18.1	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	128
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5.7	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	12
5.ความลึก (เมตร)	12.70	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	8
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	132	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	39
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	2	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	4,5,6,7

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.12 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการกัสโต์ ปิ่นเกล้า มีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 65.35 จำนวน 132 หลัง ทั้งหมด 4 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 4.22 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 34.65 จำนวน 70 หลัง

## ตารางที่ 4.22

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการกัสโต์ ปิ่นเกล้า

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	55.39 (จำนวน 128 หลัง)
แบบที่ 2: ชั้น1 ห้องด้านหน้า	สีส้ม	3.03 (จำนวน 7 หลัง)
แบบที่ 3: ชั้น1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	●	6.06 (จำนวน 14 หลัง)
แบบที่ 5: ชั้น2 ห้องด้านหน้า	—	0.87 (จำนวน 2 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.12 แสดงผังโครงการกัสโต้ ปิ่นเกล้า, ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

## (12) โครงการไพร้มเพลส

ตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ถนนบางรักใหม่-บ้านใหม่ โดยก่อตั้งปีพ.ศ.2554 เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.23

ตารางที่ 4.23

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการไพร้มเพลส

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	15,116	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	2-3นอน 2-3น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	140	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	39
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	18.75	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	101
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5.3, 6.4	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	15.26,15.31	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	117	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	20
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	2	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	6,7,8

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.13 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการไพร้มเพลสมีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 32.14 จำนวน 45 หลัง ทั้งหมด 1 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 4.24 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 67.86 จำนวน 95 หลัง

ตารางที่ 4.24

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการไพร้มเพลส

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	32.14 (จำนวน 45 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.13 แสดงผังโครงการไพร้มเพลสและตำแหน่งในการต่อเติม

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

### (13) โครงการเดอะพลิโน ปิ่นเกล้า

ตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรี โดยก่อตั้งปีพ.ศ.2555 เป็นระยะเวลา 4 ปี โดยมีลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.25

ตารางที่ 4.25

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการเดอะพลิโน ปิ่นเกล้า

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	6,167	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3นอน2น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	173	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	63
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	18.01	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	111
4.หน้ากว้าง (เมตร)	5.5	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10,12
5.ความลึก (เมตร)	13	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	96.3	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	25
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	2	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	5,6,7

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.14 แสดงผังโครงการเดอะพลิโน ปิ่นเกล้า, ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



จากภาพที่ 4.14 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการเดอะพลิโน้ ปิ่นเกล้ามีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 14.94 จำนวน 26 หลัง ทั้งหมด 2 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 4.26 และส่วนที่ไม่มีมีการต่อเติมร้อยละ 85.06 จำนวน 148 หลัง

ตารางที่ 4.26

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการเดอะพลิโน้ ปิ่นเกล้า

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 3: ชั้น1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	●	2.30 (จำนวน 4 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (หัวมุม)	สีฟ้า	12.64 (จำนวน 22 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

#### (14) โครงการตรีมิวิลล์

ตั้งอยู่ในจังหวัดนนทบุรี บนถนนสวยผักซอย 32 โดยก่อตั้งปีพ.ศ.2556 เป็นระยะเวลา 3 ปี และมีทั้งหมด 3 เฟส โดยมีลักษณะทางกายภาพดังต่อไปนี้

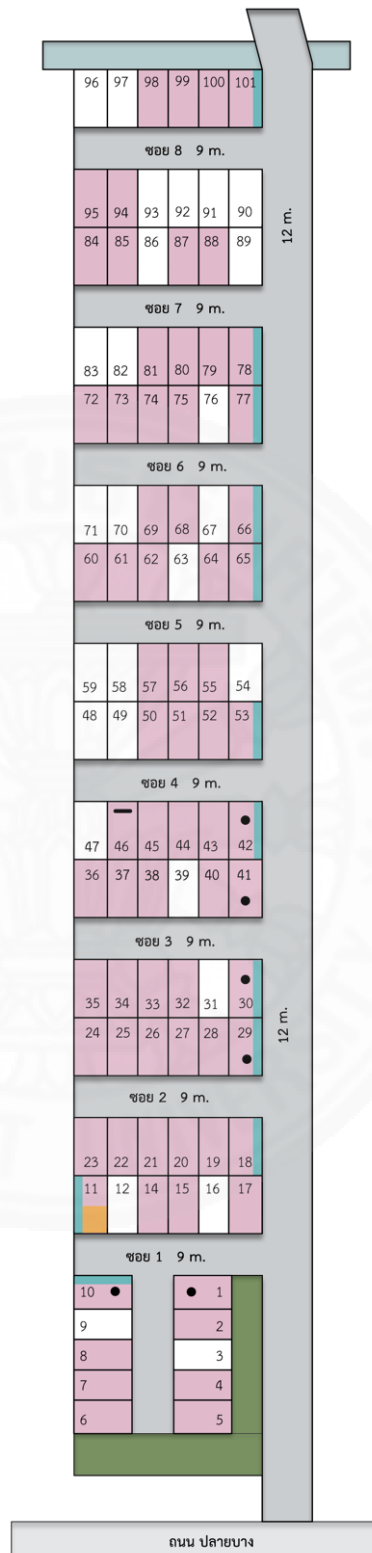
##### (1) โครงการตรีมิวิลล์ เฟสที่ 1

ตารางที่ 4.27

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการตรีมิวิลล์ เฟสที่ 1

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	3,636	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3 นอน 2 น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	100	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	34
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	20.4	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	66
4.หน้ากว้าง (เมตร)	6.54	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	12
5.ความลึก (เมตร)	12.50	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	118	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	17
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	2	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	5,6

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.15 แสดงผังโครงการโครงการตรีมิวัลล์ เฟสที่ 1

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.15 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการตรีมิวัลล์ เฟสที่ 1 มีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 54 จำนวน 54 หลัง ทั้งหมด 5 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดังตารางที่ 4.28 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 46 จำนวน 46 หลัง

ตารางที่ 4.28

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการตรีมิวัลล์ เฟสที่ 1

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและกันสาด	สีชมพู	38.57 (จำนวน 50 หลัง)
แบบที่ 2: ชั้น1 ห้องด้านหน้า	สีส้ม	0.77 (จำนวน 1 หลัง)
แบบที่ 3: ชั้น1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	●	4.63 (จำนวน 6 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (หัวมุม)	สีฟ้า	9.26 (จำนวน 12 หลัง)
แบบที่ 5: ชั้น2 ห้องด้านหน้า	—	0.77 (จำนวน 1 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

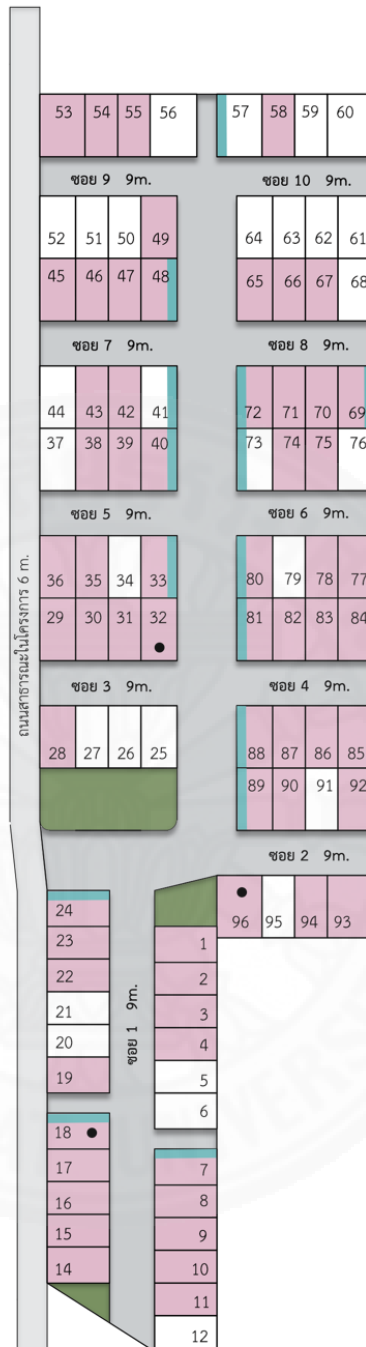
(2) โครงการตรีมิวัลล์ เฟสที่ 2

ตารางที่ 4.29

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการตรีมิวัลล์ เฟสที่ 2

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	4,049	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3 นอน 2 น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	95	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	43
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	20.4	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	52
4.หน้ากว้าง (เมตร)	6.54	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	12.50	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	118	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	22
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	2	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	4,5,6

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.16 แสดงผังโครงการโครงการตรีมิวัลล์ เฟสที่ 2  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.16 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการตรีมิวัลส์ เฟสที่ 2 มีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 71.58 จำนวน 68 หลัง ทั้งหมด 3 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 4.30 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 28.42 จำนวน 27 หลัง

ตารางที่ 4.30

แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการตรีมิวัลส์ เฟสที่ 2

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและหลังคา	สีชมพู	56.06 (จำนวน 65 หลัง)
แบบที่ 3: ชั้น1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	●	2.59 (จำนวน 3 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (หัวมุม)	สีฟ้า	12.94 (จำนวน 15 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

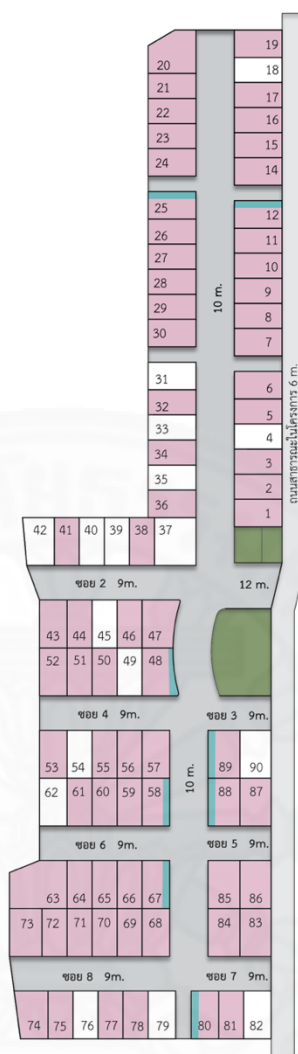
### (3) โครงการตรีมิวัลส์ เฟสที่ 3

ตารางที่ 4.31

แสดงลักษณะทางกายภาพของโครงการตรีมิวัลส์ เฟสที่ 3

ประเภท	รายละเอียด	ประเภท	รายละเอียด
1.ขนาดโครงการ (ตร.วา)	3,742	8.จำนวนฟังก์ชัน (ห้อง)	3 นอน 2 น้ำ
2.จำนวนหน่วย (หน่วย)	89	9.จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	38
3.ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	20.4	10.จำนวนหลังกลาง (หลัง)	51
4.หน้ากว้าง (เมตร)	6.54	11.ขนาดถนนหลัก (เมตร)	10
5.ความลึก (เมตร)	12.50	12.ขนาดซอยย่อย (เมตร)	9
6.พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	118	13.จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	14
7.จำนวนชั้น (ชั้น)	2	14.จำนวนหน่วยต่อแถว (หลัง/แถว)	5,6

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.17 แสดงผังโครงการโครงการตรีมิวัลส์ เฟสที่ 3, ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.17 แสดงผังตำแหน่งที่มีการต่อเติม ซึ่งจะพบว่าโครงการ ตรีมิวัลส์ เฟสที่ 3 มีสัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 80.90 จำนวน 72 หลัง ทั้งหมด 3 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ดังตารางที่ 4.32 และส่วนที่ไม่มีการต่อเติมร้อยละ 19.10 จำนวน 17 หลัง ตารางที่ 4.32













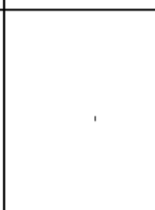
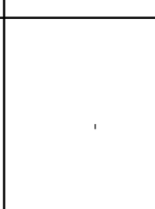
แสดงประเภทการต่อเติม สัญลักษณ์และสัดส่วนการต่อเติมของโครงการตรีมิวัลส์ เฟสที่ 3

ประเภทการต่อเติม	แทนสัญลักษณ์	สัดส่วนการต่อเติม (%)
แบบที่ 1: ชั้น1 โรงรถและหลังคา	สีชมพู	71.91 (จำนวน 72 หลัง)
แบบที่ 4: ชั้น1 หลังคาและกันสาด (หัวมุม)	สีฟ้า	8.99 (จำนวน 9 หลัง)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

ตารางที่ 4.33

แสดงภาพถ่ายรูปแบบการต่อเติมของแต่ละโครงการในช่วง period 1 (พ.ศ. 2546-2549)

Period 1 (2546-2549)	แบบที่ 1 ชั้น 1 โรงรถ, กั้นสาด	แบบที่ 2 ชั้น 1 ห้องด้านหน้า	แบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องด้านข้าง	แบบที่ 4 ชั้น 1 หลังคา, กั้นสาด (หัวมุม)	แบบที่ 5 ชั้น 2 ห้องด้านหน้า	แบบที่ 6 ชั้น 2 หลังคา, กั้นสาด ระเบียง
1.โครงการ พรีเมียม เพลส						
2.โครงการ สิทธารมย์						
3.โครงการ ออลสวีท						
4.โครงการ สราญพฤกษ์						
5.โครงการ เพชรวิลล่า						

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

ตารางที่ 4.34

แสดงภาพถ่ายรูปแบบการต่อเติมของแต่โครงการในช่วง period 2 (2550-2553)








Period 2 (2550-2553)	แบบที่ 1 ชั้น 1 โรงรถ,กันสาด	แบบที่ 2 ชั้น 1 ห้องด้านหน้า	แบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องด้านข้าง	แบบที่ 4 ชั้น 1 หลังคา, กันสาด (หัวมุม)	แบบที่ 5 ชั้น 2 ห้องด้านหน้า	แบบที่ 6 ชั้น 2 หลังคา, กันสาด ระเบียง
6.โครงการ. ซิกเนเจอร์ กัลปพฤกษ์						-
7.โครงการ เบอเลอวิลล์			-	-	-	-
8.โครงการ ศุภาลัย พาร์ค วิลล์ 2		-				
9.โครงการ ลิตานัน		-	-		-	-

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ตารางที่ 4.35

แสดงภาพถ่ายรูปแบบการต่อเติมของแต่ละโครงการในช่วง period 3 (พ.ศ. 2554-2557)

Period 3 (2554-2557)	แบบที่ 1 ชั้น 1 โรงรถ, กั้นสาด	แบบที่ 2 ชั้น 1 ห้องด้านหน้า	แบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องด้านข้าง	แบบที่ 4 ชั้น 1 หลังคา, กั้นสาด (หัวมุม)	แบบที่ 5 ชั้น 2 ห้องด้านหน้า	แบบที่ 6 ชั้น 2 หลังคา, กั้นสาด ระเบียง
10.โครงการ เปี่ยมสุข 22					-	-
11.โครงการ กัลได้ ปิ่นเกล้า					-	-
12.โครงการ ไพรม์เพลส		-	-	-	-	-
13.โครงการ เดอะพาลีโน่ ปิ่นเกล้า	-	-			-	-
14.โครงการ ตรีมิตร					-	-

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 14 โครงการ จะสามารถแบ่งลักษณะทางกายภาพได้ออกเป็น 13 ลักษณะ ซึ่งจะหาตัวแปรต้นจากลักษณะทางกายภาพโดยมีเกณฑ์การคัดเลือกเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติม 3 ประเด็นจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

(1) ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย ลักษณะทางกายภาพที่มีความสอดคล้องกับพื้นที่ใช้สอยคือ หน้ากว้าง (เมตร) ความลึก (เมตร) จำนวนชั้น (ชั้น) ซึ่งประเด็นทั้งสามมีผลทางตรงกับขนาดพื้นที่ใช้สอย โดยก็จะสัมพันธ์กับทางกายภาพของพื้นที่ใช้สอย

(2) ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงด้านผังอาคาร

(3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม คือเป็นสภาพแวดล้อมทางกายภาพในเชิงตำแหน่งที่ตั้งของตัวหน่วยพักอาศัย ทั้งตำแหน่งบ้านหัวมุมและตำแหน่งบ้านกลาง โดยจะนำประเด็นปัจจัยทั้งสามมาเป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกตัวแปรต้นต่อไป ดังตารางที่ 4.36

ตารางที่ 4.36

แสดงการคัดเลือกตัวแปรต้นทางกายภาพจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะทางกายภาพ	ประเภทการแบ่ง	ปัจจัยทางกายภาพที่เกี่ยวข้อง
1. ขนาดโครงการ (ตร.วา.)	Project	N
2. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย (หน่วย)	Project	N
3. ขนาดที่ดินบ้าน (ตร.วา.)	Unit	N
4. หน้ากว้าง (เมตร)	Unit	Y (ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย)
5. ความลึกของบ้าน (เมตร)	Unit	Y (ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย)
6. ขนาดถนนหลัก (เมตร)	Project	N
7. ขนาดถนนรอง (เมตร)	Project	N
8. จำนวนชั้น (ชั้น)	Unit	Y (ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย)
9. พื้นที่ใช้สอย (ตร.เมตร)	Unit	Y (ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย)
10. จำนวนแถวในโครงการ (แถว)	Project	N
11. จำนวนหน่วยต่อแถว	Project	N
12. จำนวนหลังหัวมุม (หลัง)	Project	Y (ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม)
13. จำนวนหลังกลาง (หลัง)	Project	Y (ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากตารางที่ 4.36 ผู้วิจัยจะเสนอข้อมูลเป็น 2 ส่วนคือส่วนแรกจะเห็นว่าลักษณะทางกายภาพที่สอดคล้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการต่อเติมทั้งหมด 6 ประเด็นคือหน้ากว้าง ความลึก จำนวนชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย จำนวนหลังมุม และจำนวนหลังกลาง ทั้งหมดเป็นตัวแปรต้นที่อาจจะส่งผลต่อการต่อเติมรูปแบบหรือประเภทการต่อเติมทั้ง 6 ประเภทจากผลที่ได้ของวัตถุประสงค์ที่ 1 และจะทำการตรวจสอบตัวแปรต้นทั้ง 6 ประเด็นว่ามีผลต่อการต่อเติมหรือไม่ ในหัวข้อแสดงผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการต่อเติมต่อไป

ส่วนที่ 2 จะเป็นลักษณะทางกายภาพที่ไม่ได้สอดคล้องกับปัจจัยทางกายภาพที่นำมาคัดเกณฑ์ โดยจะนำลักษณะทั้ง 7 ประเด็นคือ ขนาดโครงการ (ตร.วา.) จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย (หน่วย) ขนาดที่ดินบาน (ตร.วา) ขนาดถนนหลัก (เมตร) ขนาดถนนรอง (เมตร) จำนวนแถวในโครงการ (แถว) จำนวนหน่วยต่อแถว มาอธิบายในผลของรูปแบบการต่อเติมทั้ง 6 ประเภท ในเชิงลักษณะทางกายภาพและช่วงเวลา ในหัวข้อถัดไป

#### 4.2.2 การศึกษาโครงการทาว์นเฮาส์ในการต่อเติมในแต่ละช่วงเวลา

##### 4.2.2.1 ศึกษาโครงการทาว์นเฮาส์ที่ต่อเติมตามลักษณะทางกายภาพและช่วงเวลา

จากการศึกษาและสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการทาว์นเฮาส์ ใน 3 กลุ่มช่วงเวลาจำนวนทั้งหมด 14 โครงการ โดยจะนำภาพทั้ง 7 ประเด็นมาอธิบายตามรูปแบบของการต่อเติมทั้ง 6 ประเภทดังตารางที่ 4.37 และจากตารางที่แสดงลักษณะทางกายภาพกับช่วงเวลาจึงนำมาเข้าแผนภูมิตามช่วงเวลาและลักษณะทางกายภาพดังตารางที่ 4.38

