

พฤติกรรมกรรมการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยบ้านเดี่ยวระดับราคา 5-8 ล้านบาท :  
กรณีศึกษา โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2



นางสาวภัทราวลัย สอดส่อง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2556

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

BEHAVIOR ON LIVING SPACE EXTENSION IN 5-8 MB LEVEL DETACHED HOUSE :  
A CASE STUDY OF HABITIA PANYAINDRA PHASE 2

Miss Pattrawan Sodsong



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate  
Development

Department of Housing  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University  
Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

พฤติกรรมการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยบ้านเดี่ยวระดับราคา 5-8 ล้านบาท : กรณีศึกษา โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2

โดย

นางสาวภัทราวลัย สอดส่อง

สาขาวิชา

การพัฒนาสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วรรณภา พิมพ์วิริยะกุล)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

ภัทราวัลย์ สอดส่อง : พฤติกรรมการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยบ้านเดี่ยวระดับราคา 5-8 ล้านบาท : กรณีศึกษา  
โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2. (BEHAVIOR ON LIVING SPACE EXTENSION IN 5-8 MB  
LEVEL DETACHED HOUSE : A CASE STUDY OF HABITIA PANYAINDR A PHASE 2) อ.ที่ปรึกษา  
วิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ยุวดี ศิริ, 196 หน้า.

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเดี่ยวมีการต่อเติมมากถึงร้อยละ ซึ่งมีการ  
ต่อเติมทั้งโครงสร้างระบบก่ออิฐ ฉาบปูนและโครงสร้างระบบสำเร็จรูป ซึ่งการต่อเติมบ้านเดี่ยวโครงสร้างระบบสำเร็จรูป  
ก่อให้เกิดปัญหาที่ค่อนข้างเป็นอันตรายและส่งผลเสียกับรูปลักษณ์ของผู้ประกอบการ สามารถแบ่งออกเป็น 4 ด้านหลัก  
ๆ คือ 1.ด้านโครงสร้าง 2.ด้านความปลอดภัย 3.ด้านมลภาวะ เสียง และอากาศ 4.ด้านความเรียบร้อย 5.ด้าน  
ภาพลักษณ์ของโครงการ ดังนั้นหากมีการต่อเติมบ้านระบบสำเร็จรูป จะมีอันตรายมากกว่า เนื่องจาก ใช้ผนังในการรับ  
น้ำหนัก จึงมีข้อจำกัดค่อนข้างมาก ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจเกี่ยวกับพฤติกรรมการต่อเติมของบ้านระบบสำเร็จรูป  
เพื่อลดปัญหาต่าง ๆ ให้น้อยลง การต่อเติมบ้านมีทั้งก่อนโอน และหลังโอน ซึ่งจะพบการต่อเติมก่อนทำการโอนในแปลง  
มาตรฐาน และต่อเติมทั้งก่อนและหลังโอน ในแปลงมุม จำนวนสมาชิกในบ้านแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มแปลง  
มาตรฐานหรือครอบครัวใหม่ จำนวนสมาชิกโดยเฉลี่ย 2-4 คน และกลุ่มแปลงมุมหรือครอบครัวขยายเฉลี่ย 3-5 คน  
ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นเจ้าของธุรกิจ ผลการสำรวจพบว่า บ้านแปลงมาตรฐานและแปลงมุมมีการต่อเติม 3 อันดับ  
ที่เหมือนกัน คือ อันดับ 1 ด้านหลังบ้าน อันดับ 2 ปิดโรงรถ และอันดับ 3 ด้านข้างบ้าน ลักษณะการต่อเติมมีการก่อ  
ผนังเป็นห้องในส่วนของห้องครัว ปิดโรงรถ และต่อเติมด้านข้างบ้าน เพื่อเป็นห้องนอน หรือห้องเอนกประสงค์ แต่การ  
ใช้งานของทั้ง 2 แปลงไม่เหมือนกัน แปลงมาตรฐานเป็นลักษณะครอบครัวใหม่ เน้นพื้นที่เพื่อรองรับการใช้สอยของลูกค้า  
ในอนาคต และแปลงมุมเป็นลักษณะครอบครัวขยาย เน้นพื้นที่เพื่อรองรับการเลี้ยงดูคนชราเพิ่มขึ้น และสาเหตุการต่อ  
เติมพบว่าลักษณะพื้นที่ที่มีการต่อเติมเป็นไปตามลักษณะครอบครัว พื้นที่เล็กเกินไปไม่เพียงพอกับความต้องการของ  
จำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น และในแปลงมุมมีการต่อเติมเพื่อตอบสนองความสะดวกสบายที่มากขึ้นของครอบครัวเพิ่มขึ้น  
และทำการต่อเติมเรื่อย ๆ จนเต็มพื้นที่

ข้อเสนอแนะ แบ่งได้เป็น 3 ด้าน คือ 1.ด้านโครงสร้าง คือ ความยาวเข็มควรมีความยาวที่เท่ากันของ  
โครงสร้างเดิมและโครงสร้างใหม่ เพื่อป้องกันการทรุดตัวของดินที่ไม่เท่ากัน 2.ด้านวัสดุและพื้นที่ คือ (2.1) ลดวัสดุปูพื้น  
ในส่วนปิดโรงรถให้เป็นคอนกรีตหยาบ ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างและรองรับการต่อเติมได้มากขึ้น (2.2) เพิ่มขนาด  
ในส่วนซีกล่าง ที่เป็นส่วนที่มีปัญหารอยร้าวมากจึงควรปรับระดับให้เหมาะสมกับการใช้งานมากขึ้นคือ 25 ซม. (2.3)  
ปรับเปลี่ยนงานระบบมาตรฐานที่เตรียมไว้ คือ ตำแหน่งเครื่องซักผ้า ที่ถูกปรับมาไว้ด้านหลังบ้านเพื่อการใช้งานที่  
สะดวกขึ้น และก๊อกน้ำดีส่วนจอดรถ เมื่อทำการต่อเติมได้ถูกยกเลิกการใช้งาน ดังนั้น ตำแหน่งที่เหมาะสมของทั้ง 2  
ตำแหน่ง คือ ตำแหน่งก๊อกน้ำดีและปลั๊กเครื่องซักผ้าควรอยู่ด้านหลัง และก๊อกน้ำดีส่วนจอดรถควรปรับให้อยู่ด้านข้าง  
3.ด้านแบบมาตรฐาน (3.1) ด้านหลัง ยกกระดานพื้นอยู่ที่ระดับ 25 ซม. และเป็นโครงสร้างคานพร้อมทับบ้าน ราคา  
ก่อสร้างอยู่ที่ 14,500 บาท (3.2) ปิดโรงรถเพื่อเป็นห้องนอนและห้องเอนกประสงค์ โดยการทำระดับพื้นภายใน 50  
ซม. และมีห้องน้ำด้านใน สำหรับการต่อเติมเพื่อเป็นห้องนอน ค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 400,000 บาท และไม่มี  
ห้องน้ำเพื่อเป็นห้องเอนกประสงค์ ค่าก่อสร้างอยู่ที่ 350,000 บาท (3.3) ต่อเติมด้านข้างเพื่อเป็นห้องนอนและห้อง  
เอนกประสงค์ โดยการยกกระดานพื้นขึ้นมาเท่าระดับภายใน 50 ซม. และมีห้องน้ำด้านใน สำหรับการต่อเติมเพื่อเป็น  
ห้องนอน ค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 550,000 บาท และไม่มีห้องน้ำเพื่อเป็นห้องเอนกประสงค์ ค่าก่อสร้างอยู่ที่  
400,000 บาท

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก .....

ปีการศึกษา 2556

# # 5573559425 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: SINGLE DETACHED HOUSE / HOME IMPROVEMENT BEHAVIOR / PREFABRICATION HOUSE

PATRAWAN SODSONG: BEHAVIOR ON LIVING SPACE EXTENSION IN 5-8 MB LEVEL DETACHED HOUSE : A CASE STUDY OF HABITIA PANYAINDRA PHASE 2. ADVISOR: ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 196 pp.

There is more than 80 percent for home improvement before and after dwelling among single-detached houses in village. These include improvement by conventional system and prefabrication system. Prefabrication system. The prefabrication system results in dangerous and bad image of the entrepreneurs as in 4 aspects which are : 1. The structure point of view. 2. The safety point of view. 3. Noise and air pollution. 4. Tidiness point of view. and 5. The overall image of the village. Hence, prefabricated home improvement is more dangerous because there is a constraint on the wall absorbing limit. Thus, this research will focus on only prefabricated home behavior in order to decrease some of these troublesome issues. Home improvements take place both before and after the ownership title transfers. Home improvement before ownership transfer might be done in standard type homes but improvement before and after ownership transfer usually occurs in corner type homes. Family members are separated into 2 groups. Standard type homes or new family homes have an average of 2-4 members. Corner type homes or expanding family homes have 3-5 members and their occupations are mainly business owners. As investigated, standard and corner type home have 3 same improvements styles : 1. Improvement of the back area. 2. Improvement by utilizing a car garage. 3. Improvement at the side area. Improvement features include wall construction to create another room in the kitchen, closing in the garage, and building up side areas of the home so as to have more bedrooms or multi-function rooms. There are some differences in terms of functions of these improvement areas. Standard home types or new family home will emphasize on future children space utilization. On the other hand, corner home types or expanding family types will focus on areas for taking care of elders. The reason for improvement relies mostly on the type and size of the families. For instance, an area that is too small is not sufficient for more family members. Moreover, there will be continuous improvement for convenience, Expanding family types would improve the home area as much as the area allows.