ตารางที่ 4.37

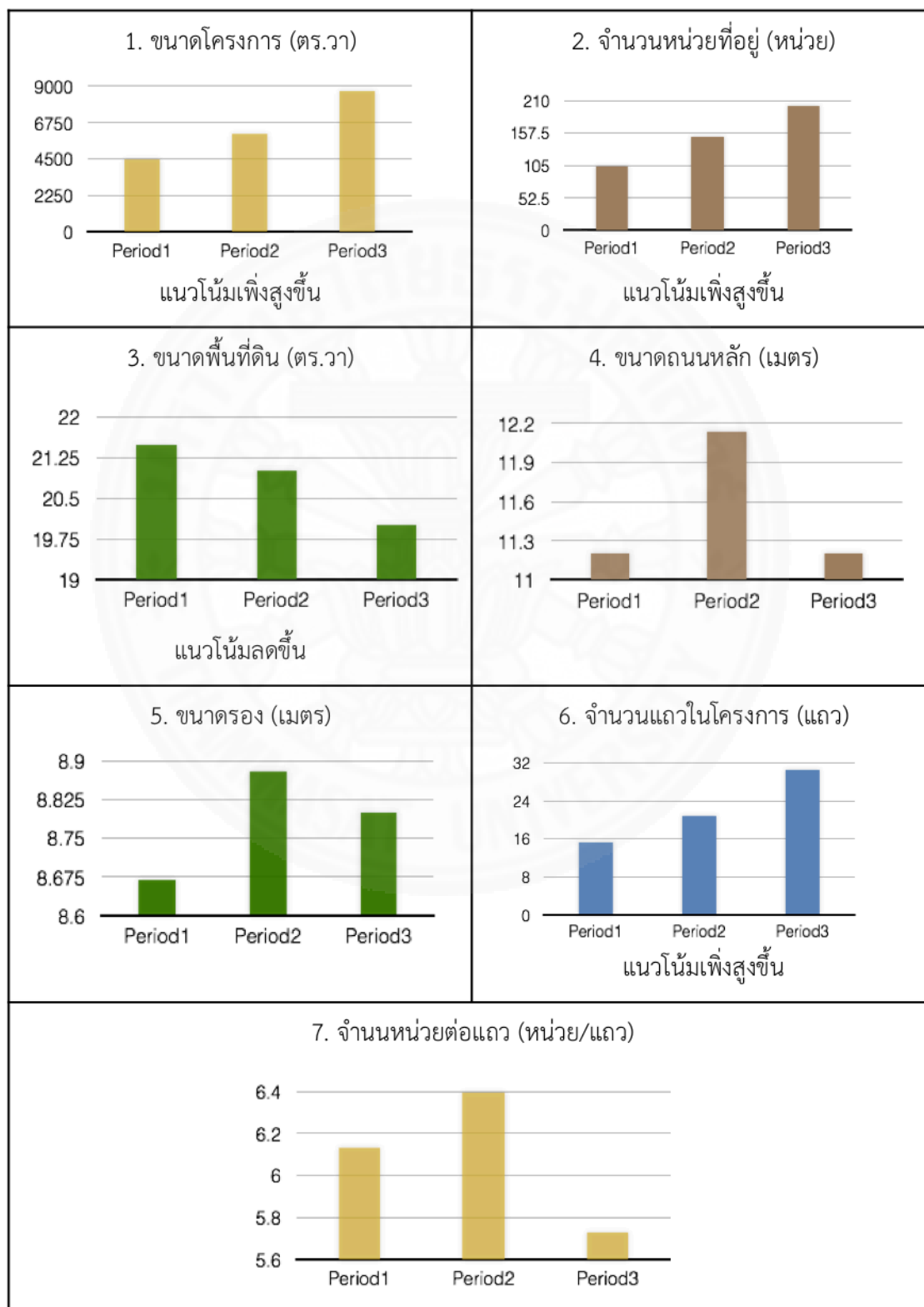
แสดงลักษณะทางกายภาพตามระยะช่วงเวลา

Period	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะทางกายภาพ													
			1. พื้นที่ใช้โครงการ		2. จำนวนหลัง		3. ขนาดที่ดิน		4. ขนาดถนนหลัก		5. ขนาดถนนรอง		6. จำนวนแถวในโครงการ		7. จำนวนหน่วยต่อแถว	
			ตร.วา	$\bar{x}$	หลัง	$\bar{x}$	ตร.วา	$\bar{x}$	เมตร	$\bar{x}$	เมตร	$\bar{x}$	แถว	$\bar{x}$	หน่วย/แถว	$\bar{x}$
Period1 (2546-2549)	Premium Place	กทม.ชั้นกลาง	2,000		155		21		10	8		17		4,5,7,8		
	สิทธกรมย์	กทม.ชั้นกลาง	1,712		33		23		10	-		5		4,7,8		
	ออดส์วิท	กทม.ชั้นกลาง	11,359	4,435	189	104	20	21.50	12	9	8.67	27	15.20	7	6.13	
	สรายพฤกษ์	กทม.ชั้นกลาง	5,200		115		23.2		12	9		18		4,6,7,8		
	เพชร วิลล่า	กทม.ชั้นกลาง	1,904		65		20		10	-		9		3,6,8		
	Six Nature	กทม.ชั้นกลาง	12,106		337		17,22		12,15	9,10		44		4-9		
Period2 (2550-2553)	เบลเลอวิลล์	กทม.ชั้นกลาง	1,346		34		19		10	9		5		5,7,8	6.4	
	ศุภาลัย พาร์ค	กทม.ชั้นกลาง	9,585	6,061	208	152	19,23,5	21.00	10,12	9	8.88	30	20.75	4-8		
	ลีตานิ	กทม.ชั้นกลาง	1,205		28		26.4		10	-		4		7		
	เปี่ยมสุข	นนทบุรี	2,900		82		18.75		10	9		15		4,6		
Period3 (2554-2557)	กัลป์ ปิ่นเกล้า	นนทบุรี	7,827		202		18.01		12	8		39		4-7		
	ไพรม์เพลส	นนทบุรี	15,116	8,688	140	200	18.75	20.00	10	9	8.80	20	30.40	6,7,8	5.73	
	เดอะพาร์ค ปิ่นเกล้า	นนทบุรี	6,167		173		18.01		10,12	9		25		5,6,7		
	ดรีมวิลล์	นนทบุรี	11,431		284		20.40		10,12	9		53		4,5,6		

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

ตารางที่ 4.38

แสดงการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์ด้านลักษณะทางกายภาพและช่วงเวลา



ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

#### 4.2.2.2 ศึกษาโครงการทาว์นเฮาส์ที่ต่อเติมตามประเภทการต่อเติมและช่วงเวลา

จากการศึกษาและสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการทาว์นเฮาส์ใน 3 ช่วงเวลาจำนวนทั้งหมด 14 โครงการ ผู้วิจัยแบ่งการอธิบายเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกคือจำนวนการต่อเติมและไม่ต่อเติม (ร้อยละ 100) ดังตารางที่ 4.39 และส่วนที่สองแบ่งตามรูปแบบการต่อเติม ซึ่งทั้งหมด 6 รูปแบบ อธิบายสัดส่วนร้อยละในแต่ละการต่อเติมของช่วงเวลา 3 ช่วง ดังตารางที่ 4.40 ตารางที่ 4.39

แสดงสัดส่วนร้อยละในการต่อเติมและไม่ต่อเติมแต่ละช่วงเวลา

ตัวแปรตาม	ตำแหน่งในการต่อเติม	จำนวนหลังไม่ต่อเติม Unit (%)	จำนวนหลังต่อเติม Unit (%)	จำนวนหลังที่ต่อเติม Unit (%)					
				1. โรงรถ/ กั้นสาด	2. ชั้น 1 ห้องด้านหน้า	3. ชั้น 1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	4. ชั้น 1 กั้นสาด/ หลังคา	5. ชั้น 2 ห้องด้านหน้า	6. ชั้น 2 กั้นสาด/ หลังคา ระเบียง
Period 1 (2546-2549)	Premium Place	67 (58.26%)	48 (41.74%)	36 (29.46%)	10 (8.18%)	5 (4.09%)	-	-	-
	สิทธารมย์	12 (36.36%)	21 (63.64%)	20 (57.85%)	-	-	2 (5.79%)	-	-
	ออลสวีท	135 (71.43%)	54 (28.57%)	53 (22.27%)	3 (1.26%)	5 (2.10%)	2 (0.84%)	5 (2.10%)	-
	สราญพฤษ์	63 (54.78%)	52 (45.22%)	48 (35.01%)	4 (2.92%)	2 (1.46%)	7 (5.11%)	1 (0.73%)	-
	เฟรส วิลล่า	23 (35.38%)	42 (64.62%)	40 (53.85%)	-	-	-	-	8 (10.77%)
Period 2 (2550-2553)	Six Nature	94 (27.89%)	243 (72.11%)	217 (56.28%)	27 (7.00%)	17 (4.14%)	-	17 (4.14%)	-
	เบลเลอวิลล์	15 (44.12%)	19 (55.88%)	19 (53.09%)	1 (2.79%)	-	-	-	-
	ศุภาลัยพาร์ค วิลล่า 2	62 (29.80%)	146 (70.19%)	140 (56.15%)	1 (0.40%)	2 (0.80%)	8 (3.21%)	-	24 (9.63%)
	สิตานัน	21 (75.00%)	7 (25.00%)	5 (13.89%)	-	-	4 (11.11%)	-	-
Period 3 (2554-2557)	เปี่ยมสุข 22	35 (42.68%)	47 (57.32%)	47 (57.32%)	-	-	-	-	-
	กัสโต้ ปิ่นเกล้า	70 (34.65%)	132 (65.35%)	128 (55.81%)	7 (3.03%)	14 (6.06%)	-	2 (0.87%)	-
	ไพรม์เพลส	95 (67.86%)	45 (32.14%)	45 (32.14%)	-	-	-	-	-
	เดอะพลีนี ปิ่นเกล้า	148 (85.06%)	26 (14.94%)	-	-	4 (2.30%)	22 (12.64%)	-	-
	Dream Ville	90 (31.69%)	194 (68.31%)	187 (54.59%)	1 (0.29%)	9 (2.63%)	36 (10.51%)	1 (0.29%)	-

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากตารางที่ 4.39 ส่วนแรกคือแสดงถึงสัดส่วนในการต่อเติมและไม่ต่อเติม โดยเทียบจากสัดส่วนเท่ากับ 100 และแยกสัดส่วนตามแต่ละรูปแบบการต่อเติมโดยสัดส่วนทั้งหมดของรูปแบบการต่อเติมทั้ง 6 รูปแบบจะเท่ากับสัดส่วนจำนวนหลังการต่อเติม ในช่วงเวลาทั้งหมด 3 ช่วงเวลาและกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 14 โครงการ

## ตารางที่ 4.40

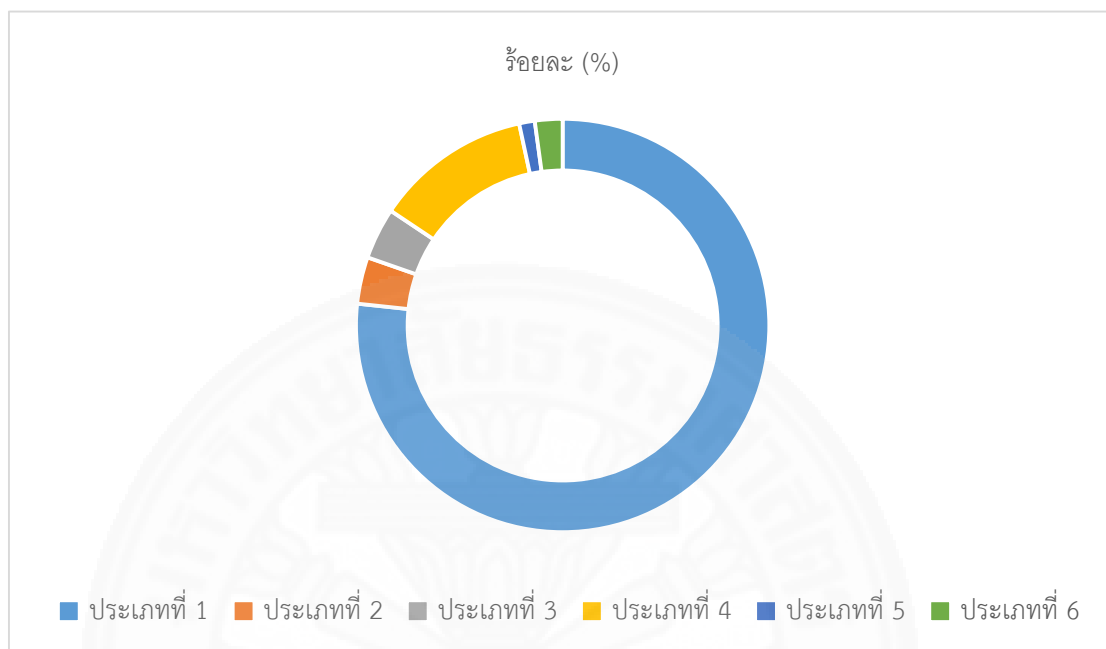
แสดงสัดส่วนร้อยละของรูปแบบการต่อเติม 6 รูปแบบ

ตัวแปรตาม	ตำแหน่งในการต่อเติม	จำนวนหลังต่อเติม Unit (100%)	จำนวนหลังที่ต่อเติม Unit (%)					
			1. โรงรถ/ กั้นสาด	2. ชั้น 1 ห้องด้านหน้า	3. ชั้น 1 ห้องด้านข้าง (หัวมุม)	4. ชั้น 1 กั้นสาด/ หลังคา	5. ชั้น 2 ห้องด้านหน้า	6. ชั้น 2 กั้นสาด/ หลังคา ระเบียง
Period 1 (2546-2549)	Premium Place	48 (100%)	36 (70.59%)	10 (19.61%)	5 (9.80%)	-	-	-
	สิทธิธรรมย์	21 (100%)	20 (90.01%)	-	-	2 (9.09%)	-	-
	ออลสวีท	54 (100%)	53 (77.94%)	3 (4.41%)	5 (7.35%)	2 (2.94%)	5 (7.35%)	-
	สรายุพฤกษ์	52 (100%)	48 (77.42%)	4 (6.45%)	2 (3.23%)	7 (11.29%)	1 (1.61%)	-
Period 2 (2550-2553)	เฟรส วิลล่า	42 (100%)	40 (83.33%)	-	-	-	-	8 (16.67%)
	Six Nature กัลปพฤกษ์	243 (100%)	217 (78.06%)	27 (9.71%)	17 (6.12%)	-	17 (6.12%)	-
	เบลเลอวิลล์	19 (100%)	19 (95.00%)	1 (5.00%)	-	-	-	-
	ศุภาลัยพาร์ค วิลล่า 2	146 (100%)	140 (80.00%)	1 (0.57%)	2 (1.14%)	8 (4.57%)	-	24 (13.71%)
Period 3 (2554-2557)	สิตานัน	7 (100%)	5 (55.56%)	-	-	4 (44.44%)	-	-
	เปี่ยมสุข 22	47 (100%)	47 (100%)	-	-	-	-	-
	กัลได้ ปิ่นเกล้า	132 (100%)	128 (84.77%)	7 (4.64%)	14 (9.27%)	-	2 (1.32%)	-
	โพรมเพลส	45 (100%)	45 (100%)	-	-	-	-	-
	เดอะพาลีโน ปิ่นเกล้า	26 (100%)	-	-	4 (15.38%)	22 (84.62%)	-	-
Dream Ville	194 (100%)	187 (79.91%)	1 (0.43%)	9 (3.85%)	36 (15.38%)	1 (0.43%)	-	

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากตารางที่ 4.40 ส่วนที่สองคือแสดงถึงสัดส่วนร้อยละของรูปแบบการต่อเติม ทั้ง 6 รูปแบบ โดยเทียบสัดส่วนเท่ากับ 100 โดยสัดส่วนทั้งหมดแต่ละรูปแบบการต่อเติมจะเท่ากับ สัดส่วนการต่อเติมร้อยละ 100 แต่จำนวนหลังที่มีการต่อเติมในแต่ละรูปแบบนั้นอาจไม่เท่ากับจำนวน หลังทั้งหมดในการต่อเติม เนื่องจากในหนึ่งหลังที่อยู่อาศัยสามารถมีการต่อเติมได้มากกว่า 1 รูปแบบ ซึ่งอยู่ในช่วงเวลาทั้งหมด 3 ช่วงเวลาและกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 14 โครงการ

(1) วิเคราะห์สัดส่วนของรูปแบบการต่อเติมทั้ง 6 ประเภทกับโครงการหมู่บ้านทั้ง 14 โครงการ ดังภาพที่ 4.18



ภาพที่ 4.18 แสดงสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมและโครงการหมู่บ้าน

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพแสดงถึงสัดส่วนร้อยละของรูปแบบการต่อเติมทั้ง 6 ประเภทเทียบกับโครงการหมู่บ้านทั้ง 14 โครงการโดยจะเรียงประเภทที่มีการต่อเติมมากไปหาน้อย จะพบว่า

อันดับที่ 1 ประเภทที่ 1 มีสัดส่วนร้อยละ 76.68

อันดับที่ 2 ประเภทที่ 4 มีสัดส่วนร้อยละ 12.25

อันดับที่ 3 ประเภทที่ 3 มีสัดส่วนร้อยละ 4.02

อันดับที่ 4 ประเภทที่ 2 มีสัดส่วนร้อยละ 3.66

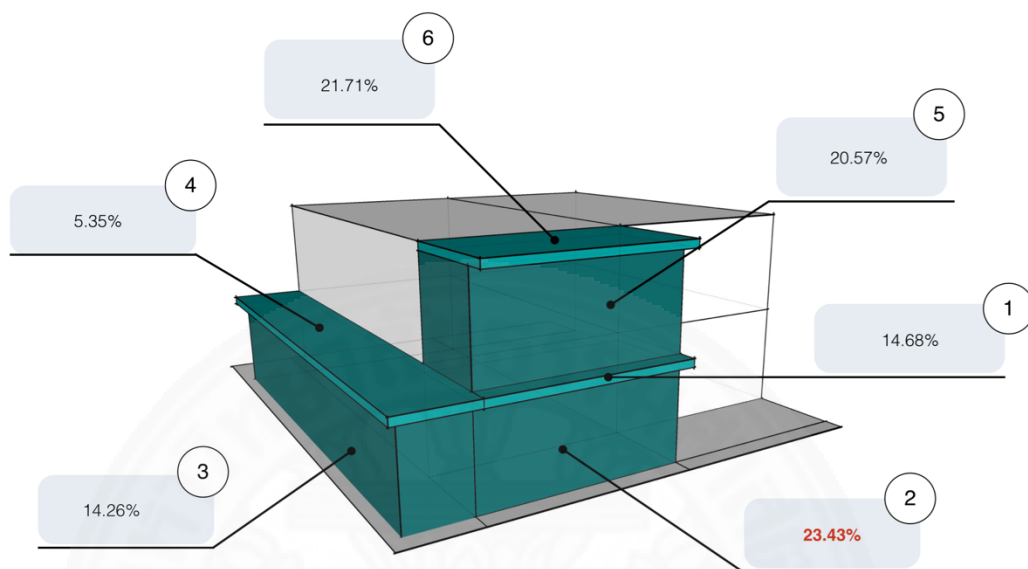
อันดับที่ 5 ประเภทที่ 6 มีสัดส่วนร้อยละ 2.16

อันดับที่ 6 ประเภทที่ 5 มีสัดส่วนร้อยละ 1.22



## (2) วิเคราะห์สัดส่วนของรูปแบบการต่อเติมทั้ง 6 ประเภทกับช่วงเวลา (Period)

## 1) ช่วงเวลา พ.ศ. 2546-2549

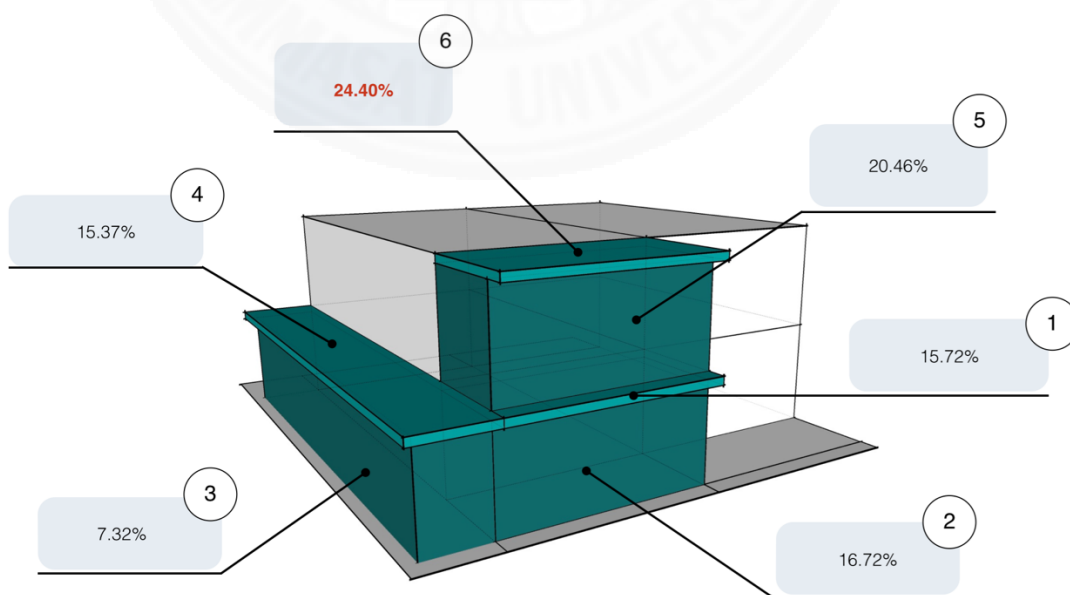


ภาพที่ 4.19 แสดงสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมในช่วงเวลาช่วงเวลา พ.ศ. 2546-2549

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.19 จะเห็นว่าในช่วงเวลา พ.ศ. 2546-2549 รูปแบบการต่อเติมที่ 2 คือบริเวณชั้น 1 ห้องด้านหน้า มีสัดส่วนการต่อเติมมากที่สุดเป็นร้อยละ 23.43

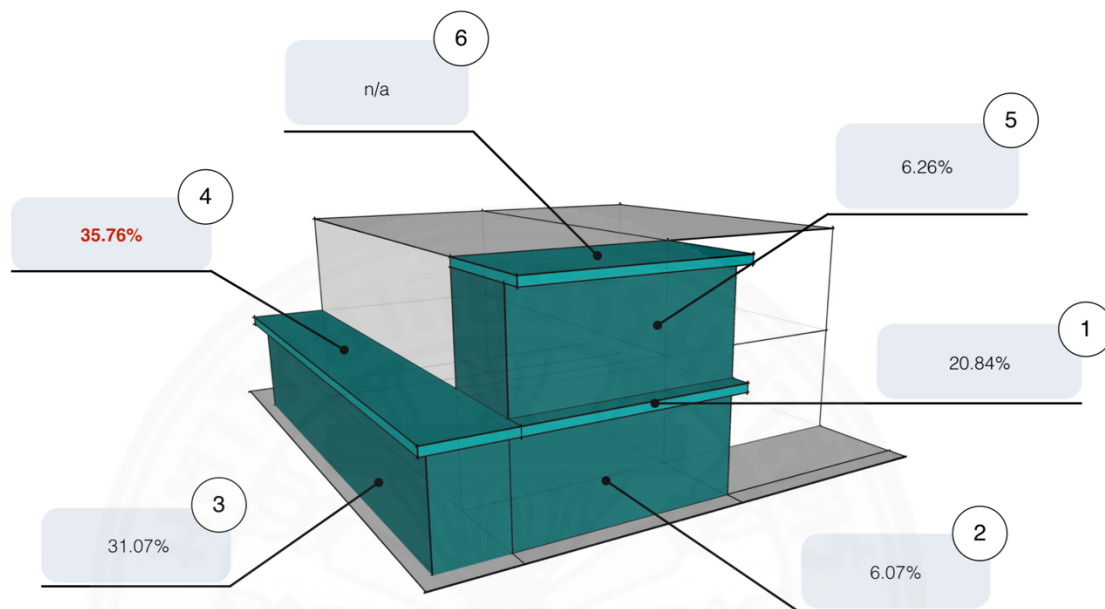
## 2) ช่วงเวลา พ.ศ. 2550-2553



ภาพที่ 4.20 แสดงสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมในช่วงเวลาช่วงเวลาพ.ศ.2550-2553,ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.20 จะเห็นว่าในช่วงเวลา พ.ศ. 2550-2553 รูปแบบการต่อเติมที่ 6 คือบริเวณชั้น 2 กั้นสาดและหลังคาตรงระเบียง มีสัดส่วนการต่อเติมมากที่สุดเป็นร้อยละ 24.40

3) ช่วงเวลา พ.ศ. 2554-2557



ภาพที่ 4.21 แสดงสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมในช่วงเวลาช่วงเวลา พ.ศ. 2554-2557

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 4.21 จะเห็นว่าในช่วงเวลา พ.ศ. 2554-2557 รูปแบบการต่อเติมที่ 4 คือบริเวณชั้น 1 กั้นสาดและหลังคาตรงหลังมุม มีสัดส่วนการต่อเติมมากที่สุดเป็นร้อยละ 35.76

#### 4.2.3 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพที่มีผลต่อการต่อเติม

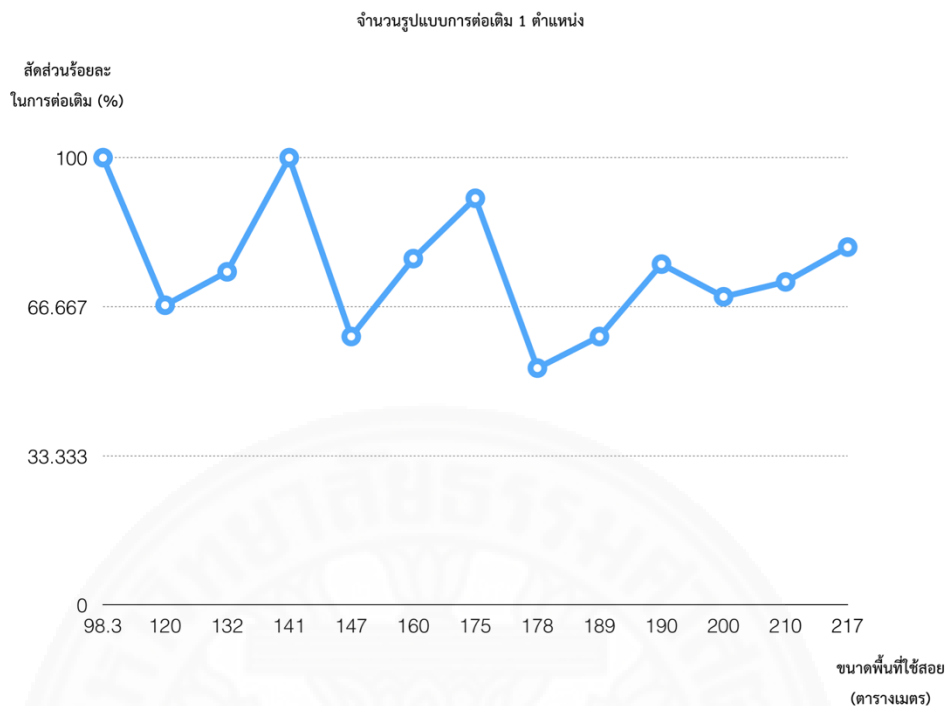
เป็นการศึกษาหาความสัมพันธ์ของตัวแปรต้นและตัวแปรตาม โดยตัวแปรต้น ที่มาจากการคัดเลือกเกณฑ์ประเด็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมในการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อมาตรวจสอบว่าตัวแปรต้นมีผลต่อตัวแปรตามหรือไม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ ตารางที่ 4.41

แสดงขั้นตอนการคัดเลือกตัวแปรต้นทางกายภาพ

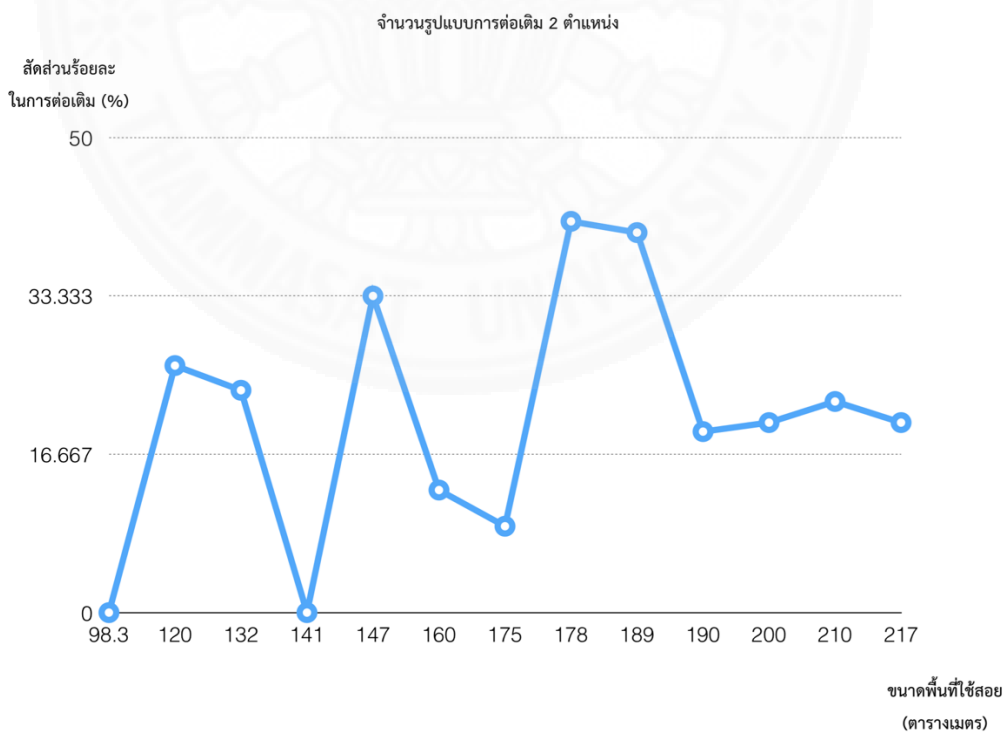
เกณฑ์การคัดเลือก		ตัวแปรต้นทางกายภาพ		ตัวแปรตามทางกายภาพ
จากการทบทวนวรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		1. หน้ากว้าง (เมตร)		1. รูปแบบที่ 1 ชั้น 1 โรงรถและหลังคา
ทางกายภาพ 1. ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย (B) 2. ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงของผังอาคาร (C) 3. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม (J)	→	2. ความลึก (เมตร)	→	2. รูปแบบที่ 2 ชั้น 1 ห้องด้านหน้า
		3. จำนวนชั้น (ชั้น)		3. รูปแบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องด้านข้าง
		4. พื้นที่ใช้สอย (ตร.เมตร)		4. รูปแบบที่ 4 ชั้น 1 กันสาดและหลังคาด้านข้าง
		5. จำนวนหลังหุ้มม (หลัง)		5. รูปแบบที่ 5 ชั้น 2 ห้องด้านหน้า
		6. จำนวนหลังกลาง (หลัง)		6. รูปแบบที่ 6 ชั้น 2 กันสาดด้านหน้า

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากตารางที่ 4.41 ได้แจกแจงการคัดเลือกตัวแปรต้นเพื่อหาความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม โดยใช้การเปรียบเทียบกับวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงของผังอาคาร และปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม โดยผู้วิจัยจะนำเสนอในรูปแบบแผนภูมิเพื่อหาแนวโน้มของแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติม ดังภาพที่ 20 และภาพที่ 21 ซึ่งจะแบ่งตามปัจจัยทั้ง 3 ปัจจัยในการอธิบายถึงความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการต่อเติม



ภาพที่ 4.22 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนรูปแบบการต่อเติม 1 ตำแหน่ง  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ภาพที่ 4.23 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนรูปแบบการต่อเติม 2 ตำแหน่ง  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2560







จากภาพที่ 4.22 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนรูปแบบการต่อเติมจำนวน 1 ตำแหน่ง โดยพบว่าถ้าขนาดพื้นที่ใช้สอยมีขนาดมากขึ้น ส่งผลให้แนวโน้มของจำนวนรูปแบบการต่อเติม 1 ตำแหน่งลดลงในความสัมพันธ์แปรผกผันกัน ซึ่งพิจารณาจากสัดส่วนร้อยละในการต่อเติมของแต่ละขนาดพื้นที่ใช้สอย

จากภาพที่ 4.23 แสดงความสัมพันธ์ของขนาดพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนรูปแบบการต่อเติมจำนวน 2 ตำแหน่ง โดยพบว่าถ้าขนาดพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ส่งผลให้แนวโน้มของจำนวนรูปแบบการต่อเติม 2 ตำแหน่งมากขึ้นในความสัมพันธ์แปรผันตามกัน ซึ่งพิจารณาจากสัดส่วนร้อยละในการต่อเติมของแต่ละขนาดพื้นที่ใช้สอย

จากการวิเคราะห์ภาพความสัมพันธ์ข้างต้นทั้ง 2 ภาพผลที่ได้แสดงถึงความสอดคล้องกันของขนาดพื้นที่ใช้สอยและจำนวนรูปแบบการต่อเติม เมื่อพิจารณาจำนวนรูปแบบการต่อเติม 2 ตำแหน่งที่มีความสัมพันธ์ในเชิงแปรผันตามกันกับขนาดพื้นที่ใช้สอย ผู้วิจัยมีความเห็นว่าถึงแม้ขนาดพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้น ยังส่งผลต่อการต่อเติมในจำนวนตำแหน่งมากกว่ารูปแบบที่ 1 เนื่องจากขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้นแปรผันตรงกับราคาขาย ประกอบกับการเข้าสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับกำลังซื้อและเงินเดือนของผู้อยู่อาศัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมรูปแบบบ้าน

ตารางที่ 4.42

แสดงข้อสรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพและรูปแบบการต่อเติม

ปัจจัยทางกายภาพ						
B ปัจจัยพื้นที่ใช้สอย	ปัจจัยพื้นที่ใช้สอยมีผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติม ถ้าพื้นที่ใช้สอยมาก การต่อเติมมาก (จำนวนการต่อเติม 2 ตำแหน่ง)					
C ปัจจัยเปลี่ยนแปลง ผังอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ป้องกันแดด, ลม, ฝน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องการพื้นที่ทำงานเพิ่ม ในรูปบริษัท</li> <li>• อยากรักษาพื้นที่นั่งเล่นเพิ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ต้องการพื้นที่ทำงานเพิ่ม ในรูปบริษัท</li> <li>• พื้นที่ว่างเหลือ อยากรักษาพื้นที่นั่งเล่นเพิ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ป้องกันแดด, ลม, ฝน</li> <li>• พื้นที่ว่างเหลือ อยากรักษาพื้นที่นั่งเล่นเพิ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• อยากรักษาพื้นที่นั่งเล่นเพิ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ป้องกันแดด, ลม, ฝน</li> </ul>
เปลี่ยนเป็นส่วนพื้นที่ใช้สอย	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>2. หลังคาโรงรถ</li> <li>3. ห้องเก็บของ</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สานักงาน</li> <li>2. ห้องนั่งเล่น</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. สานักงาน</li> <li>2. ห้องนั่งเล่น</li> <li>3. ห้องอาหาร</li> <li>4. ห้องเก็บของด้านข้าง</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. พื้นที่นั่งเล่น (ด้านข้าง)</li> <li>2. ห้องครัว</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ห้องนอน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>2. หลังคา</li> <li>3. พื้นที่ตากผ้า</li> </ol>
J ปัจจัยสภาพแวดล้อม	มีความสัมพันธ์กันจากการสัมพันธ์กันของผู้อาศัย	ไม่มี ความสัมพันธ์กัน	ไม่มี ความสัมพันธ์กัน	มีความสัมพันธ์กัน จากการสัมพันธ์กันของผู้อาศัย	ไม่มี ความสัมพันธ์กัน	มีความสัมพันธ์กัน จากการสัมพันธ์กันของผู้อาศัย

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากตารางที่ 4.42 แสดงข้อสรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพและรูปแบบการต่อเติม โดยผู้วิจัยจะนำมาวิเคราะห์ตามปัจจัยทางกายภาพทั้ง 3 ปัจจัย ดังต่อไปนี้

(1) **ปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอย** จะเห็นว่าขนาดพื้นที่ใช้สอยส่งผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติม จากภาพที่ 4.21 แสดงถึงความสัมพันธ์ที่แปรผกผันกัน คือถ้าขนาดพื้นที่ใช้สอยมาก จำนวนการต่อเติมลดลง และภาพที่ 4.22 แสดงถึงความสัมพันธ์ที่แปรผันตามกัน คือถ้าขนาดพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น จำนวนการต่อเติมมากขึ้นตาม ในความคิดเห็นของผู้วิจัยเห็นว่า จากกรณีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ส่งผลให้แนวโน้มการต่อเติมมากขึ้น และสอดคล้องกับราคาบ้านที่แปรผันตรงกับพื้นที่ใช้สอย หมายถึงถ้าขนาดพื้นที่ใช้สอยมาก ราคาบ้านย่อมสูงขึ้น ซึ่งราคาบ้านเป็นตัวกำหนดกำลังซื้อหรือเงินเดือนของผู้บริโภค ทำให้สอดคล้องกับจำนวนรูปแบบการต่อเติมคือ เมื่อมีรายได้ต่อเดือนมาก ส่งผลให้กำลังซื้อบ้านที่มากตามกัน ทำให้ความสามารถในการต่อเติมบ้านนั้นมากกว่าผู้ที่มีรายได้ต่อเดือนน้อย ดังนั้นประเด็นเรื่องรายได้ต่อเดือนและกำลังซื้อนั้นมีผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติมบ้าน ทาวน์เฮาส์

(2) **ปัจจัยด้านการเปลี่ยนผังอาคาร** จะเห็นว่าจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยสาเหตุที่มีการต่อเติมส่วนใหญ่เป็นความต้องการเชิงบุคคล แต่เมื่อมาพิจารณาส่วนหรือพื้นที่ที่มีการต่อเติม ผู้อยู่อาศัยได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานและเพิ่มพื้นที่ใช้งานจากผังอาคารเดิม ดังต่อไปนี้ พื้นที่นั่งเล่น หลังคาโรงรถ ห้องเก็บของ สำนักงาน ห้องนั่งเล่น ห้องอาหาร ห้องเก็บของด้านข้าง ห้องครัว ห้องนอน พื้นที่ตากผ้า โดยพื้นที่ทั้งหมดดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดมาจากความต้องการของผู้อยู่อาศัยและมีปัจจัยเพิ่มเติม ซึ่งจะกล่าวในบทสรุปส่วนของสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย

(3) **ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม** จะเห็นว่าด้านสภาพแวดล้อมเมื่อเทียบกับวรรณกรรมยังไม่มีตรงตามที่กล่าวไว้ แต่จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยได้กล่าวว่า สภาพแวดล้อมทางอากาศเช่น ลม แดด ฝน เป็นต้น มีผลต่อการต่อเติมในแต่ละรูปแบบ ซึ่งรูปแบบการต่อเติมที่ 1 คือบริเวณชั้น 1 โรงรถและกันสาด, รูปแบบการต่อเติมที่ 4 คือบริเวณชั้น 1 กันสาดหลังคาด้านข้าง และรูปแบบการต่อเติมที่ 6 คือบริเวณชั้น 2 กันสาดและหลังคาด้านหลังระเบียง ดังนั้นประเด็นเรื่องสภาพอากาศเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบการต่อเติม โดยในปัจจุบันบริษัทต่าง ๆ ที่พัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์เริ่มให้ความสำคัญกับการต่อเติมในส่วนรูปแบบที่ 1 กันสาดและโรงรถ ผู้วิจัยจะนำเสนอในบทที่ 5 ถัดไป

#### 4.3 การศึกษาและจัดรูปแบบด้านพฤติกรรมของการต่อเติมพื้นที่ภายนอกของทาว์นเฮาส์

##### 4.3.1 ผลการสัมภาษณ์ลักษณะทางพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย

จากการเลือกสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยจำนวน 43 คนซึ่งคัดเลือกจาก 1 คนต่อ 1 รูปแบบการต่อเติม โดยได้ทำการสัมภาษณ์ทั้งหมดจำนวน 33 คน โดยการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพและมีการสัมภาษณ์แบบปลายเปิด โดยมีประเด็นที่นำมาวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์ต่อไปคือประเด็นสาเหตุในการต่อเติมของผู้อยู่อาศัยและส่วนที่ต่อเติมเป็นการใช้งานอย่างไร และรายละเอียด จะแสดงดังตารางที่ 4.43 และตารางที่ 4.44

โดยเมื่อได้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในประเด็นสาเหตุในการต่อเติมในประเภทต่าง ๆ เพราะอะไร และประเด็นส่วนที่ต่อเติมนำมาเป็นพื้นที่ใช้งานส่วนใด แล้วจึงนำประเด็นทั้งสองมาเทียบกับทฤษฎีจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังตารางที่ 4.45 เพื่อเป็นตัวคัดกรองว่า ปัจจัยที่ส่งผลกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในแต่ละประเภทในรูปแบบการต่อเติม และจะแสดงผลสรุปปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมในบทที่ 5 ต่อไป

ตารางที่ 4.45

แสดงสาเหตุและปัจจัยตามประเด็นของพฤติกรรมที่ส่งผลต่อการต่อเติม

รายละเอียดปัจจัยและสาเหตุในการต่อเติม	สาเหตุและปัจจัยในการต่อเติม
การกันห้องเพิ่มความมิดชิด	A : ความเป็นส่วนตัว
ขนาดที่ดินน้อย	B : พื้นที่ใช้สอย
เพื่อความสะดวกสบาย	
พื้นที่ใช้สอยไม่พอ	
ต้องการพื้นที่ต่างจากเดิม	C : การเปลี่ยนแปลงของผังอาคาร
ความสวยงาม	D : ความเป็นเอกลักษณ์
ต้องการสร้างความแตกต่าง	
อายุและเพศ	E : จำนวนผู้อยู่อาศัย
จำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น	
มีรายได้เพิ่มขึ้น	F : การแสดงสถานะ
ความเจริญของกม.	
เพิ่มความปลอดภัย	G : ความปลอดภัย
ความต้องการของผู้อยู่อาศัย	H : ความต้องการส่วนตัว
ใช้ประกอบธุรกิจ	I : วัตถุประสงค์การอยู่อาศัย
แก้ปัญหาที่เพื่อนบ้านต่อเติม	J : สภาพแวดล้อม
สภาพทางกายภาพ (ทำเลที่ตั้ง)	



ตารางที่ 4.43

แสดงผลสัมฤทธิ์ของผู้อยู่อาศัย (1)

หมู่บ้าน	ที่ตั้ง	ประเภท ที่ 1	ประเภท ที่ 2	ประเภท ที่ 3	ประเภท ที่ 4	ประเภท ที่ 5	ประเภท ที่ 6	สาเหตุของการต่อต้าน (Why)	ส่วนที่ต่อต้านทำเป็นอะไร (What)
Premium Place	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการนอนรถยนต์ จากแสงแดด + ต้องการพื้นที่ที่บ้านร่มเงา	พื้นที่นั่งเล่นและหลังคาโรงรถ
Premium Place	กทม. ชั้นกลาง							ทำบ้านเป็นสำนักงาน	สำนักงาน
Premium Place	กทม. ชั้นกลาง							ทำบ้านเป็นสำนักงาน	สำนักงาน
ลิทชารมย์	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการนอนรถยนต์ จากแสงแดด	หลังคาโรงรถ
ลิทชารมย์	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการมีพื้นที่นั่งโดยไม่ร้อนมากตอนเย็น	พื้นที่นั่งเล่นนอกบ้าน (ด้านข้าง)
เฟรสวิลล่า	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการนอนรถยนต์ จากแสงแดด	ห้องเก็บของและหลังคาโรงรถ
เฟรสวิลล่า	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการนอนรถยนต์ จากแสงแดด	พื้นที่นั่งเล่นและหลังคาโรงรถ
Six Nature	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการนอนรถยนต์ จากแสงแดด	หลังคาโรงรถ
Six Nature	กทม. ชั้นกลาง							ทำบ้านเป็นสำนักงาน	สำนักงาน
Six Nature	กทม. ชั้นกลาง							ทำบ้านเป็นสำนักงาน	สำนักงาน
Six Nature	กทม. ชั้นกลาง							อยากได้ห้องเพิ่มและคนมอยู่มากขึ้น	ห้องนอน
เบลเลอวิลล์	กทม. ชั้นกลาง							ของเยอะ อยากได้ที่เก็บของเพิ่ม + ต้องการนอนรถยนต์ จากแสงแดด	ห้องเก็บของและหลังคาโรงรถ
เบลเลอวิลล์	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการพื้นที่เพิ่ม อยากขยายห้องนั่งเล่น	ห้องนั่งเล่น
ศุภาลัย พาร์ค	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการนอนรถยนต์ จากแสงแดด	หลังคาโรงรถ
ศุภาลัย พาร์ค	กทม. ชั้นกลาง							ทำบ้านเป็นสำนักงาน	สำนักงาน
ศุภาลัย พาร์ค	กทม. ชั้นกลาง							อยากได้ห้องอาหารและนั่งเล่นใหญ่ขึ้น	ห้องนั่งเล่นและห้องอาหาร

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

ตารางที่ 4.44

แสดงผลสัมฤทธิ์ของผู้อยู่อาศัย (2)

หมู่บ้าน	ที่ตั้ง	ประเภท ที่1	ประเภท ที่2	ประเภท ที่3	ประเภท ที่4	ประเภท ที่5	ประเภท ที่6	สาเหตุของการเพิ่มเติม (Why)	ส่วนที่เพิ่มเติมทำเป็นอะไร (What)
ศาลาลัย หารค์	กทม. ชั้นกลาง							อยากมีห้องบ้าน โดยแต่เดิมไม่ต้องการ	พื้นที่นั่งเล่น
ศาลาลัย หารค์	กทม. ชั้นกลาง							ป้องกันแดดไม่ให้โดนรถยนต์+ต้องการพื้นที่หน้าบ้านร่มเงา	พื้นที่นั่งเล่นและหลังคาโรงรถ
สีตายนัน	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการรถยนต์ จากแสงแดด	หลังคาโรงรถ
สีตายนัน	กทม. ชั้นกลาง							ต้องการพื้นที่ห้องครัวเพิ่มให้ใหญ่ขึ้น	ห้องครัว
เบียงสุข	นนทบุรี							ต้องการรถยนต์ จากแสงแดด	หลังคาโรงรถ
กัลได้ ปิ่นเกล้า	นนทบุรี							ต้องการรถยนต์ จากแสงแดด	หลังคาโรงรถ
กัลได้ ปิ่นเกล้า	นนทบุรี							ทำบ้านเป็นสำนักงาน	สำนักงาน
กัลได้ ปิ่นเกล้า	นนทบุรี							ทำบ้านเป็นสำนักงาน	สำนักงาน
กัลได้ ปิ่นเกล้า	นนทบุรี							คนอยู่เพิ่มขึ้น	ห้องนอน
โพรมพอส	นนทบุรี							ต้องการรถยนต์ จากแสงแดด	หลังคาโรงรถ
เดอะทิสโก้	นนทบุรี							พื้นที่เหลือจึงต้องการห้องเพิ่ม	ห้องเก็บของด้านข้าง
เดอะทิสโก้	นนทบุรี							ต้องการพื้นที่ห้องครัวเพิ่มให้ใหญ่ขึ้น	ห้องครัว
คิมวิลด์	นนทบุรี							ต้องการรถยนต์ จากแสงแดด	หลังคาโรงรถ
คิมวิลด์	นนทบุรี							ทำบ้านเป็นสำนักงาน	สำนักงาน
คิมวิลด์	นนทบุรี							อยากได้ห้องอาหารที่ใหญ่ขึ้น	ห้องอาหาร
คิมวิลด์	นนทบุรี							ต้องการพื้นที่ห้องครัวเพิ่มให้ใหญ่ขึ้น	ห้องครัว
คิมวิลด์	นนทบุรี							คนอยู่เพิ่มขึ้น	ห้องนอน







ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากตารางที่ 4.43 และตารางที่ 4.44 แสดงผลสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในสองประเด็นคือสาเหตุของการต่อเติมและตำแหน่งที่มีการต่อเติมผู้อยู่อาศัยทำเป็นพื้นที่ส่วนตัว ซึ่งกำหนดผู้สัมภาษณ์จากรูปแบบการต่อเติม (1 รูปแบบการต่อเติมแทนหนึ่งตัวแทนผู้สัมภาษณ์ในโครงการกลุ่มตัวอย่าง) โดยผู้วิจัยทำแบบสัมภาษณ์เป็นปลายเปิด ผลคำตอบในการสัมภาษณ์จึงเปิดกว้าง ทำให้ผู้วิจัยต้องมาจัดหมวดหมู่คำตอบตามสาเหตุและปัจจัยของการต่อเติมตามวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังตารางที่ 4.45 และเมื่อนำคำตอบมาจัดตามประเด็นหมวดหมู่ประกอบกับการเปรียบเทียบจากวรรณกรรม จึงได้ข้อสรุปมาสามประเด็นของการสัมภาษณ์คือประเด็นแรกคือในส่วนของสาเหตุการต่อเติม ประเด็นที่สองคือตำแหน่งที่ต่อเติมทำเป็นอะไร และประเด็นสุดท้ายคือปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมในแต่ละรูปแบบการต่อเติม ซึ่งผู้วิจัยจะนำเสนอข้อสรุปของการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยดังตารางที่ 4.46 และแสดงข้อสรุปผลการสัมภาษณ์ทั้ง 3 ประเด็นในบทที่ 5 ถัดไป



ตารางที่ 4.46

แสดงข้อสรุปของผลการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง

รูปแบบการต่อเติม	 แบบที่ 1 โรงรถและหลังคา	 แบบที่ 2 ชั้น 1 ห้องด้านหน้า	 แบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องข้างข้าง	 แบบที่ 4 ชั้น 1 กันสาดด้านข้าง	 แบบที่ 5 ชั้น 2 ห้องด้านหน้า	 แบบที่ 6 ชั้น 2 กันสาดด้านหน้า
สาเหตุการต่อเติม (Why)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ป้องกันแดด ลม ฝน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องการพื้นที่ทำงานเพิ่มในรูปรีซท์</li> <li>อยากได้พื้นที่นั่งเล่นเพิ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องการพื้นที่ทำงานเพิ่มในรูปรีซท์</li> <li>พื้นที่ว่างเหลือ ออกมาได้ฟังก์ชันเพิ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ป้องกันแดด ลม ฝน</li> <li>พื้นที่ว่างเหลือ ออกได้ฟังก์ชันเพิ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อยากได้ห้องเพิ่ม เนื่องจากจำนวนคนไม่พอกับห้องที่มี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ป้องกันแดด ลม ฝน</li> </ul>
ส่วนการต่อเติมทำอะไร (What)	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>หลังคาโรงรถ</li> <li>ห้องเก็บของ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> <li>ห้องอาหาร</li> <li>ห้องเก็บของด้านข้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่นนอนบ้าน (ด้านข้าง)</li> <li>ห้องครัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องนอน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>หลังคา</li> <li>พื้นที่ตากผ้า</li> </ul>

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

### 4.3.2 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

จากการกำหนดการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 5 บริษัท โดยได้รับอนุญาตในการเข้าสัมภาษณ์ทั้งสิ้น 3 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 4.3.2.1 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด มหาชน

สัมภาษณ์ : คุณศากุล ติมวงศ์

ฝ่าย : Low-rise Product Development

#### (1) ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับองค์กรของผู้ประกอบการ

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับแนวโน้มและมุมมองพัฒนาทาวน์เฮาส์ในปัจจุบันและอนาคต

##### 1) ภาพรวมและแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์

สำหรับตลาดทาวน์เฮาส์ในอนาคต ถือว่ายังคงเติบโตได้อีกเนื่องจากทาวน์เฮาส์เป็นปัจจัยสำคัญลำดับต้น สำหรับความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยประกอบกับการสนับสนุนของภาครัฐไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้า หรือทางด่วนเชื่อมต่อขยาย รวมถึงการสนับสนุนอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยของธนาคาร จึงทำให้เห็นได้ว่าตลาดทาวน์เฮาส์คงยังมีความเจริญเติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างแน่นอน และส่งผลให้เห็นว่าผู้ประกอบการชั้นนำในประเทศต่างบุกตลาดแนวราบที่เป็นทาวน์เฮาส์กันเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเมื่อเทียบความต้องการของประชากรในประเทศไทยแล้ว ถือได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแนวราบยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการมีที่อยู่อาศัย ดังนั้นผู้ประกอบการชั้นนำในประเทศต่างต้องพัฒนาตัวผลิตภัณฑ์ เพื่อสร้างความแตกต่างในตลาดที่อยู่อาศัยของอสังหาริมทรัพย์และตรงตามความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด

ดังนั้นทำให้การพัฒนาโครงการขององค์กรจะต้องเน้นถึงการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งในตลาดอย่างไรให้ตอบโจทย์การอยู่อาศัยของผู้บริโภคในโซนที่เป็นกลุ่มเป้าหมายให้มากที่สุด โดยเริ่มตั้งแต่ การเลือกทำเล การออกแบบภายนอกและภายใน การก่อสร้าง คุณภาพวัสดุ การจัดกิจกรรมทางการตลาด การขายและการบริการ รวมถึงสิ่งที่สำคัญที่สุดคือ คุณภาพสังคมที่ผู้บริโภคจะได้รับ

##### 2) มุมมองการพัฒนากลุ่มระดับราคาปานกลางของตลาดที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์

จากพฤติกรรมและความต้องการทาวน์เฮาส์ของผู้บริโภคในปัจจุบัน ทำให้องค์กรมีมุมมองในการพัฒนาทาวน์เฮาส์ในการตลาดกลุ่มระดับปานกลาง เน้นถึงพฤติกรรม และความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภคที่ทำเลของกลุ่มเป้าหมายและศึกษาคู่แข่งเพื่อสร้างความแตกต่างในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบโจทย์กลุ่มผู้บริโภคให้มากที่สุด และสิ่งที่สำคัญที่สุดในการตั้งราคาให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคในบริเวณกลุ่มเป้าหมายเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด

### 3) ระดับราคาของตลาดทาว์นเฮาส์ ในอนาคตที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นและเป็นที่ต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาว์นเฮาส์

ทาว์นเฮาส์ระดับราคาอยู่ที่ 2.9 ล้านบาท – 4 ล้านบาท คาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในระดับราคาดังกล่าว เป็นระดับราคาที่ลูกค้าในปัจจุบัน และในอนาคต สามารถมีศักยภาพในการซื้อ

ประเด็นที่ 2 จากการแข่งขันที่สูงในปัจจุบัน องค์กรมีกลยุทธ์สร้างความแตกต่างอย่างไร องค์กรมีการสร้างความแตกต่างคือ ต้องศึกษาว่าคู่แข่งมีจุดเด่นและจุดด้อยอะไรบ้าง และองค์กรมีจุดเด่นอะไรที่จะไปสู้กับคู่แข่งได้ และต้องปรับจุดด้อยให้เป็นจุดเด่นได้อย่างไร เพื่อที่จะไปสู้คู่แข่งได้

องค์กรจะมีการศึกษาและพัฒนาตั้งแต่รูปแบบภายนอกและภายในที่ไม่ทำซ้ำกับคู่แข่ง และนำแนวโน้มในตลาด ซึ่งแต่โครงการขององค์กรนั้น จะทำแนวความคิดที่โดดเด่นและเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว เพื่อทำให้กลุ่มเป้าหมายรู้สึกได้ถึงการใช้ใจทุกรายละเอียดและจำเป็นที่จะต้องทำให้กลุ่มเป้าหมายรู้สึกถึงความพิเศษเมื่อเข้ามาโครงการ และต้องจดจำเมื่อกลับไป ส่วนตัวผลิตภัณฑ์นั้นจะมีการพัฒนาตามพฤติกรรม และความต้องการของผู้บริโภค สำหรับด้านการตลาด จำเป็นต้องเจาะให้ถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้มากที่สุด

#### (2) ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการออกแบบโครงการทาว์นเฮาส์

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับองค์ประกอบและแนวความคิดแบบบ้านของโครงการทาว์นเฮาส์

##### 1) แบบบ้านแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันด้านพื้นที่ใช้สอยกับกลุ่มเป้าหมายอย่างไร

แบบบ้านของแต่ละโครงการแตกต่างกันที่ที่ดิน ต้นทุนของที่ดิน และการก่อสร้าง พฤติกรรมของผู้บริโภคในโซนนั้น ซึ่งจะมีผลต่อพื้นที่ดินในแต่ละแปลง และพื้นที่ใช้สอย พฤติกรรมของผู้บริโภคนั้นจะมีความต้องการในพื้นที่สอยที่ 100 ตร.ม. ขึ้นไป เป็นส่วนมาก

##### 2) ฟังก์ชันการออกแบบผังบ้านภายในและนอกมีความสัมพันธ์กันอย่างไร

ฟังก์ชันการออกแบบผังอาคาร มีความสัมพันธ์ทั้งพื้นที่ภายนอกจะทำให้มีพื้นที่ในส่วนของพื้นที่สีเขียว และพื้นที่อเนกประสงค์ได้ใช้งานได้อย่างเต็มที่ ซึ่งสามารถเป็นจุดเด่นและจุดขายของโครงการ ส่วนพื้นที่ภายในจะทำให้เห็นถึงความกว้าง ใหญ่ของพื้นที่ใช้สอยที่ใช้สอยได้จริง ซึ่งก็ถือได้ว่าเป็นจุดเด่นและจุดขายของโครงการที่สามารถสู้คู่แข่งได้

#### (3) ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติในการต่อเติมทาว์นเฮาส์

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับทัศนคติและการจัดการเกี่ยวกับการต่อเติม

##### 1) การต่อเติมบ้านมีความเห็นและมีผลกระทบต่อองค์กรอย่างไร

ถ้าการอยู่อาศัยจริงของทาว์นเฮาส์ ในการต่อเติมถือเป็นเรื่องปกติที่ทุกโครงการทำ แต่ควรจัดระเบียบ และออกกฎข้อบังคับรูปแบบ โครงการสร้าง สี ให้เป็นทิศทางเดียวกัน

ซึ่งถือได้ว่าผู้ประกอบการบางรายได้ทำโครงสร้างด้านหลังในการต่อเติมเตรียมไว้ให้ลูกค้า ซึ่งได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งในการตัดใจซื้อ และเป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในการตกแต่งด้วย และด้านผลกระทบถือได้ว่าไม่มีผลต่อองค์กร เนื่องจากทางองค์กรมีกฎระเบียบข้อบังคับชัดเจนในการต้องขออนุญาตก่อนในการต่อเติม และมีการกำหนดรูปแบบ, สี ให้เป็นในทิศทางเดียวกัน

## 2) นโยบายและแนวทางเพื่อลดการต่อเติมทาวน์เฮาส์

ทางองค์กรมีกฎระเบียบข้อบังคับชัดเจนในการต้องขออนุญาตก่อนในการต่อเติม และมีการกำหนดรูปแบบ สี ให้เป็นในทิศทางเดียวกัน และสำหรับกฎระเบียบในการต่อเติมทางองค์กรมีชัดเจนในทุกโครงการ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการเตรียมพื้นที่สำหรับต่อเติมในอนาคต ซึ่งพฤติกรรมลูกค้าจะต่อเติมหลังจากที่หมดประกันโครงสร้างของบ้านแล้ว แต่ก็ถือได้ว่าเป็นสิ่งที่ดีจะนำมาพัฒนาในตัวผลิตภัณฑ์ต่อไปในอนาคตเรื่องการเตรียมพื้นที่ต่อเติม เพราะอาจเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเร่งการตัดสินใจซื้อลูกค้า

### 4.3.3.2 บริษัท เปี่ยมสุข พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด

สัมภาษณ์ : คุณภูภกร กุลไพศาลธรรม

ตำแหน่ง : Managing Director

#### (1) ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับองค์กรของผู้ประกอบการ

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับแนวโน้มและมุมมองพัฒนาทาวน์เฮาส์ในปัจจุบันและอนาคต

##### 1) ภาพรวมและแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์

ทางองค์กรมีแนวโน้มพัฒนาที่โครงการทาวน์เฮาส์ในบริเวณจังหวัดนนทบุรี เพราะเป็นพื้นที่ที่เป็นกลุ่มเป้าหมายหลักขององค์กร และในอนาคตจะมีแนวโน้มที่จะจับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นระดับราคาสูงขึ้นมากว่าเดิม เพราะในปัจจุบันตลาดกลุ่มระดับราคาปานกลางค่อนข้างมีมากในตลาดที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ ทางองค์กรจึงอยากจะเพิ่มกลุ่มเป้าหมายเป็นทาวน์เฮาส์ในระดับราคาที่สูง ดังเช่นโครงการบ้านเดี่ยวที่กำลังเปิดตัวอยู่ในขณะนี้ ซึ่งโดยพื้นฐานของตลาดในเชิงกำลังซื้อของกลุ่มผู้บริโภคย่านจังหวัดนนทบุรี ย่อมทราบว่ากำลังซื้ออาจจะไม่เท่ากับเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลางมากนัก ทางองค์กรจึงผลักดันรูปแบบและเอกลักษณ์ของโครงการให้สามารถสู้กับผู้ประกอบการรายใหญ่ได้



## (2) ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการออกแบบโครงการทาว์นเฮาส์

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับองค์ประกอบและแนวความคิดแบบบ้านของโครงการทาว์นเฮาส์

### 1) แบบบ้านแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันด้านพื้นที่ใช้สอยกับกลุ่มเป้าหมายอย่างไร

ทางองค์กรจะศึกษาองค์ประกอบการออกแบบของคู่แข่งทั้งทางตรงและทางอ้อมโดยที่เราจะสามารถเจอจุดด้อยและจุดเด่นของแต่ละโครงการได้ ซึ่งองค์กรก็ต้องนำจุดด้อยของคู่แข่งมาพัฒนาให้เป็นจุดเด่นของโครงการได้ เนื่องจากทางองค์กรเป็นรายเล็กซึ่งสัดส่วนการถือครองในตลาดย่านจังหวัดนนทบุรีก็อาจจะไม่เท่ากับองค์กรรายใหญ่ นั้นยังทำให้องค์กรต้องผลักดันให้การออกแบบทั้งภายในและภายนอกมีความโดดเด่นและชูความเป็นเอกลักษณ์ที่องค์กรต้องการเสนอให้แก่ผู้บริโภคมากที่สุด และเรื่องพื้นที่ใช้สอยนั้นเป็นสิ่งที่ส่วนใหญ่จะมีจำนวนห้องต่าง ๆ เท่ากับคู่แข่งเป็นอย่างน้อย แต่อาจจะเพิ่มคุณค่าในด้านอื่นเข้าไปแทน เพื่อชดเชยกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

## (3) ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติในการต่อเติมทาว์นเฮาส์

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับทัศนคติและการจัดการเกี่ยวกับการต่อเติม

### 1) การต่อเติมบ้านมีความเห็นและมีผลกระทบต่อองค์กรอย่างไร

การต่อเติมทาว์นเฮาส์เป็นสิ่งที่องค์กรพบเจอบ่อยมากที่สุดและส่งผลกระทบต่อองค์กรในด้านภาพลักษณ์คือ การพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์แต่ละโครงการสวยใหญ่จะสร้างไปขายไปและเปิดที่ละโซนพื้นที่ ซึ่งประเด็นในการต่อเติมนั้นส่งผลต่อการขายทาว์นเฮาส์และภาพลักษณ์ต่อโครงการ ทำให้ผู้ที่สนใจจะชมโครงการอาจจะมีความรู้สึกในด้านทัศนียภาพโดยรวมของโครงการ จึงอาจเป็นสิ่งที่เสียโอกาสในการขาย เมื่อเกิดเหตุการณ์การต่อเติมซึ่งตำแหน่งที่ต่อเติมเด่นชัดมากที่สุดคือ ส่วนของโรงรถและกันสาด จากโครงการที่ผ่านมาส่วนใหญ่จะซื้อแล้วต่อเติมหลังคาโรงรถเลย ทำให้รูปแบบ สี และวัสดุของการต่อเติมนั้นไม่สอดคล้องกัน ทำให้ส่งในแง่ภาพลักษณ์ไม่ดี

### 2) นโยบายและแนวทางเพื่อลดการต่อเติมทาว์นเฮาส์

จากกรณีที่ต่อเติมแล้วส่งผลต่อภาพลักษณ์และยอดขาย ทางองค์กรมีนโยบายในการแก้คือ ถ้าหากลูกค้าสนใจจะต่อเติมส่วนของหลังคาโรงรถทางโครงการมีนโยบายต่อเติมให้ฟรี โดยจะอยู่ในเงื่อนไขการซื้อตั้งแต่แรก ซึ่งนโยบายนี้เป็นข้อดีในเชิงการเพิ่มคุณค่าแก่ลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการขายของบ้านมากขึ้น และจะช่วยทำให้ภาพรวมของโครงการไปในแนวทางที่เหมือนกัน ส่งเสริมภาพรวมให้ดียิ่งขึ้นและไม่เสียโครงการในการขายบ้านในโซนพื้นที่ต่อไป แต่ในประเด็นนี้การที่มีนโยบายต่อเติมหลังคาโรงรถให้ฟรีนั้นขึ้นอยู่กับตำแหน่งของบ้านด้วย จะต่อเติมในโซนพื้นที่ที่เป็นทางเข้าหลังหรือโซนที่เป็นภาพลักษณ์ของโครงการ เมื่อลูกค้าเข้ามาชมโครงการในส่วน



ที่เป็นจุดขายของโครงการ ซึ่งนโยบายนี้ถือเป็นสิ่งที่สามารถรักษาผลประโยชน์แก่องค์กรได้ดีและเพิ่มโอกาสในการขายบ้านมากยิ่งขึ้น

#### 4.3.3.3 บริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน)

สัมภาษณ์ : คุณสัญญา สุวรรณพิบูลย์

ตำแหน่ง : ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และแบบก่อสร้าง

##### (1) ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับองค์กรของผู้ประกอบการ

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับแนวโน้มและมุมมองพัฒนาทาวน์เฮาส์ในปัจจุบันและอนาคต

###### 1) ภาพรวมและแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์

ทางองค์กรมองว่า ในปัจจุบันตลาดกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ยังคงเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการในตลาดสูงมากขึ้น ประกอบด้วยราคาที่ดินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ราคาขายก็สูงขึ้นตามลำดับ ทำให้ผู้บริโภคสนใจที่มีที่ดินปลูกสร้างเป็นของตนเองมากกว่าการไปซื้อคอนโด เพราะส่วนใหญ่ผู้บริโภคจะให้ความสำคัญกับพื้นที่ทำกิจกรรมและสะท้อนคุณภาพชีวิตแบบที่องค์กรต้องการที่จะนำเสนอแก่ผู้บริโภค

##### (2) ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการออกแบบโครงการทาวน์เฮาส์

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับองค์ประกอบและแนวความคิดแบบบ้านของโครงการทาวน์เฮาส์

ทางองค์กรเน้นแนวความคิดในการออกแบบบ้านโดยให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยและการจัดวางผังบ้าน เพราะจุดยืนขององค์กรมุ่งเน้นคุณภาพชีวิตแก่ผู้อยู่อาศัย ทั้งด้านพื้นที่ใช้สอย การวางผังบ้านให้สอดคล้องกับทิศทางลมและช่องแสง เพื่อเป็นการลดพลังงานแก่ตัวบ้าน ซึ่งประเด็นการประหยัดพลังงานเป็นอีกสิ่งที่ทางองค์กรพยายามผลักดันให้มาเป็นจุดขายแก่โครงการทาวน์เฮาส์ในอนาคต

##### (3) ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติในการต่อเติมทาวน์เฮาส์

ประเด็นที่ 1 เกี่ยวกับทัศนคติและการจัดการเกี่ยวกับการต่อเติม

###### 1) การต่อเติมบ้านมีความเห็นและมีผลกระทบต่อองค์กรอย่างไร

การต่อเติมส่งผลต่อองค์กรมากเนื่องจากส่งผลต่อรูปแบบบ้านที่เปลี่ยนไป รวมถึงไปถึงภาพลักษณ์ของโครงการที่ทางองค์กรต้องการให้ออกเป็นแนวเดียวกัน เมื่อเกิดการต่อเติมหลังนี้ก็จะมีความเพิ่มขึ้น ทำให้คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยลดลงนั้นจะเป็นสิ่งที่ขัดแย้งกับจุดยืนขององค์กรที่จะมุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดี แต่สุดท้ายทางโครงการก็ไม่สามารถไปห้ามผู้อยู่อาศัยในการต่อเติม เพราะนั่นเป็นสิทธิ์ของลูกบ้านแม้จะผิดกฎหมายก็ตาม

## 2) นโยบายและแนวทางเพื่อลดการต่อเติมทาวน์เฮาส์

ทางองค์กรมองว่าในปัจจุบันอาจจะยังไม่มีนโยบายแก้ปัญหาการต่อเติมประเด็นหลักคือข้อกำหนดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ไม่มีการปรับแก้ ทำให้ข้อจำกัดในการออกแบบทาวน์เฮาส์ก็ยังคงเดิมมาเป็นเวลานาน จึงไม่สามารถออกแบบให้เป็นไปตามพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยได้ โดยทางองค์กรมีแนวคิดคือหากเราออกแบบผังบ้านให้สอดคล้องกับความต้องการผู้อยู่อาศัยมากที่สุดนั้นก็อาจจะช่วยให้ลดการต่อเติมได้