Trees suggestions have been given : 1. The improvement of the construction foundation should be as long as the existing structure. 2. Material and area (2.1) cost reduction and ease of modification can take place when closing in the garage, and rough concrete should be used to pave the floor. (2.2) Enlarging the laundry area should be done carefully. 25 cm is the appropriated range for the boosting adjustment because the laundry area is easily cracked. (2.3) Making an adjustment for the prepared standard system. For example, the washing machine will be relocated to the back area of the home in order to be more convenient, and good water supply in the garage will be disused after the home improvement. As a result, the suitable position of a good water tap and the washing machine plug should be in the back area of the home. A good water tap for the garage should be adjusted to the side area of the home. (3.) Standard plan (3.1) 25 cm is the standard level of platform boosting up in the back area. The beam and house structure cost around 14,500 baht. (3.2) Closing in the garage to build a bedroom and multi-function room by boosting up 50 cm inside the living area and having its own bathroom will cost 400,000 baht. If there is no bathroom inside, the construction cost will be 350,000 baht. (3.3) Side area improvement in order to make a bedroom and multi-function room by boosting up to 50 cm and includes a bathroom. The cost of construction will be 550,000 baht. If no bathroom is included in the multi-function room, the cost is around 400,000 baht.

Department: Housing

Student's Signature .....

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature .....

Academic Year: 2013

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาและความช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่าน เช่น รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งได้ให้คำสอน คำแนะนำ คำปรึกษา รวมถึงการเสียสละเวลาอันมีค่า และชี้แนวทางในการค้นหา ศึกษาข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี นอกจากนี้ยังได้รับความช่วยเหลืออย่างมากจาก คุณชูชีพ ดิษฐ์เสถียร ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารโครงการและการตลาดปิโตรธนา (แนวราบ 4) บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน ที่ให้ความกรุณาในการเปิดเผยข้อมูลโครงการเพื่อจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ คุณมานะ ศิริประเสริฐศักดิ์ ที่ให้คำปรึกษาและให้ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลด้านการตลาด คุณพรรณนิภา เทพวราพฤกษ์ และคุณศศิประภา ประยูรมหิศร ทีมฝ่ายขายโครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2 สำหรับความช่วยเหลือในการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้สะดวกมากขึ้น ตลอดจนขอขอบคุณคุณคุณสุภัทร ปานปุย ที่ให้ความช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล และการเสียสละเวลาอันมีค่ามาช่วยตลอดระยะเวลาที่ทำการสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูล และการให้คำปรึกษาต่าง ๆ ตลอดจนขอขอบคุณ คุณบุปผรัตน์ นิสิต ภาควิชาเคหการ รุ่น C25X ที่ให้คำปรึกษา การช่วยเหลือ และคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ จนทำให้วิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีตั้งแต่ต้น

ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อทุกท่านที่กล่าวมา และท่านที่มีได้กล่าวถึงอีกมากมาย ขอให้คุณพระศรีรัตนตรัยช่วยคุ้มครองให้ทุกท่านประสบแต่ความสุข ความเจริญ ยิ่งขึ้นไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
สารบัญตาราง.....	ด
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.1.1 ระบบโครงสร้างเสาและคาน.....	2
1.1.2 โครงสร้างระบบสำเร็จรูป.....	3
1.1.2.1 ลักษณะและข้อจำกัดในการต่อเติมบ้านเดี่ยวระบบสำเร็จรูป.....	3
1.1.3 ที่มาของปัญหา.....	4
1.1.3.1 ด้านโครงสร้าง.....	4
1.1.3.2 ด้านความปลอดภัย.....	4
1.1.3.3 ด้านมลภาวะ เสียงและอากาศ.....	5
1.1.3.4 ด้านความเรียบร้อย.....	5
1.1.3.5 ด้านภาพลักษณ์ของโครงการ.....	5
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย.....	5
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	6
1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	6
1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	6
1.3.3 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	7
1.3.3.1 ศึกษาข้อมูลด้านทฤษฎี.....	7
1.3.3.2 ศึกษาข้อมูลด้านปฐมภูมิ.....	8
1.3.3.3 การออกแบบเครื่องมือวิจัย.....	8
1.3.3.4 การสรุปข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล.....	8

1.3.3.5 สรุปผลนำเสนอการวิจัย .....	8
1.4 คำจำกัดความในการวิจัย .....	9
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	10
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง .....	11
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง .....	11
2.1.1 ทฤษฎีการใช้พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย .....	11
2.1.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค .....	12
2.1.3 ทฤษฎีวงจรชีวิตครอบครัว .....	13
2.1.3.1 ชั้นคู่สมรสใหม่ .....	13
2.1.3.2 ชั้นครอบครัวสมบูรณ์ขั้นที่ 1 .....	13
2.1.3.3 ชั้นครอบครัวสมบูรณ์ขั้นที่ 2 .....	13
2.1.3.4 ชั้นครอบครัวสมบูรณ์ขั้นที่ 3 .....	13
2.1.3.5 ชั้นแยกครอบครัวขั้นที่ 1 .....	13
2.1.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับรายได้ที่มีผลต่อกายภาพที่อยู่อาศัย .....	14
2.1.4.1 ด้านรายได้กับลักษณะที่อยู่อาศัย .....	14
2.1.5 ทฤษฎีด้านช่วงชีวิตที่มีผลต่อที่อยู่อาศัย .....	14
2.1.6 ทฤษฎีวิถีจักรของอสังหาริมทรัพย์ .....	15
2.1.6.1 ระยะการวางแผน .....	15
2.1.6.2 ระยะการก่อสร้าง .....	15
2.1.6.3 ระยะต่อเติม .....	15
2.1.6.4 ระยะรักษาสภาพ .....	15
2.1.6.5 ระยะซ่อมแซม .....	16
2.1.6.6 ระยะการเสื่อมสภาพ .....	16
2.1.6.7 ระยะเสียสภาพ .....	16
2.1.6.8 ระยะหมดสภาพ .....	16
2.2 ทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	17
2.2.1 จากการศึกษาของ สิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์ (2547) .....	17



2.2.2 จากการศึกษาของ ราชวัลลภ สายทองอินทร์ (2547) .....	17
2.2.3 จากการศึกษาของ พัทยา ตั้งไตรวัฒน์ (2545) .....	18
2.2.3.1 พื้นที่ห้องนอน.....	18
2.2.3.2 พื้นที่รับแขก นั่งเล่นและพื้นที่รับประทานอาหาร .....	18
2.2.3.3 พื้นที่ครัวและพื้นที่ห้องน้ำ.....	18
บทที่ 3 การรวบรวมข้อมูล .....	19
3.1 สภาพทั่วไปของบริเวณโครงการ .....	19
3.2 สภาพทั่วไปของโครงการ .....	20
3.3 ทำเลที่ตั้งโครงการ .....	20
3.3.1 การเข้าถึงโครงการ .....	20
3.4 แนวคิดในการออกแบบ .....	21
3.4.1 แนวความคิดรูปแบบ ลักษณะตัวบ้าน.....	21
3.4.2 แนวความคิดในการออกแบบพื้นที่ใช้สอย .....	22
3.4.3 แนวความคิดในการออกแบบผังโครงการ.....	22
3.5 รูปแบบบ้านในโครงการ.....	24
3.5.1 แบบบ้าน HPN1 .....	24
3.5.2 แบบบ้าน HPN2 .....	25
3.5.3 แบบบ้าน HPN3 .....	27
บทที่ 4 สรุปข้อมูลที่ค้นพบในโครงการ .....	29
4.1 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 1 .....	29
4.1.1 แปลงมาตรฐาน.....	29
4.1.2 แปลงมุม.....	44
4.2 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 2 .....	55
4.2.1 แปลงมาตรฐาน.....	55
4.2.2 แปลงมุม.....	68
4.3 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 3 .....	82
4.3.1 แปลงมาตรฐาน.....	82

4.3.2	แปลงมูม	96
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย		117
5.1	สรุปผลการวิจัย	117
5.1.1	รายได้ครัวเรือน	117
5.1.2	จำนวนสมาชิกครอบครัว	117
5.1.3	อาชีพ	118
5.1.4	การลำดับการต่อเติมพื้นที่	118
5.1.4.1	ต่อเติมลำดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังบ้าน	120
5.1.4.2	ต่อเติมลำดับที่ 2 ปิดโรงรถ	125
5.1.4.3	ต่อเติมลำดับที่ 3 ต่อเติมส่วนข้างบ้าน	132
5.2	การวิเคราะห์ผลจากการวิจัย	136
บทที่ 6 การวิเคราะห์ผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ		139
6.1	การวิเคราะห์ผลการวิจัย	139
6.1.1	กลุ่มครอบครัวใหม่	139
6.1.2	กลุ่มครอบครัวขยาย	140
6.2	ข้อเสนอแนะ	145
6.2.1	ด้านโครงสร้าง	145
6.2.1.1	กรณีต่อเติมผนังแยกกับรั้ว	145
6.2.1.2	กรณีต่อเติมผนังบนรั้ว	145
6.2.2	ด้านวัสดุและพื้นที่	146
6.2.2.1	ลด (ลดต้นทุนค่าก่อสร้าง)	146
6.2.2.2	เพิ่ม (เพิ่มพื้นที่ เพื่อความเหมาะสมของการใช้งาน)	146
6.2.2.3	ปรับเปลี่ยน (ปรับเปลี่ยนเพื่อความเหมาะสมของการใช้งาน)	148
6.2.3	แบบมาตรฐาน	149
6.2.3.1	ด้านหลัง	149
6.2.3.2	ปิดโรงรถ	150
6.2.3.3	ด้านข้าง	152

รายการอ้างอิง ..... 154

ภาคผนวก..... 155

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ ..... 196



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## สารบัญรูปรภาพ

หน้า

รูปภาพที่ 1.1	ลักษณะบ้านระบบสำเร็จรูป ซึ่งแสดงให้เห็นถึงผนังที่รับน้ำหนักและยกต่อการ	4
รูปภาพที่ 1.2	แสดงการต่อเติมบ้านเดี่ยวในโครงการ	5
รูปภาพที่ 1.3	แผนที่แสดงการเข้าถึงโครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทราเฟส 2	6
รูปภาพที่ 1.4	แผนที่แสดงตำแหน่งแปลงบ้านที่ได้เลือกทำการศึกษา	7
รูปภาพที่ 2.1	แสดงวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ (real estate cycle)	16
รูปภาพที่ 3.1	แสดงโครงการทั้งหมดในบริเวณใกล้เคียง	19
รูปภาพที่ 3.2	ผังแสดงการเข้าถึงโครงการ	20
รูปภาพที่ 3.3	ผังแสดงการเข้าถึงโครงการจากทางเข้าซาฟารีเวิลด์	21
รูปภาพที่ 3.4	แสดงแนวคิดในการออกแบบ	21
รูปภาพที่ 3.5	แสดงแนวคิดในการออกแบบส่วนสโมสร	22
รูปภาพที่ 3.6	ผังแสดงการออกแบบผังโครงการ	23
รูปภาพที่ 3.7	ภาพแสดงแปลนพื้นแบบ HPN1	24
รูปภาพที่ 3.8	ภาพทัศนียภาพภายนอกแบบ HPN1	25
รูปภาพที่ 3.9	ภาพแสดงแปลนพื้นแบบ HPN2	26
รูปภาพที่ 3.10	ภาพทัศนียภาพภายนอกแบบ HPN2	26
รูปภาพที่ 3.11	ภาพแสดงแปลนพื้นแบบ HPN3	27
รูปภาพที่ 3.12	ภาพทัศนียภาพภายนอกแบบ HPN3	28
รูปภาพที่ 4.1	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1	29
รูปภาพที่ 4.2	อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นครัวไทย	30
รูปภาพที่ 4.3	อันดับที่ 2 ปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์	30
รูปภาพที่ 4.4	อันดับที่ 3 ต่อเติมหลังคาโรงจอดรถ	30
รูปภาพที่ 4.5	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2	33
รูปภาพที่ 4.6	ลำดับที่ 1 ต่อเติม พื้นที่ด้านข้าง	33
รูปภาพที่ 4.7	ด้านในมีพื้นที่สำหรับทำขนมและส่วนของห้องเก็บของ	34
รูปภาพที่ 4.8	อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านหลังเป็นพื้นที่นั่งเล่นด้านนอก	34
รูปภาพที่ 4.9	อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์	36
รูปภาพที่ 4.10	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4	38
รูปภาพที่ 4.11	ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องนอน	38
รูปภาพที่ 4.12	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5	40
รูปภาพที่ 4.13	อันดับที่ 1 ปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์	40
รูปภาพที่ 4.14	ลำดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลัง ขยายซักล้าง	41
รูปภาพที่ 4.15	อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องเอนกประสงค์	41
รูปภาพที่ 4.16	รอยร้าวที่ผนังที่เกิดจากการต่อเติม	42

รูปภาพที่ 4.17 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1.....	44
รูปภาพที่ 4.18 ต่อเติมด้านข้างเป็นสำนักงาน.....	44
รูปภาพที่ 4.19 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2.....	46
รูปภาพที่ 4.20 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอนคนชรา .....	46
รูปภาพที่ 4.21 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3.....	48
รูปภาพที่ 4.22 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องนอนคนชราที่มีห้องน้ำในตัว .....	48
รูปภาพที่ 4.23 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4.....	50
รูปภาพที่ 4.24 ต่อเติมด้านข้างเป็นส่วนอเนกประสงค์.....	50
รูปภาพที่ 4.25 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5.....	52
รูปภาพที่ 4.26 อันดับที่ 1 ต่อเติมเป็นห้องครัวไทยและห้องอเนกประสงค์ .....	52
รูปภาพที่ 4.27 อันดับที่ 2 ต่อเติมปิดโรงรถเพื่อใช้เป็นห้องนอนคนชรา .....	53
รูปภาพที่ 4.28 ต่อเติมเป็นศาลาด้านข้าง .....	53
รูปภาพที่ 4.29 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1.....	55
รูปภาพที่ 4.30 ต่อเติมพื้นที่ด้านข้างเป็นห้องอเนกประสงค์.....	55
รูปภาพที่ 4.31 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2.....	57
รูปภาพที่ 4.32 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องรับแขก .....	57
รูปภาพที่ 4.33 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3.....	59
รูปภาพที่ 4.34 อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นขยายส่วนซักล้าง .....	59
รูปภาพที่ 4.35 อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านข้าง .....	60
รูปภาพที่ 4.36 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4.....	63
รูปภาพที่ 4.37 อันดับที่ 1 ปิดโรงรถเป็นห้องอเนกประสงค์ .....	63
รูปภาพที่ 4.38 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5 .....	65
รูปภาพที่ 4.39 อันดับที่ 1 ต่อเติมขยายซักล้าง.....	65
รูปภาพที่ 4.40 อันดับที่ 1 ปรับห้องครัวเดิมให้เป็นครัวฝรั่ง ปรับเฟอร์นิเจอร์ภายในใหม่ .....	66
รูปภาพที่ 4.41 อันดับที่ 2 ต่อเติมเฉลียง.....	66
รูปภาพที่ 4.42 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1.....	68
รูปภาพที่ 4.43 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอน .....	68
รูปภาพที่ 4.44 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2 .....	71
รูปภาพที่ 4.45 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอน .....	71
รูปภาพที่ 4.46 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3.....	73
รูปภาพที่ 4.47 อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องอเนกประสงค์ และส่วนที่นอนสำหรับคนชรา .	73
รูปภาพที่ 4.48 ห้องน้ำส่วนที่ต่อเติมปิดโรงรถ.....	74
รูปภาพที่ 4.49 อันดับที่ 3 ต่อเติมด้านข้างเป็นศาลาพักผ่อนด้านนอก .....	75
รูปภาพที่ 4.50 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4.....	78
รูปภาพที่ 4.51 ต่อเติมพื้นที่ปิดโรงรถเป็นสำนักงาน.....	78

รูปภาพที่ 4.52	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5.....	80
รูปภาพที่ 4.53	อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องเอนกประสงค์ รับแขก และเป็นห้องนอน.....	80
รูปภาพที่ 4.54	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1 .....	82
รูปภาพที่ 4.55	อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นครัวไทย.....	82
รูปภาพที่ 4.56	อันดับที่ 2 ปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์และรับแขก .....	83
รูปภาพที่ 4.57	อันดับที่ 3 ต่อเติมเฉลียงหน้าบ้าน.....	83
รูปภาพที่ 4.58	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2 .....	86
รูปภาพที่ 4.59	อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเพื่อเป็นห้องนอนคนชรา .....	86
รูปภาพที่ 4.60	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3 .....	88
รูปภาพที่ 4.61	อันดับที่ 1 ต่อเติมครัวไทย.....	88
รูปภาพที่ 4.62	อันดับที่ 2 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์.....	89
รูปภาพที่ 4.63	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4.....	92
รูปภาพที่ 4.64	อันดับที่ 1 ปิดโรงรถ เพื่อใช้เป็นห้องนอนคนชรา.....	92
รูปภาพที่ 4.65	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5.....	94
รูปภาพที่ 4.66	อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นขยายซักล้าง .....	94
รูปภาพที่ 4.67	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1.....	96
รูปภาพที่ 4.68	ลำดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์ .....	96
รูปภาพที่ 4.69	อันดับที่ 1 ต่อเติมเฉลียงหน้าบ้านเป็นพื้นที่นั่งเล่นด้านนอกของครอบครัว.....	97
รูปภาพที่ 4.70	อันดับที่ 2 ต่อเติมเฉลียงด้านข้าง .....	97
รูปภาพที่ 4.71	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2.....	99
รูปภาพที่ 4.72	อันดับ 2 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์และรับแขก .....	100
รูปภาพที่ 4.73	ลักษณะการต่อเติมชั้น 2.....	101
รูปภาพที่ 4.74	อันดับ 4 ต่อเติมขยายระเบียงด้านบนเป็นพื้นที่นั่งเล่นภายนอก.....	101
รูปภาพที่ 4.75	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3.....	106
รูปภาพที่ 4.76	อันดับที่ 1 ปิดโรงรถเป็นห้องทำงานและห้องเอนกประสงค์.....	106
รูปภาพที่ 4.77	อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องแม่บ้าน.....	107
รูปภาพที่ 4.78	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4.....	109
รูปภาพที่ 4.79	อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเลี้ยงเด็กและห้องนอนคนชรา .....	109
รูปภาพที่ 4.80	ห้องน้ำในห้องนอนที่มีการต่อเติมปิดโรงรถ.....	110
รูปภาพที่ 4.81	ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5 .....	112
รูปภาพที่ 4.82	อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถ .....	112
รูปภาพที่ 4.83	อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านข้าง.....	113
รูปภาพที่ 4.84	อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านข้าง.....	114
รูปภาพที่ 5.1	รูปแสดงแบบมาตรฐานด้านหลังบ้านจากโครงการ .....	120
รูปภาพที่ 5.2	แสดงตำแหน่งและขนาดของการต่อเติมครัวไทย .....	121