## บทที่ 5

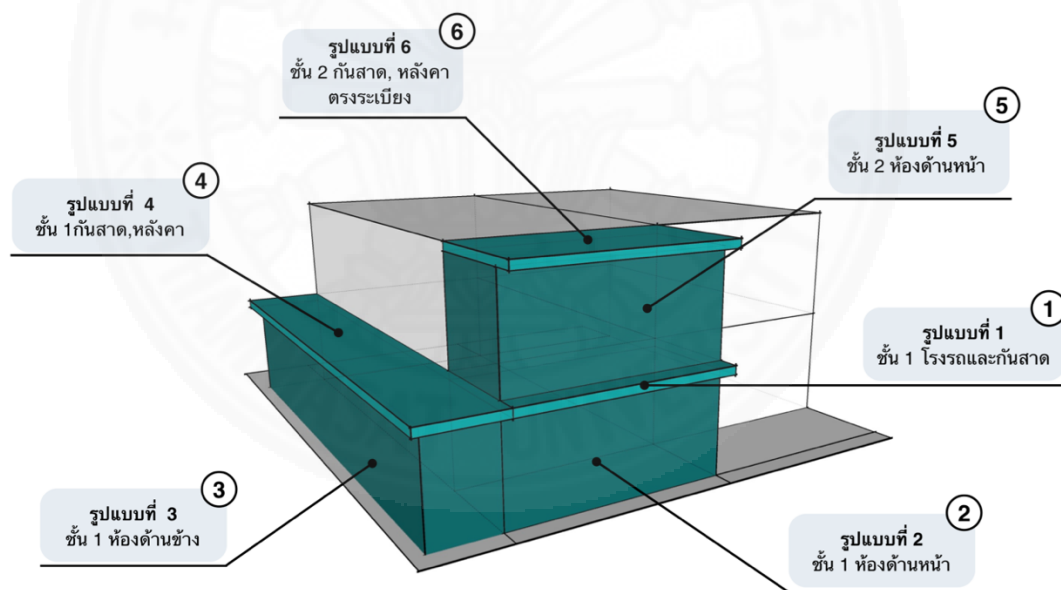
### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

ในการศึกษางานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ทำการสรุปผลการวิจัยและมีข้อเสนอแนะในงานวิจัย โดยแบ่งออกเป็น 5 หัวข้อ ดังนี้

- 5.1 สรุปรูปแบบการต่อเติมพื้นที่ใช้งานของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 5.2 สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพที่ก่อให้เกิดการต่อเติมทาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 5.3 สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคลที่ก่อให้เกิดการต่อเติมทาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 5.4 วิเคราะห์ตามรูปแบบการต่อเติมที่เกิดจากสาเหตุปัจจัยเชิงกายภาพและปัจจัยเชิงบุคคล
- 5.5 ข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์เพื่อรองรับการต่อเติม

## 5.1 สรุปรูปแบบการต่อเติมพื้นที่ใช้งานของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล


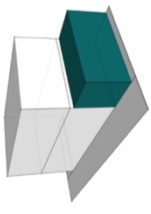
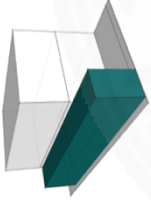


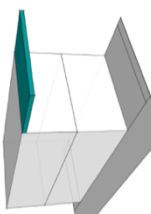


















สำหรับการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาโดยการวิธีสำรวจลักษณะและรูปแบบการต่อเติมจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 14 โครงการในแต่ละช่วงเวลา ผู้วิจัยพบว่ารูปแบบการต่อเติมของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการศึกษาการต่อเติมนี้มุ่งเน้นถึงมุมมองของผู้ประกอบการในด้านภาพลักษณ์ จึงมีการต่อเติมทั้งหมด 6 รูปแบบ ดังนี้ 1) รูปแบบที่ 1 บริเวณชั้น 1 โรงรถและหลังคา 2) รูปแบบที่ 2 บริเวณชั้น 1 ห้องด้านหน้า 3) รูปแบบที่ 3 บริเวณชั้น 1 ห้องด้านข้าง (ห้องมุม) 4) รูปแบบที่ 4 บริเวณชั้น 1 กั้นสาดและหลังคา (ห้องมุม) 5) รูปแบบที่ 5 บริเวณชั้น 2 ห้องด้านหน้า 6) รูปแบบที่ 6 บริเวณชั้น 2 กั้นสาดและหลังคาระเบียง ดังภาพที่ 5.1



ภาพที่ 5.1 แสดงรูปแบบการต่อเติมที่ 1-6

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 5.1 แสดงรูปแบบการต่อเติมที่พบทั้งหมด 6 รูปแบบ ในโครงการหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 14 โครงการในแต่ละช่วงเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2546-2557 โดยแสดงภาพรูปแบบต่อเติมในแต่ละรูปแบบที่ 1-6 ดังภาพที่ 5.2

 <p>แบบที่ 1 โรงรถและหลังคา</p>	 <p>แบบที่ 2 ชั้น 1 ห้องด้านหน้า</p>	 <p>แบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องข้าง</p>	 <p>แบบที่ 4 ชั้น 1 กันสาดด้านข้าง</p>	 <p>แบบที่ 5 ชั้น 2 ห้องด้านหน้า</p>	 <p>แบบที่ 6 ชั้น 2 กันสาดด้านหน้า</p>
					
					
					

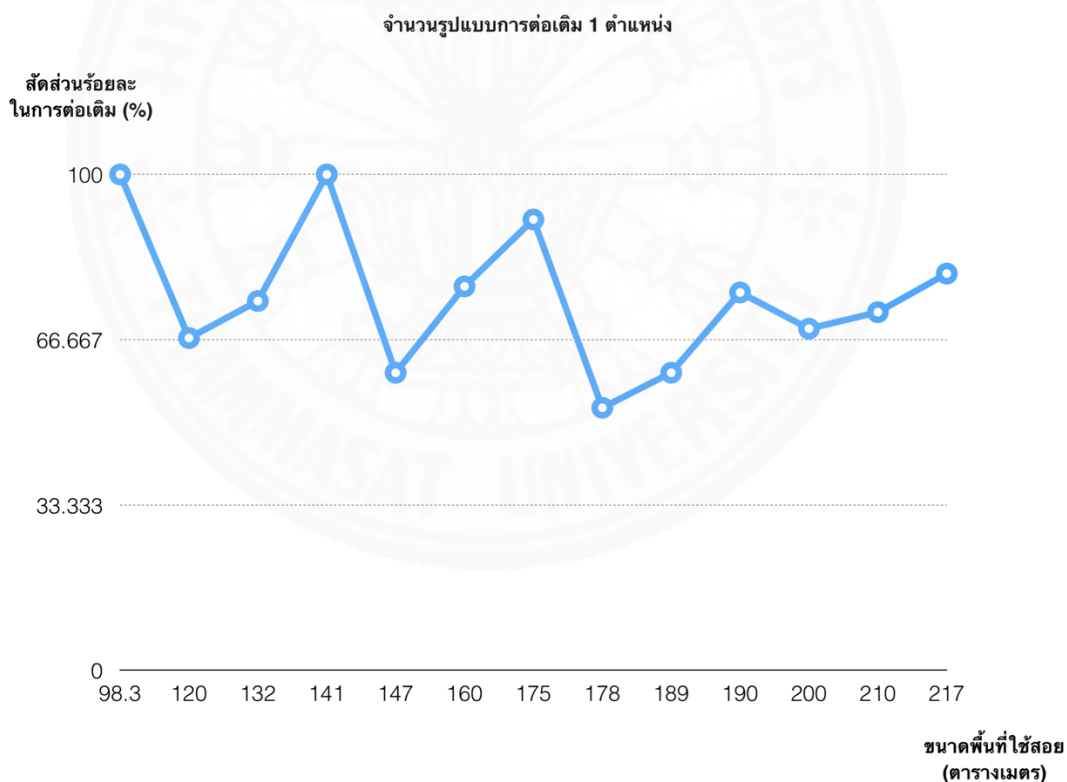
ภาพที่ 5.2 แสดงรูปแบบต่อเติมใหม่แต่ละรูปแบบที่ 1-6

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

## 5.2 สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพด้านพื้นที่ภายนอกของทาว์นเฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

### 5.2.1 ปัจจัยเชิงกายภาพที่สัมพันธ์ต่อการต่อเติม

ในการหาความสัมพันธ์ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อจำนวนการต่อเติม โดยผู้วิจัยใช้วิธีเปรียบเทียบกับวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงของผังอาคาร และปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม จึงหาแนวโน้มและความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติม ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้จากงานวิจัยนี้แบ่งเป็น 2 ประเด็นดังต่อไปนี้ ประเด็นแรกคือ ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย โดยจากภาพที่ 5.3 พบว่าถ้าขนาดพื้นที่ใช้สอยมีขนาดเพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติมจำนวน 1 ตำแหน่ง ซึ่งพิจารณาจากสัดส่วนร้อยละในการต่อเติมของแต่ละขนาดพื้นที่ใช้สอย

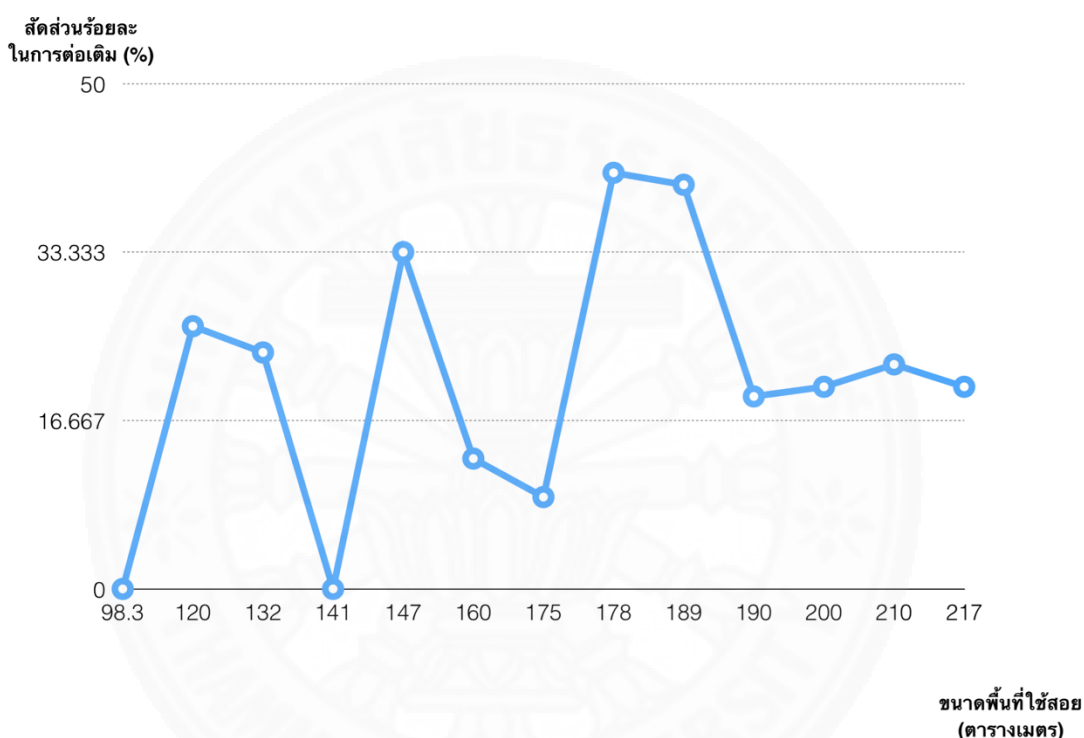


ภาพที่ 5.3 แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนรูปแบบการต่อเติม 1 ตำแหน่ง  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



ประเด็นที่สองคือ ปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย โดยจากภาพที่ 5.4 พบว่าถ้าขนาดพื้นที่ใช้สอยมีขนาดเพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติมจำนวน 2 ตำแหน่ง และเมื่อเทียบกับจำนวนรูปแบบการต่อเติมจำนวน 1 ตำแหน่งในประเด็นแรก จะพบว่าสัดส่วนร้อยละในการต่อเติมกับพื้นที่ใช้สอยของจำนวนการต่อเติม 2 ตำแหน่งมีแนวโน้มที่มากกว่า ซึ่งแสดงว่าถ้าขนาดพื้นที่ใช้สอยมีขนาดเพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติมที่มากขึ้นโดยตรง

จำนวนรูปแบบการต่อเติม 2 ตำแหน่ง



ภาพที่ 5.4 แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอยกับจำนวนรูปแบบการต่อเติม 2 ตำแหน่ง  
ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

จากภาพที่ 5.3 และ 5.4 พบว่าปัจจัยขนาดพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มขึ้นแปรผันกับจำนวนรูปแบบการต่อเติมโดยตรง กล่าวคือทาวน์เฮาส์ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น มีแนวโน้มการต่อเติมเพียง 1 ตำแหน่งลดลง (ดังภาพที่ 5.3) ในขณะที่การต่อเติม 2 ตำแหน่งมีแนวโน้มเกิดมากขึ้น ในทาวน์เฮาส์ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมาก ผลความสัมพันธ์นี้สะท้อนถึงกำลังซื้อของผู้บริโภคต่อการต่อบ้านหากพื้นที่ใช้สอยมาก ราคาบ้านย่อมมีราคาที่สูงขึ้นตาม โดยราคาบ้านเป็นตัวกำหนดกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้เรื่องกำลังซื้อของผู้บริโภคมีผลต่อการต่อเติม อธิบายได้ว่าถ้าผู้บริโภคมีรายได้ต่อเดือนมาก ทำให้ความสามารถในการต่อบ้านมีมากกว่าผู้มีรายได้ต่อเดือนน้อย ดังนั้นประเด็นเรื่องรายได้ต่อเดือนและกำลังซื้อนั้นอาจมีผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติมในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์

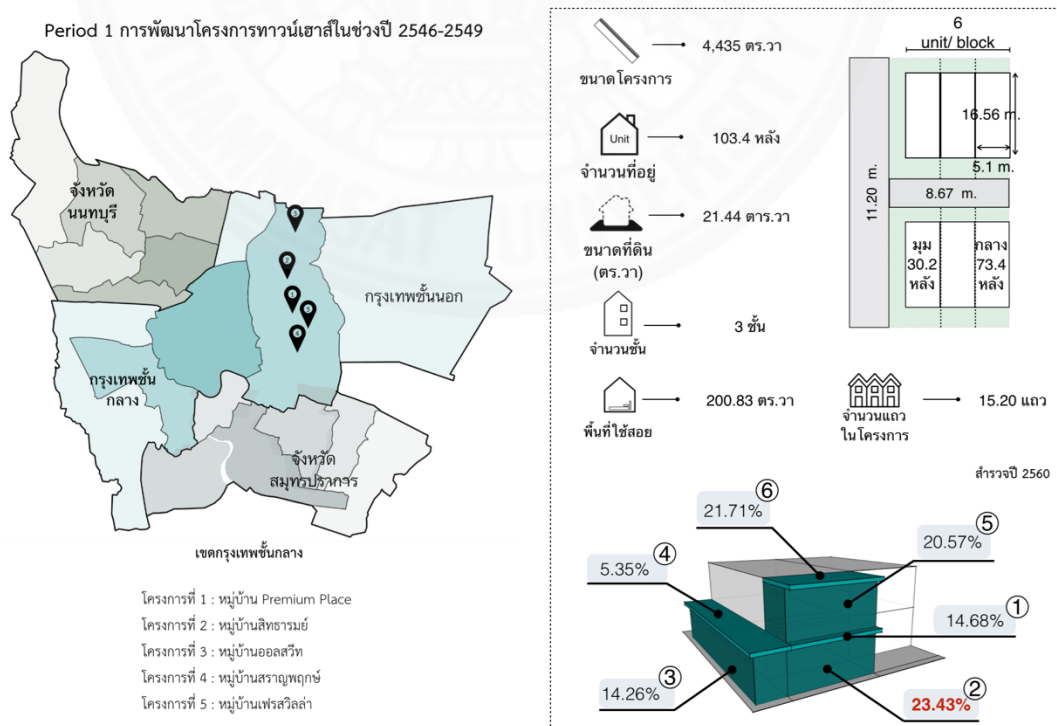
## 5.2.2 รูปแบบการต่อเติมเชิงกายภาพและลักษณะการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์ตามช่วงเวลาการพัฒนา

ผู้วิจัยแบ่งเป็น 3 ช่วงเวลา เพื่อวิเคราะห์ภาพรวมมุมมองการพัฒนาทาวน์เฮาส์และสัดส่วนรูปแบบการต่อเติม ในแต่ละช่วงเวลาโดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

### 5.2.2.1 ช่วงเวลาที่ 1 (Period 1) ช่วงปี พ.ศ. 2546-2549

ประเด็นแรก สถานการณ์เศรษฐกิจและการเงินที่สอดคล้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากสถานการณ์เศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2546-2549 พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ไม่ดีนัก เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจคงที่ ถึงแม้ว่าปี พ.ศ. 2546-2547 เศรษฐกิจมีการขยายตัวมากขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อมากขึ้น จึงทำให้จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นสูงขึ้น แต่ในทางกลับกันในปี พ.ศ. 2548-2549 เศรษฐกิจอยู่ในเกณฑ์ไม่ดี ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลง จึงทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2546-2547 ดังนั้นภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2546-2549 อยู่ในสถานะไม่ดีนัก ทำให้สถาบันทางการเงินมีนโยบายปล่อยสินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง เพื่อส่งเสริมให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มไปในทิศทางที่ดีขึ้นและกระตุ้นให้ผู้บริโภคมั่นใจและซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยตำแหน่งที่ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นกลาง

ประเด็นที่สอง รูปแบบการต่อเติมในช่วงปี พ.ศ. 2546-2549 พบว่าสัดส่วนรูปแบบที่มีการต่อเติมมากที่สุดด้วยร้อยละ 23.43 คือรูปแบบการต่อเติมที่ 2 คือชั้น 1 บริเวณห้องด้านหน้า



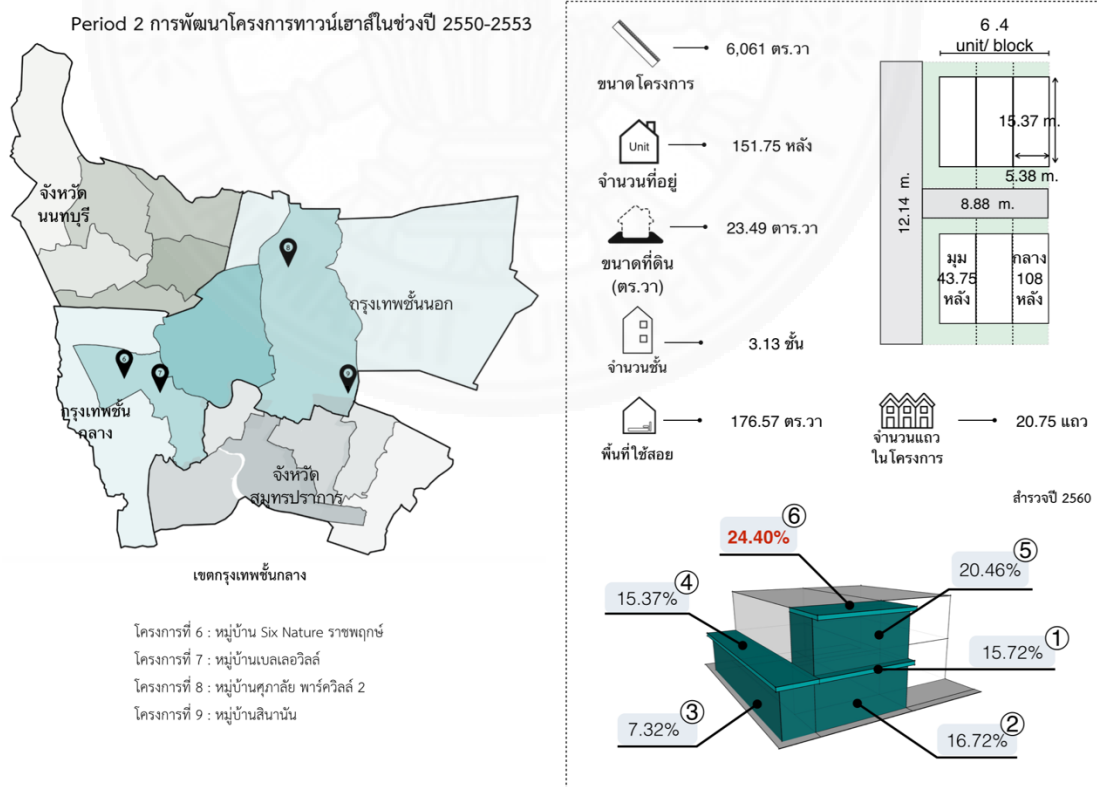
ภาพที่ 5.5 แสดงลักษณะทางกายภาพการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์ปี พ.ศ. 2546-2549. ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



### 5.2.2.2 ช่วงเวลาที่ 2 (Period 2) ช่วงปี พ.ศ. 2550-2553

ประเด็นแรก สถานการณ์เศรษฐกิจและการเงินที่สอดคล้องกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ จากสถานการณ์เศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2550-2553 พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยในปี พ.ศ. 2550-2551 ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบชะลอตัวเพราะความต้องการคอนโดมี แนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นมาจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป จึงทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้น แต่ทางกลับกันช่วงปี พ.ศ. 2552-2553 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนที่ลดลง ประกอบกับปัจจัยลบด้านสถานการณ์ทางการเมือง สภาวะทางการเงินในทิศทางเงินเฟ้อสูง และสถาบันทางการเงินปล่อยสินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น แต่ยังไม่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยมากนัก ประกอบกับปัจจัยบวกจากกลางปี 2553 ทั้งสถานการณ์การเมืองที่สงบลงและมาตรการภาครัฐที่ส่งเสริมและกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และตำแหน่งที่ตั้งอยู่บริเวณเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง

ประเด็นที่สอง รูปแบบการต่อเติมในช่วงปี พ.ศ. 2550-2553 พบว่าสัดส่วนรูปแบบที่มีการต่อเติมมากที่สุดด้วยร้อยละ 24.40 คือรูปแบบการต่อเติมที่ 6 คือชั้น 2 บริเวณห้องด้านหน้า ดังภาพที่ 5.6