รูปภาพที่ 5.3 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอกและปัญหาที่เกิดจากการต่อเติม .....	122
รูปภาพที่ 5.4 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน .....	122
รูปภาพที่ 5.5 แสดงตำแหน่งและขนาดของการต่อเติมขยายซีกล่าง .....	123
รูปภาพที่ 5.6 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก .....	124
รูปภาพที่ 5.7 แสดงลักษณะการย้ายงานระบบไว้ด้านนอก .....	124
รูปภาพที่ 5.8 แสดงลักษณะแบบมาตรฐานส่วนโรงรถจากโครงการ .....	125
รูปภาพที่ 5.9 แสดงตำแหน่งและขนาดของการต่อเติมปิดส่วนโรงจอดรถเป็นห้องนอน .....	126
รูปภาพที่ 5.10 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก .....	126
รูปภาพที่ 5.11 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน .....	127
รูปภาพที่ 5.12 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน .....	127
รูปภาพที่ 5.13 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน .....	128
รูปภาพที่ 5.14 แสดงลักษณะงานระบบที่ถูกปรับตามลักษณะการต่อเติม .....	128
รูปภาพที่ 5.15 แสดงตำแหน่งของการต่อเติมปิดส่วนโรงจอดรถเป็นห้องเอนกประสงค์ .....	129
รูปภาพที่ 5.16 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก .....	130
รูปภาพที่ 5.17 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน .....	130
รูปภาพที่ 5.18 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน .....	131
รูปภาพที่ 5.19 แสดงลักษณะงานระบบที่ถูกปรับตามลักษณะการต่อเติม .....	131
รูปภาพที่ 5.20 แสดงลักษณะงานระบบที่ถูกปรับตามลักษณะการต่อเติม .....	132
รูปภาพที่ 5.21 แสดงมาตรฐานจากโครงการ .....	133
รูปภาพที่ 5.22 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก .....	134
รูปภาพที่ 5.23 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน .....	134
รูปภาพที่ 5.24 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก .....	135
รูปภาพที่ 5.25 แสดงลักษณะการก่อสร้างส่วนที่ต่อเติม .....	136
รูปภาพที่ 6.1 แสดงลักษณะการต่อเติมส่วนจอดรถ .....	146
รูปภาพที่ 6.2 แสดงลักษณะการต่อเติมส่วนหลังบ้าน .....	147
รูปภาพที่ 6.3 แสดงสรุปข้อเสนอแนะการลด .....	147
รูปภาพที่ 6.4 แสดงสรุปข้อเสนอแนะการปรับเปลี่ยน .....	148

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2537 – 2555 .....	1
แผนภูมิที่ 1.2 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย .....	9
แผนภูมิที่ 5.1 แผนภูมิแสดงระดับรายได้ต่อครัวเรือน .....	117
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงอาชีพของครัวเรือน .....	118
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงร้อยละลักษณะการต่อเติมลำดับที่ 1 .....	120
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงร้อยละลักษณะการต่อเติมลำดับที่ 2 .....	125
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงร้อยละลักษณะการต่อเติมลำดับที่ 3 .....	132
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงการสรุปลักษณะของครอบครัวใหม่ ที่เชื่อมโยงกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง .....	142
แผนภูมิที่ 6.2 แสดงการสรุปลักษณะของครอบครัวขยาย ที่เชื่อมโยงกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง .....	143
แผนภูมิที่ 6.3 แผนภูมิแสดงสรุปลักษณะความต้องการของพื้นที่ที่เกี่ยวกับแต่ละช่วงอายุ .....	144



## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนสมาชิกต่อครัวเรือน.....	117
ตารางที่ 5.2 แสดงลักษณะการลำดับความสำคัญของพื้นที่ใช้สอย.....	118
ตารางที่ 5.3 แสดงสรุปลำดับการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย.....	120
ตารางที่ 5.4 แสดงสรุปลักษณะการใช้พื้นที่ของกลุ่มเป้าหมายทั้ง 2 กลุ่ม.....	137
ตารางที่ 5.5 แสดงสรุปเหตุผลของการต่อเติมของกลุ่มเป้าหมายทั้ง 2 กลุ่ม.....	137
ตารางที่ 5.6 แสดงสรุปราคาค่าก่อสร้างส่วนที่ทำการต่อเติม.....	138



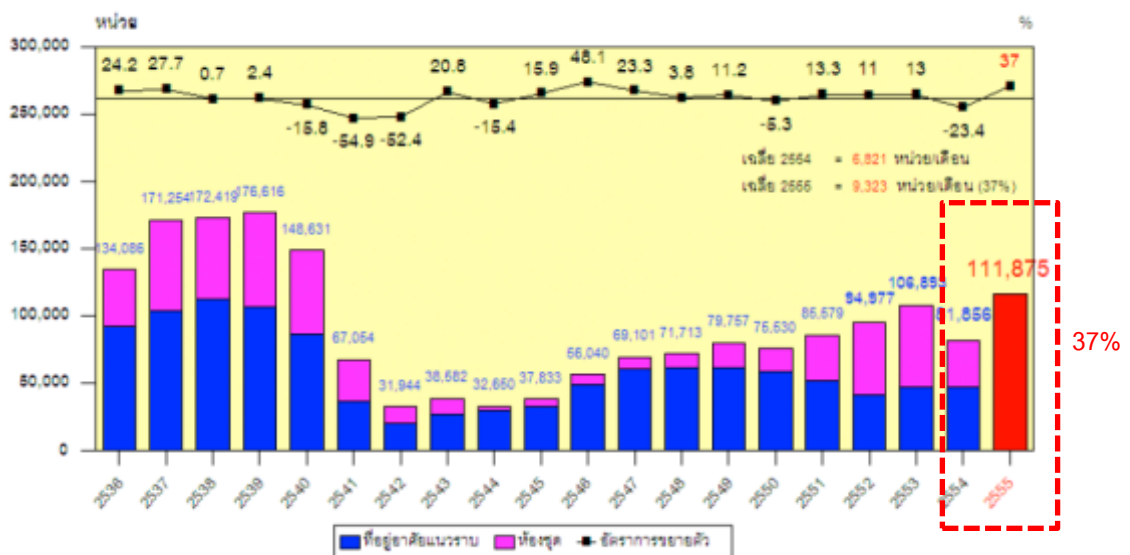
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## บทที่ 1 บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 เติบโตได้อย่างต่อเนื่องจากปี 2554 ส่วนหนึ่งอาจเป็นผลพวงจากมาตรการช่วยเหลือผู้ประสบภัยจากวิกฤติมหาอุทกภัยปลายปี 2554 ทำให้ประชาชนที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยใหม่มีทางเลือกในการตัดสินใจเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งมีแนวคิดของการมีบ้านหลังที่สองไว้รองรับในภาวะฉุกเฉิน ซึ่งจะเห็นได้จากการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น จากปี 2554 จำนวน 81,856 หน่วยต่อเดือน จนถึงปี 2555 จำนวน 111,875 หน่วยต่อเดือน หรือคิดเป็น 37% ของอัตราการขยายตัว

แผนภูมิที่ 1.1 อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2537 – 2555



ที่มา : ฝ่ายวิชาการ ธอส. (ปี 2532 - 2547) และข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2547-ปัจจุบัน)

จากการดำเนินนโยบายด้านเศรษฐกิจของรัฐบาลเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายและการบริโภคภายในประเทศที่มีอย่างต่อเนื่องจะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยสามารถขยายตัวได้ดีตามที่คาดการณ์ และจะเอื้อต่อการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยตามไปด้วย

ซึ่งจากมูลเหตุข้างต้นทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีการเร่งการผลิตอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นเรื่อย ๆ เพื่อให้รองรับความต้องการได้เพียงพอ แต่ในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมักมีปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อที่แตกต่างกัน เช่น ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ พื้นที่ใช้สอยครบถ้วนตามที่ต้องการ เป็นต้น ซึ่งทั้ง 2 อย่างมีทั้งข้อดีและข้อเสียที่แตกต่างกัน คือ

- เลือกจากชื่อเสียงของผู้ประกอบการ จะมีพื้นที่ใช้สอยที่เป็นแบบมาตรฐาน ซึ่งจะสัมพันธ์กับพื้นที่บ้านและราคา ซึ่งส่วนใหญ่จะได้พื้นที่ใช้สอยไม่ครบถ้วนตามต้องการ

- เลือกจากพื้นที่ใช้สอยครบครัน จะได้พื้นที่ตามที่ต้องการ แต่ในด้านการขายต่อเนื่องจากชื่อเสียงของผู้ประกอบการ จะขายได้ยากกว่า และการรับประกันจะได้ไม่เท่ากับผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง

และปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ได้ออกมาในรูปแบบระบบก่อสร้างสำเร็จรูป ซึ่งโครงสร้างระบบสำเร็จรูปได้ช่วยลดในด้านต้นทุน ระยะเวลา ด้านแรงงาน รวมถึงการมีประสิทธิภาพของโครงสร้างที่ผลิตสำเร็จจากโรงงานได้มากกว่าระบบก่ออิฐ ฉาบปูนตามแบบที่คุ้นเคย ซึ่งจะเห็นได้จากข้อมูลปี 2555 ของ 3 อันดับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่มียอดขายสูงที่สุดในประเทศไทย ได้มีนโยบายในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวระบบสำเร็จรูปเช่นกัน ซึ่งระดับราคาขายได้สูงขึ้นเรื่อย ๆ อีกด้วย

### 1.1.1 ระบบโครงสร้างเสาและคาน

หลักการของโครงสร้างแบบเสาและคาน คือ คานรับน้ำหนักจากพื้นแล้วส่งน้ำหนักลงเสา ความแตกต่างของโครงสร้างแบบหล่อคอนกรีตสำเร็จรูป โครงสร้างของเสาและคาน ต้องมีความมั่นคงและแข็งแรงเพราะนอกจากจะต้องรับน้ำหนักของของตัวบ้านที่เหลืออีกทั้งหมด ไม่ว่าจะ เป็นพื้นผนังหรือหลังคาบ้านหรืออาคารที่มีหลายชั้นโครงสร้างของเสาและคานที่อยู่ชั้นล่างจะต้องใหญ่ และแข็งแรงกว่าโครงสร้างของเสาและคานที่อยู่ชั้นบน เพราะจะต้องรับน้ำหนักมากกว่าซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ จะเป็นหน้าที่ของวิศวกรผู้ออกแบบที่จะต้องคำนวณและออกแบบให้เหมาะสมในการคำนวณการรับน้ำหนักต่างๆ วิศวกรจะคำนวณไล่ตั้งแต่ชั้นบนลงมาหาชั้นล่าง เพื่อจะได้ทราบว่าน้ำหนักของบ้านหรืออาคารแต่ละชั้นเป็นอย่างไร และชั้นที่อยู่ล่างถัดลงไปจะต้องรับน้ำหนักเพิ่มขึ้นอีกเท่าใด เพราะจะต้องรับน้ำหนักของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปทั้งหมด

ด้วยโครงสร้างของเสาและคานที่ให้ความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยนั้นจะต้องเริ่มต้นจากการออกแบบที่ดี ซึ่งจะรวมถึงการออกแบบโครงสร้างและขนาดของเสาและคาน ชนิดของวัสดุที่ใช้ขนาดของวัสดุที่ใช้รวมทั้งการมีขั้นตอนและกรรมวิธีที่ถูกต้อง ในการก่อสร้างด้วยโครงสร้างของเสาและคานโดยทั่วไป มีทั้งที่ทำด้วยเหล็กและคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยโครงสร้างที่ทำด้วยเหล็กมักจะใช้ในงานโครงสร้างด้านอุตสาหกรรมหรืออาคารขนาดใหญ่มากกว่า ส่วนอาคารบ้านเรือนทั่วไปนั้น มักจะใช้เสาและคานที่ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กกรรมวิธีที่ปฏิบัติกันโดยส่วนใหญ่นั้นก็คือ การผูกเหล็กเส้นเป็นโครงเชื่อมต่อกัน ตั้งแต่โครงสร้างของฐานราก เสา และคาน จากนั้นก็จะ ทำไม้แบบ และหล่อคอนกรีตเชื่อมต่อ เสาและคานต่างๆ ให้เป็นโครงสร้างที่ต่อเนื่องกัน

#### 1. ข้อดีของระบบเสาและคาน

- ราคาประหยัดเมื่อเทียบกับโครงสร้างอื่น
- สามารถต่อเติม และเปลี่ยนแปลงพื้นที่ได้ง่าย
- วางตำแหน่งงานสุขาภิบาลและช่องเปิดได้ง่าย

#### 2. ข้อเสียของระบบเสาและคาน

- มีขั้นตอนการก่อสร้างที่ซับซ้อน
- ใช้เวลาในการก่อสร้างค่อนข้างนาน
- ระยะในการวาง Span เสาทำได้น้อย

### 1.1.2 โครงสร้างระบบสำเร็จรูป

<sup>1</sup> การหล่อชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precasting in Reinforced Concrete) คือ การหล่อคอนกรีตที่มีการเสริมเหล็ก เพื่อให้ได้รูปทรงตามที่ต้องการ ตามรูปทรงของแม่แบบ (Mould Shape) ที่สร้างไว้ ซึ่งการเสริมเหล็กนั้นจะกระทำไปพร้อมกับการหล่อแบบคอนกรีต เมื่อหล่อแบบออกมาเป็นชิ้นแล้วจะไม่สามารถดัดแปลงรูปทรงได้อีก การหล่อแบบดังกล่าวนี้ อาจจะเป็นการหล่อจากโรงงาน หรือการหล่อในบริเวณหน่วยก่อสร้าง หลังจากแบบคอนกรีตดังกล่าวพร้อมใช้งาน ก็จะมีการขนย้ายไปประกอบยังหน่วยก่อสร้าง

#### 1.1.2.1 ลักษณะและข้อจำกัดในการต่อเติมบ้านเดี่ยวระบบสำเร็จรูป

##### - การต่อเติมบ้านภายนอก

กรณีการต่อเติมบ้านเพิ่มเติม เช่น การต่อเติมห้องครัว การปิดโรงรถเพื่อเป็นห้องนอนหรือห้องทำงานเป็นสิ่งที่สามารถทำได้ เพียงแต่อย่านำส่วนโครงสร้างที่ต่อเติมใหม่มาเชื่อมโยงหรือผูกติดกับตัวบ้านเดิม ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์สำคัญสำหรับการต่อเติมเพราะการหลุดตัวของสิ่งปลูกสร้างเก่าและใหม่ย่อมไม่เท่ากัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้านในระบบสำเร็จรูปที่ใช้เสาเข็มที่ยาวกว่าปกติ การหลุดตัวย่อมน้อยกว่าส่วนที่ต่อเติมใหม่ หากมีการนำโครงสร้างใหม่และเก่ามาผูกติดกันก็ต้องเกิดการตั้งรึ้ง ความวิตติของอาคารทั้งส่วนของเก่าและใหม่ที่จะเกิดขึ้นได้

##### - การปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายใน

การปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในบ้าน เช่น การทุบห้อง 2 ห้องติดกัน ให้กลายเป็นห้องใหญ่ห้องเดียวเพื่อให้ทะลุเชื่อมกันได้ ฯลฯ กรณีนี้มีทั้งสามารถทำได้และทำไม่ได้ โดยการทุบที่ไม่สามารถทำได้เลย ก็คือ การทุบผนังที่รับน้ำหนัก เพราะหากทะลุในส่วนของผนังรับน้ำหนักก็มีโอกาสพังได้ง่าย ในขณะที่การทุบผนังตกแต่งที่ไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนัก ก็ยังอาจต้องมีข้อจำกัดให้ไม่สามารถรื้อออกไปได้ทั้งแผ่น จะต้องเหลือพื้นที่ของผนังในส่วนที่เชื่อมต่อกับผนังรับน้ำหนักไว้ด้วย

จากข้อมูลที่แสดงให้เห็นถึงข้อต่อหรือข้อจำกัดค่อนข้างเยอะ เช่น โครงสร้างที่ค่อนข้างหนักเนื่องจากแผ่นพื้น และผนังสำเร็จรูปที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีน้ำหนักมากกว่าผนังก่ออิฐฉาบปูน การรื้อ ทุบ เจาะผนัง การปรับเปลี่ยนของงานระบบ การรื้อซึมของโครงสร้าง ซึ่งจะเห็นได้ว่ารูปแบบบ้านที่เหมาะสมสำหรับงานก่อสร้างระบบสำเร็จรูปนั้น มักเป็นบ้านที่ไม่ค่อยมีรายละเอียดการตกแต่งมากนัก รวมทั้งจะเป็นแบบที่ค่อนข้างซ้ำ ๆ เดิม ๆ เนื่องมาจากราคาในขั้นตอนการผลิตค่อนข้างสูง แต่ในทางกลับกันจะมีราคาถูกลงมากเมื่อมีการผลิตจำนวนมาก

<sup>1</sup> engineer-thai, "ความหมายของการก่อสร้างระบบสำเร็จรูป," <http://www.engineer-thai.com/index.php?lay=show&ac=article&id=539359110&Ntype=7>; ibid.