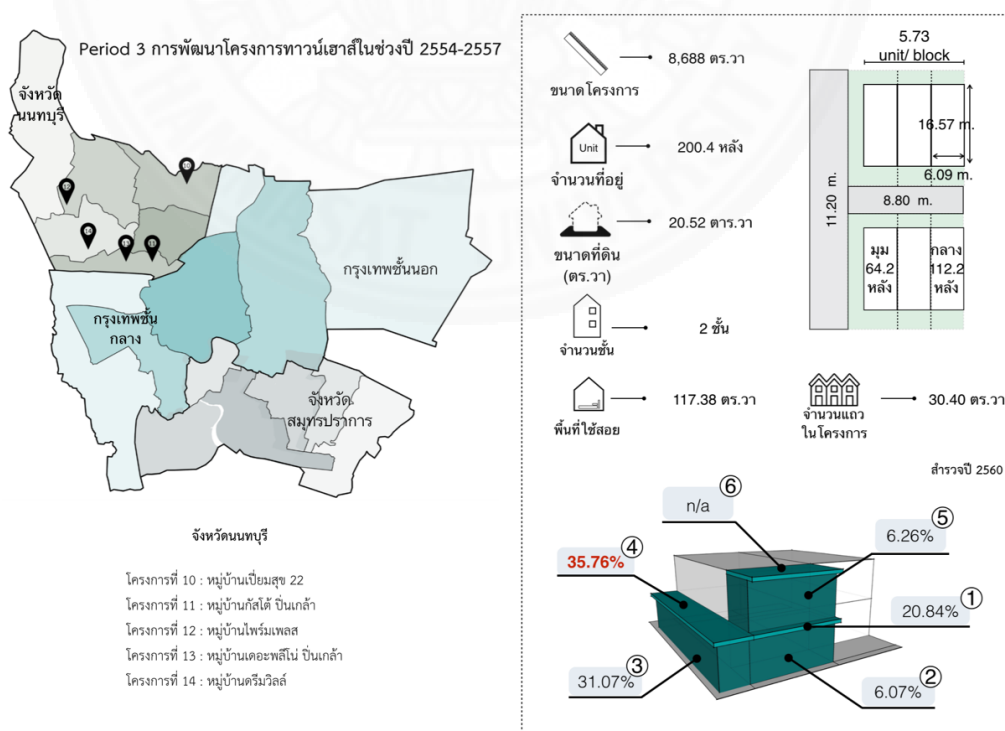


ภาพที่ 5.6 แสดงลักษณะทางกายภาพการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์ปีพ.ศ.2550-2553. ที่มา: ผู้วิจัย,2560

### 5.2.2.3 ช่วงเวลาที่ 3 (Period 3) ช่วงปี พ.ศ. 2554-2557

ประเด็นแรก สถานการณ์เศรษฐกิจและการเงินที่สอดคล้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากสถานการณ์เศรษฐกิจในช่วงปี 2554-2557 พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยช่วงปี พ.ศ. 2554, 2556-2557 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นด้วยปัจจัยบวกทั้งมาตรการของรัฐบาลหลังเหตุการณ์น้ำท่วม นโยบายบ้านหลักแรก รวมทั้งสถาบันทางการเงินปล่อยสินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง แต่ในทางกลับกันมีเพียงช่วงปี พ.ศ. 2555 ที่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากผลกระทบจากในปลายปี พ.ศ. 2554 ที่เผชิญสภาวะน้ำท่วม ทำให้มีมาตรการส่งเสริมและกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในปีถัดไป จากเหตุการณ์น้ำท่วมถึงแม้ว่าที่อยู่อาศัยแนวราบตกอยู่ในสถานการณ์ไม่ตึงเครียด กลับกันตลาดแนวสูงมีแนวโน้มเพิ่มและความต้องการของผู้บริโภคสูงขึ้นอย่างชัดเจน ดังนั้นทำให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในช่วง พ.ศ. 2554-2557 อยู่ในเกณฑ์ที่มีแนวโน้มดีขึ้น ทั้งมาตรการของภาครัฐและสถาบันทางการเงินในการปล่อยอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ทั้งสองส่วนนี้เป็นตัวส่งเสริมและกระตุ้นในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยรวมถึงผู้บริโภคอีกด้วย และตำแหน่งที่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดนนทบุรี

ประเด็นที่สอง รูปแบบการต่อเติมในช่วงปีพ.ศ.2554-2557 พบว่าสัดส่วนรูปแบบที่มีการต่อเติมมากที่สุดด้วยร้อยละ 35.76 คือรูปแบบการต่อเติมที่ 4 คือชั้น 1 บริเวณกันสาดและหลังคา (หลังหัวมุม) ดังภาพที่ 5.7



ภาพที่ 5.7 แสดงลักษณะทางกายภาพการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์ปีพ.ศ.2554-2557. ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

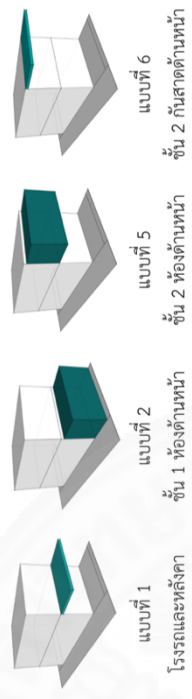
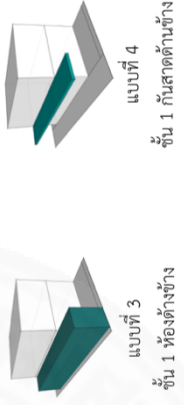
### 5.2.3 เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพและสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมของแต่ละช่วงเวลา ในการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์

จากการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพและสัดส่วนรูปแบบการต่อเติม ผู้วิจัย ได้วิเคราะห์ได้ประเด็นดังต่อไปนี้

ผู้วิจัยพบว่า จากการผลลัพธ์ที่ได้จะสามารถวิเคราะห์ได้คือ ลักษณะทางกายภาพ ในส่วนของจำนวนหลังหั่วมุม ในแต่ละช่วงเวลา จะเห็นว่าจากช่วงเวลาที่ 1 ช่วงเวลาปี พ.ศ. 2546-2549 จนถึงช่วงเวลาที่ 2 ช่วงเวลาปี พ.ศ. 2550-2553 แนวโน้มจำนวนของหลังหั่วมุมมีจำนวนหลังเฉลี่ยที่เพิ่มมากขึ้น นั้นแสดงว่าถ้าโครงการทาว์นเฮาส์ที่มีอายุโครงการหรือระยะเวลาสร้างที่น้อยลง จำนวนหลังหั่วมุมจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ซึ่งลักษณะทางกายภาพนี้มีความสอดคล้องกับสัดส่วนรูปแบบที่มีการต่อเติม เมื่อเทียบแต่ละรูปแบบการต่อเติมกับช่วงเวลาแต่ในช่วง เพื่อหาสัดส่วนร้อยละของรูปแบบการต่อเติมตั้งแต่รูปแบบที่ 1-6 ว่ารูปแบบการต่อเติมแต่ละแบบมีสัดส่วนร้อยละมากที่สุดในช่วงเวลาใด โดยผลลัพธ์รูปแบบการต่อเติมที่สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพเรื่องจำนวนหลังหั่วมุมคือ รูปแบบการต่อเติมที่ 3 บริเวณห้องด้านข้าง และรูปแบบการต่อเติมที่ 4 บริเวณหลังคาและกันสาด ทั้งสองรูปแบบการต่อเติมนี้ เป็นตำแหน่งหลังหั่วมุมและมีสัดส่วนการต่อเติมที่มากที่สุด ซึ่งอยู่ในช่วงเวลาปี พ.ศ. 2554-2557 ผู้วิจัยจึงสรุปได้จากผลลัพธ์ว่าจำนวนหลังหั่วมุมมีผลต่อรูปแบบการต่อเติมที่ 3 และ 4 บริเวณชั้น 1 ห้องด้านข้างและบริเวณชั้น 1 หลังคาและกันสาด ตามลำดับ โดยผู้วิจัยสรุปและเปรียบเทียบดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

แสดงแนวโน้มลักษณะทางกายภาพและสัดส่วนรูปแบบการต่อเติมแต่ละช่วงเวลา

คำเฉลี่ยแต่ละช่วงเวลา	ลักษณะทางกายภาพ					รูปแบบการต่อเติม ( พิจารณาที่ย่อยลงจากแต่ละช่วงเวลา)	
	ขนาดโครงการ (ตร.จก)	จำนวนหลัง (หลัง)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	หน้ากว้าง (เมตร)	จำนวนหลัง ทั้งหมด	จำนวนหลังกลาง (หลัง)	รูปแบบที่มีสัดส่วนการต่อเติมมากที่สุด
Period 1 (2546-2549) กทม.ชั้นกลาง	4,435	103.50	200.83	5.1	30.20	73.4	 <p>แบบที่ 1 โรงรถและหลังคา ชั้น 1 ห้องด้านหน้า</p> <p>แบบที่ 2 ชั้น 2 ห้องด้านหน้า</p> <p>แบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องข้างข้าง</p> <p>แบบที่ 4 ชั้น 1 กันสาดด้านข้าง</p> <p>แบบที่ 6 ชั้น 2 กันสาดด้านหน้า</p>
Period 2 (2550-2553) กทม.ชั้นกลาง	6,061	151.75	176.57	5.38	43.75	108	ไม่มีรูปแบบการต่อเติมที่มีสัดส่วนมากที่สุดในช่วงเวลานี้
Period 3 (2554-2557) นนทบุรี	8,688	200.40	117.38	6.09	64.2	112.2	 <p>แบบที่ 1 ห้องข้างข้าง</p> <p>แบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องข้างข้าง</p> <p>แบบที่ 4 ชั้น 1 กันสาดด้านข้าง</p>
กราฟเปรียบเทียบแนวโน้มของ ลักษณะทางกายภาพ	แนวโน้มเพิ่มขึ้น (+)	แนวโน้มเพิ่มขึ้น (+)	แนวโน้มลดลง (-)	แนวโน้มเพิ่มขึ้น (+)	แนวโน้มเพิ่มขึ้น (+)	แนวโน้มเพิ่มขึ้น (+)	-

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

### 5.3 สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคลที่ก่อให้เกิดการต่อเติมทาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

จากการหาความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคล โดยการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยที่เป็นตัวแทนการต่อเติมในแต่ละรูปแบบจำนวน 33 คน ผู้วิจัยได้แบ่งประเด็นในการวิเคราะห์และเปรียบเทียบตามแต่ละรูปแบบการต่อเติม โดยมีประเด็นดังต่อไปนี้

**ประเด็นแรก**คือ สาเหตุของการต่อเติม เพื่อทราบเหตุผลของผู้อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดการต่อเติมในแต่ละรูปแบบของการต่อเติม ซึ่งผลจากการสัมภาษณ์ในประเด็นนี้ นำไปสู่คำตอบเชิงปลายเปิดของผู้อยู่อาศัยที่เป็นตัวแทนแต่ละรูปแบบการต่อเติม โดยนำสาเหตุการต่อเติมไปเปรียบเทียบกับวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อหาปัจจัยเชิงบุคคลที่มีผลต่อการต่อเติม

**ประเด็นที่สอง**คือ ส่วนหรือพื้นที่ที่เกิดการต่อเติมผู้อยู่อาศัยทำเป็นพื้นที่ใด ตามรูปแบบการต่อเติมดังนี้

- (1) รูปแบบที่ 1 คือ พื้นที่นั่งเล่น หลังคาโรงรถ และห้องเก็บของ
- (2) รูปแบบที่ 2 คือ สำนักงาน และห้องนั่งเล่น
- (3) รูปแบบที่ 3 คือ สำนักงาน ห้องนั่งเล่น ห้องอาหาร และห้องเก็บของด้านข้าง
- (4) รูปแบบที่ 4 คือ พื้นที่นั่งเล่นนอกบ้าน และห้องครัว
- (5) รูปแบบที่ 5 คือ ห้องนอน
- (6) รูปแบบที่ 6 คือ พื้นที่นั่งเล่น และหลังคาโรงรถ

จากประเด็นส่วนที่ต่อเติมทำเป็นพื้นที่ใช้งาน พบว่าในแต่ละรูปแบบการต่อเติม จะมีการใช้งานของพื้นที่ส่วนต่อเติมที่แตกต่างกัน โดยผู้วิจัยนำมาพิจารณาและแบ่งพื้นที่ตามประเภทของการใช้งานพื้นที่จากการต่อเติมเพิ่ม ดังต่อไปนี้

(1) ประเภทแรกคือ การเปลี่ยนพื้นที่ใช้งาน หมายถึงการต่อเติมเพิ่มโดยการเปลี่ยนพื้นที่ใช้งาน ดังรูปแบบการต่อเติมที่ 1 บริเวณชั้น 1 โรงรถและกันสาด, รูปแบบการต่อเติมที่ 4 บริเวณชั้น 1 หลังคา กันสาดด้านข้างและรูปแบบการต่อเติมที่ 6 บริเวณชั้น 2 หลังคาและกันสาด เปลี่ยนพื้นที่ใช้งานคือ ห้องนั่งเล่น หลังคาโรงรถ ห้องเก็บของ ห้องครัว (ด้านข้าง) เนื่องจากเป็นลักษณะทางกายภาพเดียวกันแต่มีการเปลี่ยนพื้นที่ใช้งาน

(2) ประเภทที่สองคือ เพิ่มพื้นที่โดยมีคุณลักษณะของพื้นที่นั้นแตกต่างกัน หมายถึงพื้นที่ที่มีการต่อเติมเพิ่ม จะมีคุณลักษณะหรือคุณสมบัติของการทำงานในพื้นที่ที่ต่างออกไป ดังรูปแบบการต่อเติมที่ 2 บริเวณชั้น 1 ห้องด้านหน้า และรูปแบบการต่อเติมที่ 5 บริเวณชั้น 2 ห้องด้านหน้า โดยเพิ่มพื้นที่แต่คุณลักษณะพื้นที่แตกต่างกันคือ สำนักงาน ห้องนั่งเล่น และห้องนอน เนื่องจากทั้งสามห้องที่มีการเพิ่มพื้นที่จากผังอาคารเดิมแต่คุณสมบัติของพื้นที่แตกต่างกันออกไป


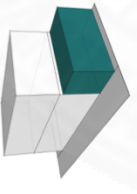
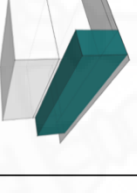



(3) ประเภทที่สามคือ การขยายพื้นที่เดิม หมายถึงในบริเวณขอบเขตทาวน์เฮาส์เดิมมีพื้นที่ว่างเหลือ ผู้อยู่อาศัยจะขยายพื้นที่เดิมให้มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยใช้พื้นที่ว่างที่เหลือเป็นพื้นที่ส่วนของการต่อเติม ดังรูปแบบการต่อเติมที่ 3 บริเวณชั้น 1 ห้องด้านข้าง โดยมีการขยายพื้นที่เดิมไปเป็นสำนักงาน ห้องนั่งเล่น ห้องอาหาร และห้องเก็บของด้านข้าง เนื่องจากส่วนที่มีการขยายจากพื้นที่เดิมอันเนื่องมาจากความต้องการส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยในด้านพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น

**ประเด็นที่สามคือ** ปัจจัยเชิงบุคคลที่มีผลต่อการต่อเติม โดยประเด็นนี้ผู้วิจัยนำผลสัมฤทธิ์จากผู้อยู่อาศัยในประเด็นแรกคือสาเหตุของการต่อเติม เพื่อไปพิจารณาเปรียบเทียบในส่วนของวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย เพื่อหาความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการต่อเติมในแต่ละรูปแบบตั้งแต่ 1-6 ดังตารางที่ 5.2 และจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยพบว่าสาเหตุและปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดการต่อเติมในแต่ละรูปแบบคือความต้องการส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากการต่อเติมที่เกิดขึ้นโดยพื้นฐานยังไม่ได้มาจากปัญหาเรื่องพื้นที่ใช้สอยที่ไม่เพียงพอ หรือลักษณะทางกายภาพที่ยังไม่ตอบสนอง แต่ตัวกำหนดที่ส่งผลการต่อเติมคือความต้องการส่วนบุคคลเป็นหลัก ทำให้เกิดรูปแบบการต่อเติมและพื้นที่ใช้งานที่ต่างออกไปสอดคล้องกับความต้องการส่วนบุคคล

จากประเด็นทั้งสามข้างต้นเป็นการวิเคราะห์ในส่วนของ ความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคลที่มีผลต่อการต่อเติม โดยผู้วิจัยจะนำเสนอในลักษณะการเปรียบเทียบในแต่ละประเด็นทั้งสามคือ สาเหตุการต่อเติม ส่วนที่ต่อเติมทำเป็นพื้นที่ใช้งานส่วนใด และปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลการต่อเติม ดังตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2

แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลต่อการต่อเติม

รูปแบบการต่อเติม						
สาเหตุการต่อเติม (Why)	<p>แบบที่ 1</p> <p>โรงรถและหลังคา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ป้องกันแดด ลม ฝน</li> </ul>	<p>แบบที่ 2</p> <p>ชั้น 1 ห้องด้านหน้า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องการพื้นที่ทำงานเพิ่มในรูปบริษัท</li> <li>อยากได้พื้นที่นั่งเล่นเพิ่ม</li> </ul>	<p>แบบที่ 3</p> <p>ชั้น 1 ห้องข้างข้าง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องการพื้นที่ทำงานเพิ่มในรูปบริษัท</li> <li>พื้นที่ว่างเหลือ อยากได้ฟังก์ชันเพิ่ม</li> </ul>	<p>แบบที่ 4</p> <p>ชั้น 1 กันสาดด้านข้าง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ป้องกันแดด ลม ฝน</li> <li>พื้นที่ว่างเหลือ อยากได้ฟังก์ชันเพิ่ม</li> </ul>	<p>แบบที่ 5</p> <p>ชั้น 2 ห้องด้านหน้า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อยากได้ห้องเพิ่มเนื่องจากจำนวนคนไม่พอกับห้องที่มี</li> </ul>	<p>แบบที่ 6</p> <p>ชั้น 2 กันสาดด้านหน้า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ป้องกันแดด ลม ฝน</li> </ul>
ส่วนการต่อเติมทำอะไร (What)	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>หลังคาโรงรถ</li> <li>ห้องเก็บของ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> <li>ห้องอาหาร</li> <li>ห้องเก็บของด้านข้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> <li>ห้องอาหาร</li> <li>ห้องเก็บของด้านข้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น (ด้านข้าง)</li> <li>ห้องครัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องนอน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>หลังคา</li> <li>พื้นที่ตากผ้า</li> </ul>
ปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลต่อการต่อเติม	<p>H: ความต้องการส่วนตัว</p> <p>J: สภาพแวดล้อม</p>	<p>H: ความต้องการส่วนตัว</p> <p>I: วัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย</p>	<p>H: ความต้องการส่วนตัว</p> <p>I: วัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย</p>	<p>H: ความต้องการส่วนตัว</p>	<p>H: ความต้องการส่วนตัว</p> <p>E: จำนวนผู้อยู่อาศัย</p>	<p>H: ความต้องการส่วนตัว</p> <p>J: สภาพแวดล้อม</p>

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560



#### 5.4 สรุปการวิเคราะห์ตามรูปแบบการต่อเติมที่เกิดจากสาเหตุปัจจัยเชิงกายภาพและปัจจัยเชิงบุคคล

จากการหาความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงกายภาพและปัจจัยเชิงบุคคล ผู้วิจัยได้วิเคราะห์และเปรียบเทียบทั้งสองปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมทาวน์เฮาส์แบ่งเป็น 2 ประเด็น โดยมีประเด็นดังต่อไปนี้

##### (1) ประเด็นปัจจัยเชิงกายภาพ

จากการหาความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงกายภาพ ผู้วิจัยพบว่าปัจจัยเรื่องพื้นที่ใช้สอยมีผลต่อการต่อเติมในเรื่องของจำนวนรูปแบบในการต่อเติม คือขนาดพื้นที่ใช้สอยแปรผันตรงกับจำนวนรูปแบบการต่อเติม โดยรายละเอียดที่พบเพิ่มเติมคือ ความสอดคล้องของขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น ราคาบ้านนั้นสูงขึ้น ซึ่งแสดงว่าจำนวนรูปแบบการต่อเติม หรือการต่อเติมขึ้นกับรายได้ต่อเดือน หรือกำลังซื้อของผู้อยู่อาศัย นั้นเป็นประเด็นเพิ่มเติมที่ผู้วิจัยค้นพบและเห็นความสอดคล้องของปัจจัยทางกายภาพขององค์ประกอบโครงการทาวน์เฮาส์และมุมมองทางการตลาดที่อยู่อาศัย

##### (2) ประเด็นปัจจัยเชิงบุคคล

จากการหาความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงบุคคล ผู้วิจัยพบว่าสาเหตุและปัจจัยหลักที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยต่อเติมคือความต้องการส่วนตัว ที่ได้จากการเปรียบเทียบกับวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมในประเด็นต่าง ๆ ประกอบกับผลจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย โดยเหตุผลหลักคือความต้องการส่วนตัวนั้นเป็นผลลัพธ์ที่ผู้อยู่อาศัย ให้ความเห็นเป็นหลักโดยประเด็นอื่นเช่นขนาดพื้นที่ใช้สอย จำนวนผู้อยู่อาศัย วัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย เป็นต้น เป็นเพียงเหตุผลรอง

โดยทางผู้วิจัยจะนำเสนอในประเด็นทั้งสองมาเปรียบเทียบประเด็นปัจจัยเชิงกายภาพกับปัจจัยเชิงบุคคลและความสัมพันธ์ของรูปแบบการต่อเติมกับปัจจัยเชิงบุคคลดังตารางที่ 5.3 และรายละเอียดข้อสรุปในประเด็นต่าง ๆ ที่ได้จากงานวิจัยนี้ในด้านพื้นที่เพิ่มเติมประกอบกับการใช้งานของพื้นที่ในการต่อเติมของแต่ละรูปแบบการต่อเติม ตามประเด็นดังต่อไปนี้

**ประเด็นแรก** คือสัดส่วนการต่อเติมรูปแบบทั้ง 1 ถึง 6 โดยเทียบกับสัดส่วนแต่ละรูปแบบของการต่อเติมในช่วงเวลาทั้ง 3 ช่วง เป็นจำนวนโครงการทาวน์เฮาส์จำนวน 14 โครงการ ซึ่งผลลัพธ์แสดงให้เห็นว่า รูปแบบการต่อเติมที่ 1 บริเวณชั้น 1 โรงรถและกันสาด มีสัดส่วนการต่อเติมที่มากที่สุดถึงร้อยละ 76.68 และรูปแบบการต่อเติมที่ 5 บริเวณชั้น 2 ห้องด้านหน้า มีสัดส่วนการต่อเติมน้อยที่สุดเพียงร้อยละ 1.22



**ประเด็นที่สอง** คือลักษณะพื้นที่ที่เพิ่มเติมพบ 2 ลักษณะคือ ลักษณะแรกเป็นการเปลี่ยนการใช้งานใหม่ และลักษณะที่สองเป็นการขยายพื้นที่ใช้งานเดิม ซึ่งการเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานในลักษณะแรก มักเกิดในรูปแบบการต่อเติมที่ 2 คือชั้น 1 บริเวณด้านหน้าอาคารที่ส่วนใหญ่ทำเป็นสำนักงาน และรูปแบบการต่อเติมที่ 3 คือชั้น 1 บริเวณห้องหัวมุมที่มีพื้นที่ด้านข้าง ทำให้เอื้อต่อการเปลี่ยนพื้นที่ใช้งาน เช่น สำนักงาน และร้านอาหารที่เข้าถึงได้จากถนนด้านข้าง เป็นต้น ซึ่งสะท้อนการใช้อินทรีย์ดินรอบบ้านให้คุ้มค่ามากที่สุด

**ประเด็นที่สาม** คือปัจจัยเชิงกายภาพที่ส่งผลต่อการต่อเติม ผลสรุปที่ได้คือปัจจัยพื้นที่ใช้สอย







**ประเด็นที่สี่** คือส่วนที่ต่อเติมทำเป็นพื้นที่ใช้งานแบบใด ในเชิงคุณลักษณะของทางกายภาพและประเภทการใช้งานพื้นที่ในส่วนของการต่อเติม

**ประเด็นที่ห้า** คือปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลต่อการต่อเติม ผลสรุปที่ได้คือความต้องการส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก และปัจจัยรองลงมาคือ เรื่องพื้นที่ใช้สอย จำนวนผู้อยู่อาศัย วัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย เป็นต้น

**ประเด็นที่หก** คือข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์ที่รองรับการต่อเติม โดยผู้ที่ได้รับผลประโยชน์คือผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยผู้วิจัยจะเสนอแนะตามรูปแบบการต่อเติมในแต่ละรูปแบบ โดยเสนอแนะใน 2 มุมมองในเชิงลักษณะทางกายภาพของโครงการและตัวอาคารทาว์นเฮาส์

ตารางที่ 5.3

แสดงความสัมพันธ์ปัจจัยเชิงกายภาพและเชิงบุคคล

รูปแบบการต่อเติม	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	รูปแบบที่ 4	รูปแบบที่ 5	รูปแบบที่ 6
	 แบบที่ 1 โรงรถและหลังคา	 แบบที่ 2 ชั้น 1 ห้องด้านหน้า	 แบบที่ 3 ชั้น 1 ห้องข้างข้าง	 แบบที่ 4 ชั้น 1 กันสาดด้านข้าง	 แบบที่ 5 ชั้น 2 ห้องด้านหน้า	 แบบที่ 6 ชั้น 2 กันสาดด้านหน้า
ปัจจัยเชิงกายภาพที่ส่งผลต่อการต่อเติม	ปัจจัยพื้นที่ใช้สอยมีผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติม ถ้าพื้นที่ใช้สอยมาก การต่อเติมมากขึ้น (จำนวนการต่อเติม 2 ตำแหน่ง)					
พื้นที่ส่วนที่ต่อเติม	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>หลังคาโรงรถ</li> <li>ห้องเก็บของ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> <li>ห้องอาหาร</li> <li>ห้องเก็บของด้านข้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> <li>ห้องครัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น (ด้านข้าง)</li> <li>ห้องครัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องนอน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>หลังคา</li> <li>พื้นที่ตากผ้า</li> </ul>
ปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลต่อการต่อเติม	H: ความต้องการส่วนตัว J: สภาพแวดล้อม	H: ความต้องการส่วนตัว I: วัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย	H: ความต้องการส่วนตัว I: วัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย	H: ความต้องการส่วนตัว	H: ความต้องการส่วนตัว E: จำนวนผู้อยู่อาศัย	H: ความต้องการส่วนตัว J: สภาพแวดล้อม

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560

## 5.5 ข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์เพื่อรองรับการต่อเติม

ในหัวข้อนี้เป็นการเสนอแนะการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์เพื่อรองรับการต่อเติม เพื่อเสนอแก่ผู้ประกอบการ โดยผู้วิจัยจะเสนอแนะตามรูปแบบการต่อเติมในแต่ละรูปแบบ โดยเสนอแนะใน 2 มุมมองของโครงการ (Project) และตัวอาคารทาว์นเฮาส์ (Unit) โดยอธิบายตามแต่ละรูปแบบของการต่อเติมทั้ง 6 รูปแบบ และผู้วิจัยได้สรุปประเด็นทั้งหมด ดังตารางที่ 5.3 และตารางที่ 5.4 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### (1) รูปแบบที่ 1 บริเวณชั้น 1 โรงรถและหลังคา

ด้านตัวอาคารทาว์นเฮาส์ (Unit)

1) ควรเพิ่มฟังก์ชันในเรื่องของกันสาดที่สามารถพับหรือเลื่อนเข้าออกได้ เพื่อป้องกันการผิตกกฎหมายและรักษาภาพลักษณ์ของโครงการ เนื่องจากสัดส่วนการต่อเติมประเภทที่ 1 มีมากที่สุด โดยอาจจะเสนอไปพร้อมกับการขายบ้าน เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าแก่ลูกค้าอีกทางหนึ่ง

2) ควรเพิ่มพื้นที่เก็บของในส่วนโรงรถในลักษณะฝังเข้าผนังเนื่องจากจากการสำรวจหมู่บ้านส่วนใหญ่ปริมาณของมาก ทำให้ต้องนำรถจอดข้างนอก จึงส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมที่ความเป็นอยู่และรุกรามพื้นที่ส่วนกลางโครงการ

### (2) รูปแบบที่ 2 บริเวณชั้น 1 ห้องด้านหน้า

ด้านตัวโครงการ (Project)

1) ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงการจัดผังโครงการเพื่อรองรับหรือเป็นทางเลือกแก่ทาว์นเฮาส์กึ่งสำนักงาน ที่มีความต้องการทั้งอยู่อาศัยและทำงาน และแบ่งเป็นโซนของโครงการ เพื่อความปลอดภัยของโครงการและการเข้าถึงของบุคคลภายนอก ความปลอดภัยของโครงการและการเข้าถึงของบุคคลภายนอก

ด้านตัวอาคารทาว์นเฮาส์ (Unit)

1) ควรออกแบบเพิ่มพื้นที่ส่วนด้านหน้า ในกรณีจะรองรับทาว์นเฮาส์กึ่งสำนักงานหรือโฮมออฟฟิศ เพื่อเพิ่มกลุ่มเป้าหมายและส่วนแบ่งตลาดที่เพิ่มมากขึ้น

### (3) รูปแบบที่ 3 บริเวณชั้น 1 ห้องด้านข้าง

ด้านตัวอาคารทาว์นเฮาส์ (Unit)

1) กรณีถ้าเป็นลักษณะของสำนักงาน ผู้ประกอบการควรแบ่งประเภทรูปแบบบ้านให้รองรับทั้งอยู่อาศัยและกึ่งสำนักงาน เพื่อตอบโจทย์แก่กลุ่มลูกค้ากว้างขึ้น โอกาสการขายก็เพิ่มมากขึ้น

2) ในทางกลับกันส่วนที่ต่อเติมส่วนใหญ่มาจากความต้องการส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย อาจจะต่อเติมก็ต่อเติม นั้นแสดงว่าทางผู้ประกอบการต้องยอมรับในพฤติกรรมและยากในการแก้ไขการต่อเติม

#### (4) รูปแบบที่ 4 บริเวณชั้น 1 กันสาดด้านข้าง

ด้านตัวอาคารทาว์นเฮาส์ (Unit)

1) ควรทำกรณีเหมือนประเภทที่ 1 เป็นฟังก์ชันของกันสาดที่สามารถพับหรือเลื่อนเข้าออกได้เพื่อป้องกันการผิตกกฎหมายและรักษาภาพลักษณ์ของโครงการ โดยอาจจะเสนอไปพร้อมกับการขายบ้าน เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าแก่ลูกค้าอีกทางหนึ่งทั้งการใช้งานที่เพิ่มและพื้นที่ใช้สอยของบ้านหัวมุม

2) บ้านราคาระดับปานกลางส่วนใหญ่ตำแหน่งครัวจะมีสัดส่วนค่อนข้างน้อยในบ้าน จึงเกิดการต่อเติมห้องครัวด้านข้าง จึงควรพัฒนาการออกแบบวางผังบ้านให้ความสำคัญของการใช้งานในทุกพื้นที่

#### (5) รูปแบบที่ 5 บริเวณชั้น 2 ห้องด้านหน้า

ด้านตัวอาคารทาว์นเฮาส์ (Unit)

1) จากการสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นความต้องการของผู้อยู่อาศัยโดยตรง อาจจะยากในการป้องกันหรือลดการต่อเติมในส่วนนี้ อาจจะทำได้เพียงกำหนดรูปแบบให้สอดคล้องกับแบบบ้านเดิม เพื่อรักษาภาพลักษณ์แลทัศนียภาพของโครงการ

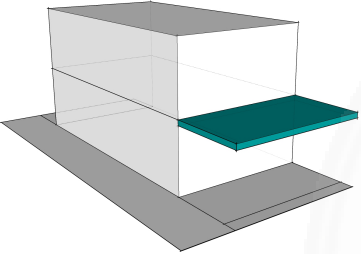
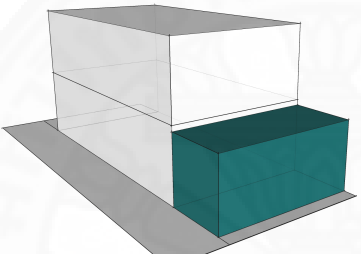
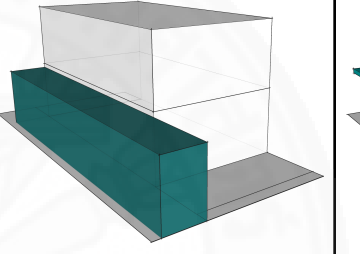
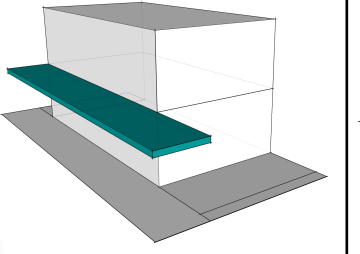
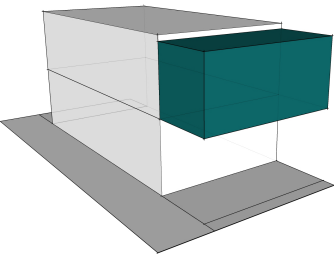
#### (6) รูปแบบที่ 6 บริเวณชั้น 2 กันสาดด้านหน้า

ด้านตัวอาคารทาว์นเฮาส์ (Unit)

1) ส่วนใหญ่ต่อเติมกันสาด เนื่องจากสภาพอากาศ แดด ลม ฝน ควรเพิ่มกันสาดที่หมุนได้เหมือนกับประเภทที่ 1 และ 4 เพื่อสามารถรักษาภาพลักษณ์และทัศนียภาพได้

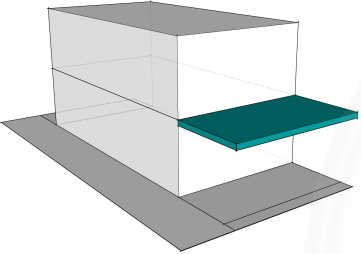
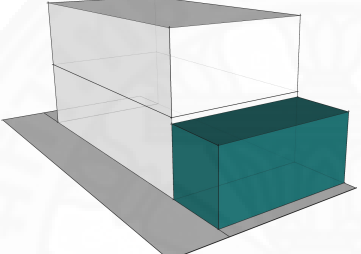
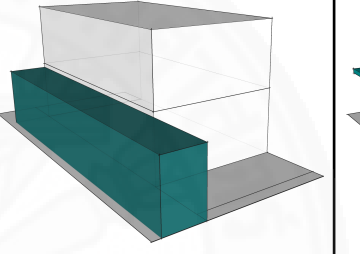
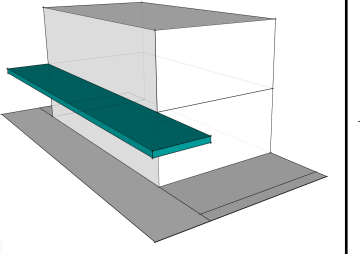
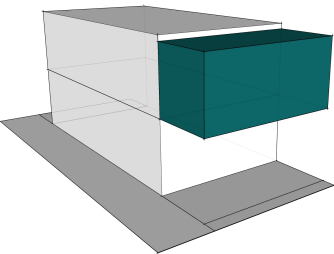
ตารางที่ 5.4

แสดงข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์เพื่อรองรับการต่อเติม (1)

รูปแบบการต่อเติม	ประเภทที่ 1	ประเภทที่ 2	ประเภทที่ 3	ประเภทที่ 4	ประเภทที่ 5
รูปแบบการต่อเติม					
สัดส่วนการต่อเติมทั้งหมด (%)	76.68 %	3.66%	4.02%	12.25%	1.22%
ปัจจัยเชิงกายภาพที่ส่งผลต่อการต่อเติม	ปัจจัยพื้นที่ใช้สอยมีผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติม ถ้าพื้นที่ใช้สอยมาก การต่อเติมมากขึ้น (จำนวนการต่อเติม 2 ตำแหน่ง)				
ปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลต่อการต่อเติม	H : ความต้องการส่วนตัว J : สภาพแวดล้อม	H : ความต้องการส่วนตัว I : วัตถุประสงค์การอยู่อาศัย	H : ความต้องการส่วนตัว I : วัตถุประสงค์การอยู่อาศัย	H : ความต้องการส่วนตัว	H : ความต้องการส่วนตัว
ส่วนที่ต่อเติมทำเป็นพื้นที่ใช้งาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>หลังคาโรงรถ</li> <li>ห้องเก็บของ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> <li>ห้องอาหาร</li> <li>ห้องเก็บของด้านข้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่นนอกบ้าน (ด้านข้าง)</li> <li>ห้องครัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องนอน</li> </ul>
	<b>ด้านตัว Unit</b> 1. ควรเพิ่มฟังก์ชันในเรื่องของกันสาดที่สามารถพับหรือเลื่อนเข้าออก	<b>ด้านตัว Project</b> 1. ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงการจัดผังโครงการเพื่อรองรับหรือเป็น	<b>ด้านตัว Unit</b> 1. กรณีถ้าเป็นลักษณะของสำนักงาน ผู้ประกอบการควร	<b>ด้านตัว Unit</b> 1.ควรทำกรณีเดียวกับประเภทที่ 1 เป็นฟังก์ชันของกันสาดที่สามารถพับหรือเลื่อนเข้าออกได้	<b>ด้านตัว Unit</b> 1. จากการสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นความต้องการของผู้อยู่

ตารางที่ 5.5

แสดงข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการทาว์นเฮาส์เพื่อรองรับการต่อเติม (2)

รูปแบบการต่อเติม	ประเภทที่ 1	ประเภทที่ 2	ประเภทที่ 3	ประเภทที่ 4	ประเภทที่ 5
รูปแบบการต่อเติม					
สัดส่วนการต่อเติมทั้งหมด (%)	76.68 %	3.66%	4.02%	12.25%	1.22%
ปัจจัยเชิงกายภาพที่ส่งผลต่อการต่อเติม	ปัจจัยพื้นที่ใช้สอยมีผลต่อจำนวนรูปแบบการต่อเติม ถ้าพื้นที่ใช้สอยมาก การต่อเติมมากขึ้น (จำนวนการต่อเติม 2 ตำแหน่ง)				
ปัจจัยเชิงบุคคลที่ส่งผลต่อการต่อเติม	H : ความต้องการส่วนตัว J : สภาพแวดล้อม	H : ความต้องการส่วนตัว I : วัตถุประสงค์การอยู่อาศัย	H : ความต้องการส่วนตัว I : วัตถุประสงค์การอยู่อาศัย	H : ความต้องการส่วนตัว	H : ความต้องการส่วนตัว
ส่วนที่ต่อเติมทำเป็นพื้นที่ใช้งาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่น</li> <li>หลังคาโรงรถ</li> <li>ห้องเก็บของ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงาน</li> <li>ห้องนั่งเล่น</li> <li>ห้องอาหาร</li> <li>ห้องเก็บของด้านข้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่นั่งเล่นนอกบ้าน (ด้านข้าง)</li> <li>ห้องครัว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องนอน</li> </ul>
ข้อเสนอแนะแก่	<u>ด้านตัว Unit</u> 2. ควรเพิ่มพื้นที่เก็บของในส่วน	<u>ด้านตัว Unit</u> 1. ควรออกแบบเพิ่มพื้นที่ส่วน	<u>ด้านตัว Unit</u> 2. ในทางกลับกันส่วนที่ต่อเติม	<u>ด้านตัว Unit</u> 2. บ้านราคาระดับปานกลาง	

## รายการอ้างอิง

### หนังสือและบทความในหนังสือ

กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ. (2547).

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2546.

กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ. (2548).

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2547.

กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ. (2549).

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2548.

กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ. (2550).

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2549.

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. (2550).

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2550.

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. (2548).

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2547.

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. (2551).

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2551.

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. (2553).

ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2552.

- กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. (2554).  
ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2553.
- กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. (2556).  
ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2555.
- กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. (2558).  
ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2557.
- กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ. (2559).  
ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
2558.
- สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี. (2522). *การวิจัยการก่อสร้าง*.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. (2527). *ภูมิศาสตร์เมือง*, ไทยวัฒนาพานิช.
- S.I Chemanoff and C.Alexander. (1963). *Community and Privacy*, (Garden City, New  
York: Doubleday & Company;Inc). P70.
- Fred I.Steele. (1973). *Physical Setting and Organization Development*,  
(Massachuaettes: Addison, Wesley Publishing Company). P21-94.
- Newman. (1974). *The Residential Environment and the Desire to Move*. (Ann Arbor,  
Michaigan: Institute of Social Research). P12.
- W.Lean and Brian Goodall. (1974). *Aspects of Land Economics*, (London: The Estate  
Gazette limited). PP 169-172.
- Robert Sommer. (1974). "Looking Back at Personal Space" *Fundamental Processes  
of Environmental Behavior*, (Stroundsbug: Dowden Hutchison & Ross). PP 202-  
207.
- J'Zeisel. (1975). *Sociology and Architecture Design*, (New York: Russuelsage). P3.
- Rossi. (1995). *Why Family Move*, (New York: The Free Press). P8.
- Andrew Barum. (1997). *Stuart Valing. Architecture & Social Behavior: Psychological  
Studies of Social Density*, (Hillside,New Jersey: Lawlence, Erlbuam Associates  
Publishers). P2,4,9.



## บทความวารสาร

โสภณ พรโชคชัย. ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยในรอบ 30 ปี. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* ฉบับที่ 22 (มกราคม – มีนาคม 2559)

อิสระ บุญยัง. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2558 และแนวโน้มปี 2559. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* ฉบับที่ 22 (มกราคม – มีนาคม 2559)

Boonanan Natakun and David O'Brien. Extending the House/Extending the Dream: Modifications to Government-Built Housing in Bangkok Metropolitan Region. *Journal of Architecture and Planning Research and Studies Volume 6* (Issue 3). 2008. Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

## วิทยานิพนธ์

กิตติ เวียงเพิ่ม. (2537). *การใช้พื้นที่และการต่อเติมของที่ดินรายแปลงสำหรับที่พักอาศัยของผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง: กรณีศึกษาเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี.* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาคเคหะการ.

ชนินทร์ วิสิทธิ์กมลโยธิน. (2543). *การต่อเติมและเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์: กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ.* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาคเคหะการ.

ราชวัลลภ สายทองอินทร์. (2547). *การต่อเติมเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยของบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้สูง: กรณีศึกษา โครงการนาราลิรี-วัชรพล.* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาคเคหะการ.

สมชัย เจริญวรเกียรติ. (2537). *ผลกระทบจากการต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร: กรณีศึกษา หมู่บ้านลานทอง จังหวัดนนทบุรี.* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาคเคหะการ.

สิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์. (2536). *การเปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงก่อนเข้าอยู่อาศัย: กรณีศึกษา หมู่บ้านโกลเด้นล้ำนา กรุงเทพมหานคร.* (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาคเคหะการ.

- Silfia Mona Aryani, Mulyadi, Iik Endang Siti Wahyuningsih. (2015). *The House design transformation: the preference and the patterns*. *Procedia Environmental Sciences* 28, 717-724
- Boris A. Portnov, Yakov Odish and Larissa Fleishman. (2005). *Factors Affecting Housing Modifications and Housing Pricing: A Case Study of Four Residential Neighborhoods in Haifa, Israel*. *JRER*, Vol.27 No.4
- A.Graham Tipple. (2016). *Transforming Government-Built Housing: Lessons from Developing Countries*. *Journal of Urban Technology*, 6:3, 17-35
- Sandra Carrasco, Chiho Ochiai and Kenji Okazaki. (2016). *A Study on Housing Modifications in Resettlement Sites in Cagayan de Oro, Philippines*. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*.
- Sandra Carrasco, Chiho Ochiai and Kenji Okazaki. (2016). *Influence of Housing Designs on Resident-Initiated Housing Modifications in Resettlement Sites in Cagayan de Oro, Philippines*. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*.
- Sandra Carrasco, Chiho Ochiai and Kenji Okazaki. (2016). *Impacts of Resident-Initiated Housing Modifications in Resettlement Sites in Cagayan de Oro, Philippines*. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*.



## ผนวก ก

### แบบสัมภาษณ์

**คำชี้แจงที่ 1** แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์เรื่อง “การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ซึ่งจัดทำโดย นางสาวเมธิรา ศิริทัศนกุล นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**คำชี้แจงที่ 2** จุดประสงค์ของแบบสัมภาษณ์ฉบับนี้เพื่อทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเติมเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ โดยแบบสอบถามแบ่งเป็น 4 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์ของท่านในปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติในการต่อเติมพื้นที่บ้านที่ท่านอาศัยอยู่ในปัจจุบัน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการพื้นที่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ของท่านในอนาคต

ซึ่งข้อมูลที่ได้รับจากท่านทั้งหมด จะเก็บไว้เป็นความลับและใช้เพื่อการศึกษาวิจัยเท่านั้นและขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างยิ่ง

นางสาวเมธิรา ศิริทัศนกุล

นักศึกษาปริญญาโท

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สถานที่ตั้งที่อยู่อาศัย

โครงการ/หมู่บ้าน.....ซอย..... ถนน

.....เขต..... จังหวัด.....

**คำชี้แจง** กรุณาขีดเครื่องหมาย ✓ ในช่องว่าง  หน้าหัวข้อที่ตรงตามความเห็นของท่านหรือใกล้เคียงมากที่สุด

### 1. ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย

1.1 เพศ  ชาย  หญิง อายุ.....ปี

1.2 สถานภาพสมรสของท่าน

โสด  แต่งงาน  หย่าร้าง  อื่นๆ โปรดระบุ.....

1.3 สมาชิกในครอบครัว.....คน

คนชรา.....คน ผู้ใหญ่.....คนวัยรุ่น.....คน เด็ก.....คน

1.4 ระดับการศึกษาของท่าน

มัธยมปลาย/ปวช.  อนุปริญญา  ปริญญาตรี  ปริญญาโทหรือสูงกว่า

1.5 อาชีพของหัวหน้าครอบครัว

รับราชการ หรือวิสาหกิจ  รับจ้างหน่วยงานเอกชน  ค้าขาย

ประกอบวิชาชีพอิสระ.....  เจ้าของกิจการ โปรดระบุ.....