รูปภาพที่ 1.1 ลักษณะบ้านระบบสำเร็จรูป ซึ่งแสดงให้เห็นถึงผนังที่รับน้ำหนักและยากต่อการทุบ รื้อ เจาะ



จากข้อมูลข้างต้น จะพบว่าปัญหาที่เด่นชัดที่สุดคือ “การต่อเติมที่อยู่อาศัย” ซึ่งการต่อเติมเกิดได้ในทุกประเภทอาคาร ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยวสร้างโดยบริษัทรับสร้างบ้าน บ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรรในทุกระดับราคา หรือแม้แต่ทาวเฮ้าส์<sup>2</sup> สำหรับการตัดแปลงบ้านเดี่ยว ประเด็นหลักเกิดจากผู้อยู่อาศัยเป็นผู้กำหนด เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับที่อยู่อาศัย ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน พบว่าปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรรในหลาย ๆ โครงการที่มีการก่อสร้างระบบสำเร็จรูป ได้มีการต่อเติม โดยลูกค้าหลังมีการเข้าอยู่ประมาณร้อยละ 80 ของจำนวนบ้านในโครงการทั้งหมด ซึ่งทำให้เห็นถึงปัญหาจากการต่อเติมโดยไม่มีความรู้ที่เพียงพอ

### 1.1.3 ที่มาของปัญหา

จากการสำรวจโครงการเบื้องต้น โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทราเฟส 2 เป็นโครงการที่ใช้ระบบก่อสร้างสำเร็จรูป และมีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยเป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 83 ของโครงการ ซึ่งทำให้ผู้วิจัยได้พบปัญหาต่าง ๆ ซึ่งแบ่งเป็น 4 ด้านหลัก ๆ ดังนี้

#### 1.1.3.1 ด้านโครงสร้าง

เนื่องมาจากการต่อเติม ที่ไม่มีความรู้ทางด้านข้อจำกัดของโครงสร้างที่มากพอ จึงทำให้เกิดการต่อเติมโครงสร้างใหม่ติดกับตัวบ้านเก่า และทำให้เกิดรอยร้าวเกิดขึ้นที่โครงสร้าง

#### 1.1.3.2 ด้านความปลอดภัย

อันเนื่องมาจากการเข้า ออก ของช่างที่มาทำการต่อเติม ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ทำให้เกิดความรู้สึกที่ไม่ปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง

<sup>2</sup>สมภพ มาจิสวาลา, "การประเมินที่อยู่อาศัยกึ่งสำเร็จรูป ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล" (ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541). หน้า 7-9

### 1.1.3.3 ด้านมลภาวะ เสียงและอากาศ

อันเนื่องมาจากการต่อเติมที่มีการก่อสร้าง ทำให้เกิดเสียงจากการรื้อ ทับ ต่าง ๆ และทำให้เกิดฝุ่น ละอองที่เป็นมลพิษ ไปยังบ้านบริเวณใกล้เคียง

### 1.1.3.4 ด้านความเรียบร้อย

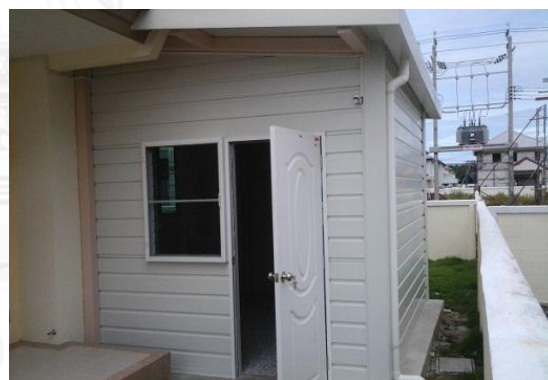
รวมถึงความไม่เรียบร้อยของพื้นที่ อันเนื่องมาจากการกองเศษวัสดุ ที่ไม่เรียบร้อย มีการลำเศษ สิ่งของมาที่ถนนหน้าบ้าน เป็นต้น

### 1.1.3.5 ด้านภาพลักษณ์ของโครงการ

อันเนื่องมาจากการต่อเติมตามความชอบของตนเอง ที่มีการปรึกษาสถาปนิกบ้าง และไม่ได้ปรึกษาบ้าง ทำให้พื้นที่ที่ทำการต่อเติมมีความหลากหลาย ซึ่งทำให้เกิดผลเสียต่อมุมมอง ภาพลักษณ์ของโครงการ และสะท้อนไปยังองค์กร

สิ่งเหล่านี้จึงเป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้ผู้วิจัย ต้องการศึกษถึงสาเหตุและลำดับการต่อเติมของพื้นที่ส่วนใหญ่ เพื่อลดปัญหาเหล่านี้ในอนาคต และนำไปพัฒนา ปรับใช้สำหรับโครงการต่อ ๆ ไปได้

## รูปภาพที่ 1.2 แสดงการต่อเติมบ้านเดี่ยวในโครงการ



## 1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5-8 ล้านบาทที่มีการต่อเติมกรณีศึกษาโครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2
2. เพื่อศึกษาการต่อเติม และปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2
3. เพื่อลำดับความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยที่เกิดการต่อเติม ของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระบบสำเร็จรูปภายหลังการต่อเติม

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

#### 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1. ศึกษากลุ่มผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเดี่ยวระบบสำเร็จรูป โดยจะศึกษาถึงข้อมูลพื้นฐาน เช่น รายได้ครอบครัว เพศ อายุ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ระดับราคาที่อยู่อาศัย เพื่อให้ทราบถึงสถานภาพทางสังคม เศรษฐกิจ และลักษณะของครอบครัว
2. ศึกษาลักษณะการลำดับความสำคัญของพื้นที่ใช้สอย โดยจะศึกษาถึงข้อมูลด้านการใช้พื้นที่รายแปลง เช่น การลำดับการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย ลักษณะการใช้พื้นที่ในแต่ละส่วนใช้สอย เพื่อให้ทราบถึงความจำเป็นของพื้นที่ที่ผู้บริโภคมีความต้องการที่เหมือนกัน
3. ศึกษาลักษณะปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งก่อนและหลังการเข้าอยู่อาศัย เช่น ปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมพื้นที่ และช่วงเวลาในการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย เพื่อให้ทราบถึงลักษณะปัญหาจากการต่อเติม และลักษณะการต่อเติม ที่นำมาซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้น
4. ศึกษาเหตุผลที่ทำให้เกิดการตัดแปลงพื้นที่ใช้สอย เช่น สาเหตุและความจำเป็นในการต่อเติมพื้นที่ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ และความเพียงพอของพื้นที่ใช้สอยที่มีให้ในโครงการ

#### 1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2 ซึ่งผู้วิจัยเลือกที่จะศึกษาแปลงมุม 15 หลังและแปลงมาตรฐาน 15 หลัง โดยเลือกแปลงที่มีการต่อเติมมากที่สุดในทั้ง 3 Zone เพื่อการกระจายของข้อมูล

รูปภาพที่ 1.3 แผนที่แสดงการเข้าถึงโครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทราเฟส 2



รูปภาพที่ 1.4 แผนที่แสดงตำแหน่งแปลงบ้านที่ได้เลือกทำการศึกษา



แปลงมาตรฐาน  
 แปลงหัวมุม

### 1.3.3 วิธีการดำเนินการศึกษา

#### 1.3.3.1 ศึกษาข้อมูลด้านทุติยภูมิ

##### 1. เครื่องมือ

โดยการศึกษาจากเอกสาร และข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่าย products department ของ บมจ.แสนสิริ เช่น แบบก่อสร้างที่แสดงแบบแปลน ทุกแบบ บ้านที่มีในโครงการ , ผังโครงการที่ระบุแปลงบ้านที่มีการแสดงถึงเลขตำแหน่งบ้าน ในโครงการ

##### 2. กลุ่มประชากร

โดยการขอข้อมูลจาก sale , maketing และสถาปนิกที่เกี่ยวข้องกับ โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2 เพื่อเป็นข้อมูลในการศึกษาเบื้องต้น

##### 3. แนวคิด ทฤษฎี

โดยการศึกษาจากข้อมูลวิจัยที่เกี่ยวข้อง ที่เกี่ยวกับการต่อเติม เปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยสำหรับโครงการบ้านจัดสรรทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด ในทุกระดับราคา



### 1.3.3.2 ศึกษาข้อมูลด้านปฐมภูมิ

#### 1. เครื่องมือ

- โดยการสำรวจจำนวนบ้านเดี่ยวในโครงการที่มีการต่อเติมเบื้องต้น พบว่ามีการต่อเติมทั้งหมด 286 หลัง คิดเป็นร้อยละ 80 ของจำนวนที่มีในโครงการ ซึ่งพบว่าการต่อเติมแปลงหัวมุมและแปลงมาตรฐานมีความแตกต่างกัน

- โดยการจัดทำแบบสัมภาษณ์สำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีการต่อเติมในโครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2

- โดยการเก็บข้อมูลพื้นที่โดยการถ่ายภาพและบันทึกข้อมูล ที่แสดงถึงลักษณะการต่อเติม ทั้งก่อนและหลังการเข้าอยู่อาศัย

#### 2. กลุ่มประชากร

โดยการสัมภาษณ์เจ้าของบ้านที่ทำการคัดเลือก โดยคัดเลือกจากบ้านที่มีการต่อเติมมากที่สุดทั้งแปลงมาตรฐาน และแปลงหัวมุม และสังเกตบริเวณที่มีการต่อเติมของบ้าน เพื่อทำการเก็บข้อมูล แล้วจึงนำมาวิเคราะห์ เป็นผลการวิจัย

### 1.3.3.3 การออกแบบเครื่องมือวิจัย

โดยทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยที่มีการต่อเติมมากที่สุดในโครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2 จำนวน 30 หลัง โดยการออกแบบการสัมภาษณ์เป็นแบบปลายเปิดตามวัตถุประสงค์ แล้วนำไป pre-test ก่อนทำการสัมภาษณ์จริง เมื่อพบข้อแก้ไขที่ทำให้เห็นว่าบทสัมภาษณ์ไม่ครอบคลุมมากพอจะนำมาแก้ไขก่อนไปสัมภาษณ์กับผู้อยู่อาศัยจริง

- กำหนดกลุ่มประชากรคือ ผู้อยู่อาศัยโครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2 แปลงมุม 15 หลัง และแปลงมาตรฐาน 15 หลัง

- กำหนดการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เป็น 4 ลักษณะ คือ ข้อมูลพื้นฐานของประชากร ข้อมูลการใช้พื้นที่ ข้อมูลสาเหตุการต่อเติม และลำดับการต่อเติมพื้นที่

### 1.3.3.4 การสรุปข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล

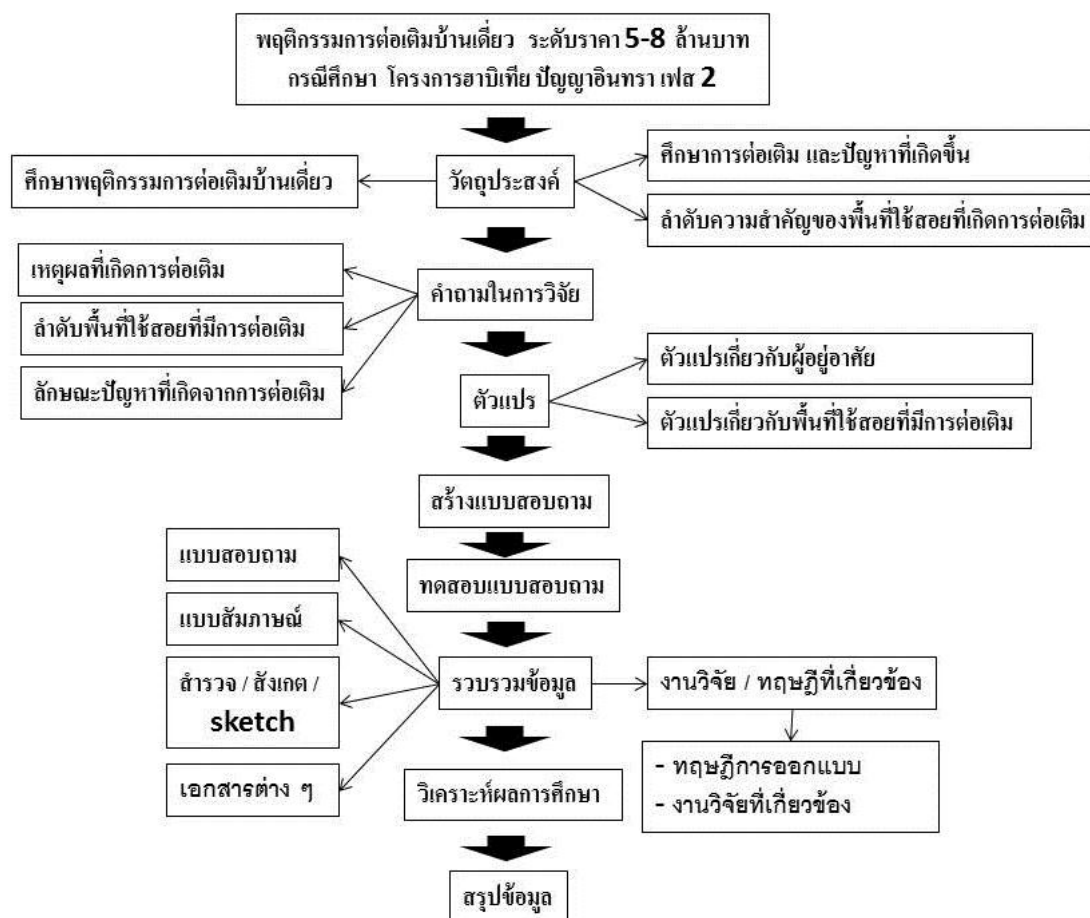
เชิงคุณภาพ (Qualitative data) เป็นการบรรยายข้อมูลที่ได้จากการศึกษา และ วิเคราะห์ ประมวลผลโดยแสดงเป็นการให้ค่าคะแนนแสดงความสำคัญของพื้นที่ที่มีการต่อเติม และนำมาบรรยาย ข้อมูลเป็นตารางแสดงรายละเอียด เหตุผลต่าง ๆ

เชิงปริมาณ (Quantitative data) โดยการเสนอแนะการจัดเตรียมเพื่อรองรับการต่อเติม เปลี่ยนแปลงออกมาในรูปแบบแปลนที่แสดงพื้นที่ที่มีความจำเป็น

### 1.3.3.5 สรุปผลนำเสนอการวิจัย

แสดงข้อมูลเป็น รูปแบบแปลนและรูปถ่าย ซึ่งให้เห็นถึงลำดับความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยที่มีความจำเป็นที่ได้จากการวิจัย เพื่อเป็นแนวทางในการรองรับพื้นที่ในอนาคต โดยจัดกลุ่มผลการวิจัย แยกประเด็น เพื่อให้เกิดความเข้าใจง่าย

แผนภูมิที่ 1.2 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย



#### 1.4 คำจำกัดความในการวิจัย

อาคาร หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่อ  
 อย่งอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้

ระบบก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication) คือระบบการก่อสร้างอาคารทีผลิตชิ้นส่วนอาคาร  
 ออกเป็นส่วน ๆ แล้วนำมาติดตั้งประกอบกัน ณ ทีก่อสร้าง หรือผลิตจากโรงงานเสร็จแล้ว สามารถ  
 เคลื่อนย้ายเพื่อนำไปใช้สอยได้ทันที

พฤติกรรม หมายถึง การกระทำหรืออาการทีแสดงออก เพื่อตอบสนองต่อความต้องการ  
 ซึ่งในหัวข้อวิจัย คือ พฤติกรรมในการใช้พื้นที่ หรือหมายถึง การกระทำหรืออาการทีแสดงออกในด้  
 การใช้พื้นที่ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการ

หมู่บ้านจัดสรร หมายถึง การดำเนินธุรกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งภายในโครงการ  
 ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์

### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ที่ถูกต้องของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระบบผนังรับน้ำหนัก และลดปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมโดยไม่มีความรู้ในด้านโครงสร้างระบบสำเร็จรูปที่เพียงพอ
- เพื่อให้ผู้ประกอบการได้รับรู้ถึงปัญหาของบ้านเดี่ยวระบบสำเร็จรูป และนำไปพัฒนา ปรับปรุง ซึ่งจะได้มาซึ่งภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรมากขึ้น
- เพื่อให้ข้อมูลเป็นแนวทางให้บริษัทผู้ประกอบการเพื่อเป็นแนวทางในการรองรับความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

จากวัตถุประสงค์การวิจัยสามารถแยกการศึกษาออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

1. ทฤษฎีการใช้พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย
2. ทฤษฎีเกี่ยวกับการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค
3. ทฤษฎีวงจรชีวิตของครอบครัว
4. ทฤษฎีเกี่ยวกับรายได้ที่มีผลต่อสภาพที่อยู่อาศัย
5. ทฤษฎีทฤษฎีด้านช่วงชีวิตที่มีผลต่อที่อยู่อาศัย
6. ทฤษฎีวิถีการสังหาริมทรัพย์

##### 2.1.1 ทฤษฎีการใช้พื้นที่และประโยชน์ใช้สอย

มนุษย์แต่ละคนที่มีศักยภาพพอสำหรับที่จะชี้นำตัวเอง มนุษย์ไม่อยู่นิ่งแต่จะเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ต่างๆ ที่แวดล้อมและแสวงหาความต้องการที่จะเข้าใจตนเอง ยอมรับตนเองทั้งในส่วนตัว รู้จักจุดอ่อน และความสามารถของตนเอง เขาได้อธิบายว่า มนุษย์ทุกคนมีความต้องการที่จะสนองความต้องการให้กับตนเองทั้งสิ้น และความต้องการของมนุษย์มีมากมายหลายอย่างด้วยกัน ซึ่งต้องได้รับความพึงพอใจจากความต้องการพื้นฐานหรือต่ำสุดเสียก่อนจึงจะผ่านขึ้นไปยังความต้องการขั้นสูงตามลำดับ

1. ความต้องการทางร่างกาย (physiological needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์เพื่อความ อยู่รอด เช่น อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค อากาศ น้ำดื่ม การพักผ่อน เป็นต้น

2. ความต้องการความปลอดภัยและมั่นคง (security or safety needs) เมื่อมนุษย์สามารถตอบสนองความต้องการทางร่างกายได้แล้ว มนุษย์ก็จะเพิ่มความต้องการในระดับที่สูงขึ้นไป เช่น ความต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความต้องการความมั่นคงในชีวิตและหน้าที่การงาน

3. ความต้องการความรักและความเป็นเจ้าของ (belongingness and love needs) ความต้องการนี้ จะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการทางด้านร่างกาย และความต้องการความปลอดภัยได้รับการตอบสนองแล้ว บุคคลต้องการได้รับความรักและความเป็นเจ้าของโดยการสร้างความสัมพันธ์กับผู้อื่น เช่น ความต้องการได้รับการยอมรับ การต้องการได้รับความชื่นชมจากผู้อื่น เป็นต้น

4. ความต้องการการยกย่อง (esteem needs) หรือ ความภาคภูมิใจในตนเอง เป็นความต้องการการได้รับการยกย่อง นับถือ และสถานะจากสังคม เช่น ความต้องการได้รับความเคารพนับถือ ความต้องการมีความรู้ความสามารถ เป็นต้น

5. ความต้องการความสำเร็จในชีวิต (self-actualization) เป็นความต้องการสูงสุดของแต่ละบุคคล เช่น ความต้องการที่จะทำทุกสิ่งทุกอย่างได้สำเร็จ ความต้องการทำทุกอย่างเพื่อตอบสนองความต้องการของตนเอง เป็นต้น

จากความต้องการที่กล่าวมาทั้ง 5 ลักษณะนั้น แสดงให้เห็นว่าความต้องการขั้นที่ 1 และ 2 คือ ความต้องการทางร่างกาย และความต้องการด้านความปลอดภัย ซึ่งเป็นสิ่งที่มีความสำคัญเบื้องต้น จากการวิจัยได้นำเสนอถึงสาเหตุที่มีการต่อเติมประโยชน์พื้นที่ใช้สอยโครงการบ้านจัดสรรดังนี้

1. เพื่อเพิ่มความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน
2. เพื่อความสะดวกสบายมากขึ้น
3. มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนสมาชิกครอบครัว
4. ไม่พอใจในพื้นที่ใช้สอยที่โครงการจัดเตรียมให้
5. ให้เป็นพื้นที่สำหรับประกอบธุรกิจ
6. เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมของบ้านข้างเคียง

### 2.1.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer Behavior) หมายถึงพฤติกรรมการแสดงออกของบุคคลแต่ละบุคคลในการค้นหา การเลือกซื้อ การใช้ประเมินผล หรือจัดการกับสินค้าและบริการ ซึ่งผู้สามารถเห็นว่าน่าจะตอบสนองความต้องการของตนเองได้

#### 1. ชั้นของสังคมชั้นสูงส่วนบน (Upper-Upper Class)

เป็นกลุ่มของผู้ดีชั้นสูงอยู่ในวงศ์ตระกูลที่มีชื่อเสียง และ ร่ำรวย ปกติมักมีบ้านพักตากอากาศ ในเขตต่างๆ พวกนี้เป็นพวกมีฐานะมั่นคงมากที่สุด ส่วนใหญ่อยู่ในเมืองใหญ่ ในเมืองไทยจะอยู่ในกรุงเทพฯ และถือว่าเป็นคนระดับชาติทีเดียว

#### 2. ชั้นของสังคมชั้นสูงส่วนบนล่าง (Lower-Upper Class)

เป็นกลุ่มคนที่มีรายได้มากๆ เช่น คนที่มีอาชีพเงินเดือนสูง โดยมามักจะทำมาหาได้ ด้วยความสามารถของตนมากกว่ารับมาโดยมรดก บุคคลพวกนี้มักเป็นคนเข้าสังคมเก่ง ชอบทำงานการกุศล ยังคงเสาะแสวงหาความเด่นและฐานะต่างๆ การตัดสินใจซื้อเพื่อบริโภคมักเป็นแบบฟุ่มเฟือยราคาแพง

#### 3. ชั้นของสังคมชั้นกลางส่วนบน (Upper-Middle Class)

การพิจารณาจากอาชีพ(Career)ของเขา รายได้มักนับเป็นหลายๆหมื่น เช่น นักธุรกิจ พฤติกรรมในการบริโภคจะขึ้นอยู่กับเงินเดือนของพ่อบ้าน ใช้จ่ายตามเกณฑ์เงินเดือนค่านิยมของ ชั้นนี้ คือ กลุ่มที่ได้รับการศึกษาสูง มีปริญญา กลุ่มนี้ถือได้ว่าเป็นตลาดที่ดี (Quality market) การซื้อของจะเป็นไปโดยมีเหตุผลและรอบคอบ เป็นพวกนิยมแพชั่น มีบ้านขนาดย่อมที่น่ารัก ส่วนใหญ่แม่บ้านจะเป็นผู้จัดการแรงแรงในเรื่องต่างๆ การมีบ้าน มีรถยนต์ มักเป็นสัญลักษณ์ที่แสดงถึงความสำเร็จ และความสามารถของพ่อบ้าน

### 2.1.3 ทฤษฎีวงจรชีวิตครอบครัว

<sup>3</sup>วงจรชีวิตครอบครัว (Family life cycle) คือ การจัดแบ่งลำดับขั้นในการใช้ชีวิตในครอบครัว ของบุคคลในช่วงชีวิตหนึ่งๆ ซึ่งแบ่งตามลำดับเหตุการณ์ที่สำคัญ เช่น การแต่งงาน การมีบุตร การหย่าร้าง การแยกครอบครัว การเกษียณอายุ เหตุการณ์เหล่านี้จะส่งผลให้กับพฤติกรรมของแต่ละบุคคลในแต่ละช่วงของวงจรชีวิตมีความแตกต่างกันไป ครอบครัวจะมีชีวิตโดยผ่านลำดับขั้นต่างๆ โดยในแต่ละลำดับขั้นจะมีความแตกต่างของอุปสงค์ของผู้บริโภค

#### 2.1.3.1 ขั้นคู่สมรสใหม่

เมื่อมีการแต่งงานเกิดขึ้น คู่แต่งงานที่เพิ่งแต่งงานและยังไม่มีบุตร ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ มักอยู่กับการหาที่อยู่อาศัยใหม่เพราะต้องการแยกครอบครัว และมีการใช้จ่ายเพื่อตกแต่งที่อยู่อาศัย รวมถึงการท่องเที่ยว ในกลุ่มนี้จะเริ่มมีรายรับมากขึ้นจากรายได้ของทั้งคู่ เริ่มมีการออมเงิน และใช้จ่ายตามความจำเป็น เพื่อเตรียมความพร้อมที่จะมีบุตร

#### 2.1.3.2 ขั้นครอบครัวสมบูรณ์ขั้นที่ 1

คือครอบครัวเริ่มมีบุตรอายุไม่เกินหกขวบ จะมีการทำงานที่หนักขึ้น เพื่อเพิ่มรายรับเลี้ยงครอบครัว รวมถึงการประหยัด มัธยัสถ์ และให้ความสนใจมุ่งมาที่บุตรเป็นหลัก มีการตัดรายจ่ายฟุ่มเฟือย และการ ใช้จ่ายส่วนมากจะให้ความสำคัญไปที่การเลี้ยงดูบุตร

#### 2.1.3.3 ขั้นครอบครัวสมบูรณ์ขั้นที่ 2

เป็นขั้นต่อเนื่องมาจากขั้นที่ 1 ในระดับขั้นนี้ บุตรมีการเจริญเติบโตขึ้น ต้องการการศึกษาที่สูงขึ้น คู่สมรสนั้นมีอายุมากขึ้น การใช้จ่ายจะเน้นในเรื่องการศึกษา การขยายที่อยู่อาศัย และการใช้จ่ายของบุตร

#### 2.1.3.4 ขั้นครอบครัวสมบูรณ์ขั้นที่ 3

ในขั้นนี้คู่แต่งงานมีอายุมากขึ้น บุตรเริ่มมีการช่วยเหลือตัวเอง และอาจมีการทำงานหารายได้ เริ่ม มีสังคมของตัวเอง กิจกรรมของตัวเอง กิจกรรมระหว่างสมาชิกในครอบครัวลดน้อยลง คู่แต่งงานจึงกลับมาใช้เวลาด้วยกันมากขึ้น ทำกิจกรรมร่วมกันมากขึ้น

#### 2.1.3.5 ขั้นแยกครอบครัวขั้นที่ 1

คือคู่แต่งงานเริ่มเข้าสู่วัยกลางคน บุตรเริ่มมีการแยกออกไปอยู่เอง หรือแต่งงานแยกครอบครัว คู่แต่งงานที่ยังคงทำงานจะทำให้รายได้อาจยังคงสม่ำเสมอ แต่ภาระค่าใช้จ่ายลดลง เนื่องจากไม่ต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายจากบุตรที่แยกออกไป ทำให้มีเงินออมเพิ่มขึ้น เริ่มมีการสนใจผลิตภัณฑ์เพื่อการพักผ่อน และการท่องเที่ยว

<sup>3</sup>ไชยพัชร เมธานีเวศน์, "การเปลี่ยนแปลงก่อนเข้าอยู่อาศัยในบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง :กรณีศึกษาโครงการปรัชญา การ์เด็นโฮม" (ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549). หน้า 15-17

### 2.1.3.6 ชั้นโศกเดี่ยวชั้นที่ 2

เมื่อเกษียณอายุและอยู่เพียงลำพัง จะเริ่มมีการใช้จ่ายเพื่อการดูแลสุขภาพและความ เป็นอยู่ เริ่มต้องการการดูแล บางส่วนจึงต้องกลับไปอยู่กับบุตรหลานสำหรับรูปแบบ ครอบครัวสมัยใหม่ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เนื่