อื่นๆ โปรดระบุ.....

1.6 รายได้รวมเฉลี่ยของครอบครัว (ทั้งรายได้ประจำและรายได้เสริม)

10,000-30,000 บาท  30,001-50,000 บาท

50,001-70,000 บาท  สูงกว่า 70,000 บาท

1.7 ก่อนที่ท่านย้ายมาอยู่ในปัจจุบัน บ้านเดิมท่านเป็น

- บ้านเดี่ยว       ทาวน์เฮาส์       บ้านแฝด  
 คอนโดมิเนียม / แพลต / อพาร์ทเมนต์       ตึกแถว หรือ อาคารพาณิชย์

1.8 ท่านย้ายจากบ้านเดิมเพราะอะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ต้องการมีที่อยู่เป็นของตัวเอง  
 แยกครอบครัว หรือ มีสมาชิกครอบครัวเพิ่ม  
 ไกลจากที่ทำงาน  
 มีรายได้เพิ่มขึ้นต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น  
 บ้านเดิมทรุดโทรม  
 พื้นที่อยู่อาศัยไม่พอต่อความต้องการ  
 สภาพแวดล้อมไม่ดี

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ของท่านในปัจจุบัน

2.1 ลักษณะของทาวน์เฮาส์ที่อยู่ในปัจจุบัน

ทาวน์เฮาส์	.....	ชั้น
ขนาดที่ดินทั้งหมด	.....	ตารางวา
ตัวบ้านมีขนาด (กว้าง * ยาว)	.....	เมตร
ท่านซื้อบ้านหลังนี้เมื่อปี	พ.ศ. ....	
ราคาบ้านที่ท่านซื้อ (ณ ปีที่ซื้อ)	.....	บาท

2.2 ท่านเลือกซื้อบ้านหลังนี้เพราะอะไร (กรุณาเรียงลำดับ 1-5 อันดับแรกที่น่าสนใจเลือก)

- ทำเลที่ตั้ง เดินทางสะดวก       รูปแบบบ้านตรงตามต้องการ       สภาพแวดล้อมดี  
 ราคาตามกำลังซื้อ       พื้นที่ใช้สอย       มีระดับความปลอดภัยที่มิดชิด  
 เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิต       ขนาดบ้านเหมาะกับจำนวนคน

2.3 ท่านใช้บริเวณส่วนใดของบ้าน ในการทำกิจกรรมต่างๆ มากไปน้อย (สัดส่วนการใช้งาน)

	ส่วนหน้าบ้าน (Terrace)	ส่วน ห้องนั่งเล่น	ส่วนบริเวณที่ กินข้าว	ส่วนห้องครัว	ส่วนหลังบ้าน
เรียงจาก 1-5					

2.4 ท่านอยู่อาศัยบ้านหลังนี้เป็นเวลา

- 2-5 ปี       6-9 ปี       10-13 ปี       มากกว่า 13 ปี

2.5 ท่านมีการปรับเปลี่ยน หรือต่อเติมบ้านหรือไม่ (ทั้งภายในและภายนอก)

- ไม่มี
- มี โปรดระบุ ( ) เพิ่มห้อง คือห้อง..... ( ) ขยายห้อง คือห้อง.....  
( ) ต่อเติมโรงรถ ( ) ส่วนอื่นๆ.....

3. ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติของท่านที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันและในการต่อเติมพื้นที่บ้าน

3.1 ทัศนคติของท่านในการต่อเติมพื้นที่บ้าน (กรณีมีการต่อเติมพื้นที่บ้าน)

- ส่วนที่มีการต่อเติม 1. .... สาเหตุที่ต่อเติม.....  
2. .... สาเหตุที่ต่อเติม.....  
3. .... สาเหตุที่ต่อเติม.....

- ปัจจัยที่ทำให้เป็นเหตุให้เกิดการต่อเติมคืออะไร (กรุณาเรียงจาก 1-10)

- ความเป็นส่วนตัว       การแสดงสถานะทางสังคม  
 ขนาดของพื้นที่ใช้สอย       ความปลอดภัย  
 การเปลี่ยนแปลงของผังอาคาร       ความต้องการที่เพิ่มขึ้น  
 ความเป็นเอกลักษณ์       วัตถุประสงค์ของการอยู่อาศัย  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย       สภาพแวดล้อม

- ท่านทราบหรือไม่ว่าการต่อเติมบ้านนั้นผิดกฎหมาย

- ทราบ       ไม่ทราบ       มีเหตุผลอื่น โปรดระบุ.....

- ผลกระทบที่ท่านได้รับจากการต่อเติมบ้านทั้งของบ้านตนเองและเพื่อนบ้านรอบข้าง

.....

#### 4. ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการพื้นที่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ของท่านในอนาคต

- ส่วนใดของพื้นที่บ้านที่ท่านต้องการให้มีพื้นที่มากที่สุด หรือควรปรับปรุงเพิ่ม

.....

- หากโครงการเผื่อพื้นที่ว่างของบ้านบริเวณด้านนอก เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ท่านคิดว่าในอนาคตจะมีการต่อเติมหรือไม่ เพราะอะไร

.....





## ผนวก ข

### แบบสัมภาษณ์

**คำชี้แจงที่ 1** แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์เรื่อง “การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ซึ่งจัดทำโดย นางสาวเมธิรา ศิริทัศนกุล นักศึกษาปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**คำชี้แจงที่ 2** จุดประสงค์ของแบบสอบถามฉบับนี้เพื่อทราบข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติในการเติมเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ในแง่ผู้ประกอบการ สถาปนิก โดยแบบสอบถามแบ่งเป็น 4 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับองค์กรของผู้ประกอบการ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติในการต่อเติมพื้นที่บ้านของโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ซึ่งข้อมูลที่ได้รับจากท่านทั้งหมด จะเก็บไว้เป็นความลับและใช้เพื่อการศึกษาวิจัยเท่านั้นและขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างยิ่ง

นางสาวเมธิรา ศิริทัศนกุล

นักศึกษาปริญญาโท

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### **ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับองค์กรของผู้ประกอบการ**

1. ทำไมบริษัทถึงเลือกพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์ในระดับปานกลาง เล็งเห็นการเติบโตอย่างไร
2. ในสถานการณ์เศรษฐกิจและการแข่งขันที่สูงในตลาดปัจจุบัน องค์กรมีหลักในการสร้างความแตกต่างกับคู่แข่งอย่างไร
3. ลักษณะและคุณสมบัติใดที่องค์กรจะให้คุณค่าแก่ผู้อยู่อาศัย ที่แตกต่างจากโครงการอื่น

### **ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบโครงการที่ผู้อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**

1. ปัจจัยในการออกแบบทาวน์เฮาส์ระดับปานกลาง ที่ต้องคำนึงถึงให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย
2. แบบบ้านของแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันอย่างไร ในประเด็นพื้นที่ใช้สอยกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย
3. ฟังก์ชันในการออกแบบผังอาคาร มีความสัมพันธ์กับลักษณะพื้นที่ภายในอย่างไร
4. ระดับราคาปานกลางของทาวน์เฮาส์ เป็นข้อกำหนดในการออกแบบหรือกำหนดพื้นที่และสัดส่วนการใช้งานอย่างไร (จำนวนห้อง, ขนาดพื้นที่ในส่วนต่างๆ)
5. ปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการทาวน์เฮาส์ ในมุมมองของผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการ

### **ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติในการต่อเติมพื้นที่บ้านของโครงการที่ผู้อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**

1. มีความคิดเห็นอย่างไรกับการต่อเติมบ้าน ในโครงการที่ผ่านมา
2. การต่อเติมบ้านของลูกบ้านมีผลกระทบในด้านใดบ้าง ต่อองค์กร (เช่น ด้านภาพลักษณ์ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านกายภาพ เป็นต้น)
3. การต่อเติมบ้านเป็นพฤติกรรมที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ทางองค์กรมีแนวคิดหรือนโยบาย เพื่อลดปัญหานี้บ้างหรือไม่ อย่างไร
4. ในปัจจุบันจะเห็นว่า ตลาดทาวน์เฮาส์ระดับสูงจะมีการเผื่อพื้นที่ไว้สำหรับการต่อเติมในอนาคต ทางองค์กรมีแนวคิดกับประเด็นนี้ อย่างไร และจะสามารถนำมาออกแบบในตลาดทาวน์เฮาส์ระดับปานกลางได้หรือไม่ อย่างไร

## ผนวก ค

## รายชื่อโครงการตามลักษณะการพัฒนาทาวน์เฮาส์ 18 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1: A1-B1-C1 จำนวน 4 โครงการ			
รายชื่อโครงการ	ตำแหน่งที่ตั้ง	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ระยะเวลา (ปี พ.ศ.)
บ้านนัทธมน	กทม.ชั้นกลาง	147	2546
บ้านแมกไม้วัชรพล	กทม.ชั้นกลาง	n/a	2546
แฮปปี้แลนด์ แกรนด์ วิลล์	กทม.ชั้นกลาง	140	2546
บ้านสิริยา ทาวน์	กทม.ชั้นกลาง	120	2549
กลุ่มที่ 2: A1-B1-C2 จำนวน 10 โครงการ			
บ้านสวนวิน	กทม.ชั้นกลาง	136	2550
บ้านสร้อยทร	กทม.ชั้นกลาง	137	2551
บ้านปรีญา รามอินทรา วัชรพล	กทม.ชั้นกลาง	101	2552
การ์เด็น สวีท ดี อินดี โฮม	กทม.ชั้นกลาง	130	2552
เดอะ เมทโทร	กทม.ชั้นกลาง	148	2552
แกรนด์ดี วังแหวน เสรีไทย	กทม.ชั้นกลาง	120	2552
Garden Suite The Indy Home	กทม.ชั้นกลาง	108-124	2553
ดีเอ็กซ์คลูซีฟ ทาวน์โฮม นวลจันทร์	กทม.ชั้นกลาง	n/a	2553
นารา ทาวน์	กทม.ชั้นกลาง	127-139	2553
ภูมิกชนก	กทม.ชั้นกลาง	145	2553
กลุ่มที่ 3: A1-B1-C3 จำนวน 9 โครงการ			
เดอะคัสเตอร์ พรีเมียม เกษตร	กทม.ชั้นกลาง	102-118	2554
My Place นวมินทร์ 72	กทม.ชั้นกลาง	122-158	2554
The Ville รามอินทรา วังแหวน	กทม.ชั้นกลาง	112	2555
เดอะปาร์ค แฟชั่น รัชดา	กทม.ชั้นกลาง	140	2555
Stories อ่อนนุช วังแหวน	กทม.ชั้นกลาง	118	2556
กัลใต้ ทาวน์โฮม รามคำแหง	กทม.ชั้นกลาง	109-132	2556

บ้านทิพธนา	กทม.ชั้นกลาง	120-140	2556
กัสโต้ สาทร ตากสิน	กทม.ชั้นกลาง	109-132	2556
ซิติ้เซนส์ เพชรเกษม	กทม.ชั้นกลาง	120-132	2557
<b>กลุ่มที่ 4: A1-B2-C1 จำนวน 17 โครงการ</b>			
Premium Place	กทม.ชั้นกลาง	190-200	2546
บ้านกลางกรุง พระราม9	กทม.ชั้นกลาง	190	2546
บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว80	กทม.ชั้นกลาง	216	2546
บ้านปริฉัตร	กทม.ชั้นกลาง	150	2546
บ้านสิทธารมย์ งามอินทรา45	กทม.ชั้นกลาง	180	2546
บ้านไหมไทย ศรีนครินทร์	กทม.ชั้นกลาง	150	2546
ฟลอราวิลล์ ศรีนครินทร์ อุดมสุข	กทม.ชั้นกลาง	150	2546
วิชั่นวิลล์ 2	กทม.ชั้นกลาง	200	2546
มนตรีทาวน์โฮม	กทม.ชั้นกลาง	190-250	2547
ชาลีสา ลาดพร้าว โชคชัย 4	กทม.ชั้นกลาง	190	2547
สราญพุกษ์	กทม.ชั้นกลาง	217	2547
บ้านนนทยา	กทม.ชั้นกลาง	250	2547
นพรัตน์ ทาวน์โฮม	กทม.ชั้นกลาง	n/a	2548
เมอริท เฟลส	กทม.ชั้นกลาง	174	2548
ออลสวีท	กทม.ชั้นกลาง	178	2548
เฟรส วิลล่า	กทม.ชั้นกลาง	200	2549
The Balcony Home	กทม.ชั้นกลาง	117, 227	2549
<b>กลุ่มที่ 5: A1-B2-C2 จำนวน 13 โครงการ</b>			
ศุภาลัย พาร์ค วิลล์2	กทม.ชั้นกลาง	182	2550
แกรนด์ เดอ วิลล์	กทม.ชั้นกลาง	242	2550
เดอะ สยามสวนหลวง ร.9	กทม.ชั้นกลาง	149-163	2550
จักรพงษ์ ทาวน์โฮม	กทม.ชั้นกลาง	260	2550
เนอวานา พาร์ค สุขุมวิท77	กทม.ชั้นกลาง	135-173	2551

ศุภาวิไลล์ ราชพฤกษ์ เพชรเกษม48	กทม.ชั้นกลาง	175.5	2552
ศิริโสม ลาดพร้าว101	กทม.ชั้นกลาง	220	2552
สิตานัน	กทม.ชั้นกลาง	190	2552
คาซ่า ซิตี เดอะสปิริต เอกมัย	กทม.ชั้นกลาง	220	2552
ทาวน์พลัส เพชรเกษม บางแค	กทม.ชั้นกลาง	155	2552
Urban Tara	กทม.ชั้นกลาง	170	2552
Six Nature กัลปพฤกษ์	กทม.ชั้นกลาง	183	2552
เบลเลอวิลล์	กทม.ชั้นกลาง	189	2553
<b>กลุ่มที่ 6: A1-B2-C3 จำนวน 10 โครงการ</b>			
Eco Space	กทม.ชั้นกลาง	180	2554
The Ozone	กทม.ชั้นกลาง	150-220	2554
เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง	กทม.ชั้นกลาง	140-171	2554
นัมเบอร์วัน ทาวน์โฮม	กทม.ชั้นกลาง	164-252	2554
นีโอ เดอ สยาม	กทม.ชั้นกลาง	149-163	2554
อารีญา เดลี	กทม.ชั้นกลาง	160-250	2555
วิวาเลียม พุทธิบูชา	กทม.ชั้นกลาง	180	2555
ลุมพินี ทาวน์ วิลล์ แบร์ริง	กทม.ชั้นกลาง	145-160	2556
อีโค สเปนซ์ 2	กทม.ชั้นกลาง	180-200	2556
ดี แอมเบียนซ์ พหลโยธิน	กทม.ชั้นกลาง	165-235	2557
<b>กลุ่มที่ 7: A2-B1-C1 จำนวน 1 โครงการ</b>			
บ้านริมสวน ตะวันใส	กทม.ชั้นนอก	133	2549
<b>กลุ่มที่ 8: A2-B1-C2 จำนวน 3 โครงการ</b>			
เพชร 77	กทม.ชั้นนอก	116	2550
Baan Mai พระราม2	กทม.ชั้นนอก	132	2551
บ้านรสริน 2	กทม.ชั้นนอก	150	2552
<b>กลุ่มที่ 9: A2-B1-C3 จำนวน 5 โครงการ</b>			
กัลใต้ พระรามสอง	กทม.ชั้นนอก	109	2556

พลีโน่ วงแหวน รามอินทรา	กทม.ชั้นนอก	106-124	2556
พฤษาไลท์ ลีอกซ์ ดอนเมือง	กทม.ชั้นนอก	119	2556
The Idol 69	กทม.ชั้นนอก	150	2556
ฮาบีทาวน์เนสต์ ท่าข้ามพระราม 2	กทม.ชั้นนอก	109	2556
<b>กลุ่มที่ 10 : A2-B2-C1 จำนวน 6 โครงการ</b>			
บ้านสนารา วิภาวดี	กทม.ชั้นนอก	160	2546
บ้านธนบดี	กทม.ชั้นนอก	264	2547
ปริญญ์ลักษณะ พระราม2	กทม.ชั้นนอก	177	2548
พลัส ซิตี้พาร์ค	กทม.ชั้นนอก	170-182	2549
ดี ยูโรเปียน ทาวน์	กทม.ชั้นนอก	261	2549
ประชาสุข เลค&มอลล์	กทม.ชั้นนอก	170	2549
<b>กลุ่มที่ 11 : A2-B2-C2 จำนวน 3 โครงการ</b>			
สิริสา ทาวน์โฮม วิภาวดี	กทม.ชั้นนอก	157	2551
พุดตาล พาร์ค	กทม.ชั้นนอก	200	2551
ทาวน์พลัส อ่อนนุช	กทม.ชั้นนอก	157	2552
<b>กลุ่มที่ 12 : A2-B2-C3 จำนวน 6 โครงการ</b>			
โฮมอินทาวน์ พหลโยธิน 73	กทม.ชั้นนอก	n/a	2554
อาร์เค พาร์ค	กทม.ชั้นนอก	148-165	2555
Grand I Design	กทม.ชั้นนอก	173-222	2555
แกรนด์วิลล์ ดอนเมือง	กทม.ชั้นนอก	188	2557
ดี อีเอนโน่	กทม.ชั้นนอก	140-195	2557
ประชาสุข เลคแอนดัมมอลล์	กทม.ชั้นนอก	170	2557
<b>กลุ่มที่ 13 : A3-B1-C1 จำนวน 1 โครงการ</b>			
เปี่ยมสุข งามวงศ์วาน	นนทบุรี	144	2547
<b>กลุ่มที่ 14 : A3-B1-C2 จำนวน 11 โครงการ</b>			
The Terrace งามวงศ์วาน	นนทบุรี	132	2550
วิภาดา พาร์ค	นนทบุรี	129	2551

Baan Mai เทพารักษ์ วงแหวน	สมุทรปราการ	142	2551
บ้านศิริชัย3	นนทบุรี	144	2552
แกรนด์ดี บังบัวทอง	นนทบุรี	100	2552
โฮมเพลส สแควร์ วัน	นนทบุรี	113-136	2552
My Issara พระราม5	นนทบุรี	140	2552
ธนาสิริ ปิ่นเกล้า ราชพฤกษ์	นนทบุรี	135	2552
The Living รังสิต ดิวานนท์	ปทุมธานี	135	2552
เดอะ ทรัสต์ ทาวน์ ราชพฤกษ์	นนทบุรี	136	2553
ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี บางปู กม.30	สมุทรปราการ	130	2553
<b>กลุ่มที่ 15 : A3-B1-C3 จำนวน 16 โครงการ</b>			
ไพร์มเพลส	นนทบุรี	117	2554
เอ ดรีม	นนทบุรี	115, 140	2554
เดอะ คลัสเตอร์วิลล์ 4	นนทบุรี	153	2554
บ้านภัชภิชา	นนทบุรี	92	2555
บ้านเปี่ยมสุข ดิวานนท์ 56	นนทบุรี	120-150	2555
เปี่ยมสุข ดิวานนท์ ปากเกร็ด22	นนทบุรี	120	2555
เดอะพลีโน่ ปิ่นเกล้า ราชพฤกษ์	นนทบุรี	104-128	2555
กัลใต้ ทำนันทน์ พระราม5	นนทบุรี	109-132	2555
กัลใต้ ปิ่นเกล้า จรัญ	นนทบุรี	132	2555
พลีโน่ รัตนาธิเบศร์ ชัยพฤกษ์	นนทบุรี	100-130	2556
Dream Ville สวนผัก 32	นนทบุรี	118	2556
พฤกษาไลฟ์ ล็อกซ์ สุขุมวิท	สมุทรปราการ	100	2557
บ้านพฤกษา 91 ราชพฤกษ์	นนทบุรี	95, 120	2557
Tyme พระราม 5	นนทบุรี	130	2557
บ้านดี เอกชัยพลัส	สมุทรปราการ	130	2557
ธนาชโอ รัตนาธิเบศร์	นนทบุรี	112-120	2557

กลุ่มที่ 16 : A3-B2-C1 จำนวน 6 โครงการ			
นีโอเพลส สุขุมวิท 113	สมุทรปราการ	n/a	2546
ณ สยาม พาร์ค	นนทบุรี	n/a	2546
วิชั่นวิลล์ 3 ประชาชื่น แจ้งวัฒนะ	นนทบุรี	220	2547
ฟลอราวิลล์ ศรีนครินทร์	สมุทรปราการ	150	2548
พลัส ซิตี้พาร์ค สนามบินน้ำ	นนทบุรี	180	2549
นฤรัตน์ ศาลายา	นครปฐม	190	2549
กลุ่มที่ 17 : A3-B2-C2 จำนวน 11 โครงการ			
นนทรีเพลส พระราม5	นนทบุรี	200	2550
นวนิซ เออร์เปิร์นโฮม แจ้งวัฒนะ	นนทบุรี	200	2550
Able Land สาทร ราชพฤกษ์	นนทบุรี	230	2551
The Roof แจ้งวัฒนะ	นนทบุรี	200	2551
บ้านกลางเมือง Urbanion สุขุมวิท	สมุทรปราการ	175	2551
ทาวน์พลัส เทพารักษ์	สมุทรปราการ	157	2552
โฮมเพลส สตอร์รี่	นนทบุรี	184	2552
เดอะทาวน์ พระราม5	นนทบุรี	190	2552
ธนาสิริ ปิ่นเกล้า ราชพฤกษ์ 2	นนทบุรี	135-180	2553
เดอะ คลัสเตอร์วิลล์ 3	นนทบุรี	136-241	2553
บ้านธนาภิรมย์	สมุทรปราการ	205-252	2553
กลุ่มที่ 18 : A3-B2-C3 จำนวน 5 โครงการ			
เดอะ สตอร์รี่ ราชพฤกษ์	นนทบุรี	193	2554
Attic Green แจ้งวัฒนะ	นนทบุรี	220	2555
ลิฟวิ่ง เรสซิเดนซ์ รังสิต ราชพฤกษ์	ปทุมธานี	160-200	2555
V Vertio แจ้งวัฒนะ	นนทบุรี	160-200	2556
โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ	นนทบุรี	120-163	2556



## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาว เมธิรา ศิริทัศนกุล
วันเดือนปีเกิด	30 ตุลาคม พ.ศ. 2534
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2557. วิทยาศาสตร์บัณฑิต (สถาปัตยกรรมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### ผลงานทางวิชาการ

เมธิรา ศิริทัศนกุล และ ศิวาพร กลิ่นมาลัย. (กรกฎาคม 2560). *การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการต่อเติมที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. การประชุมวิชาการ Built Environment Research Associates Conference ครั้งที่ 8 ประจำปี 2560 (BERAC 8, 2560). คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี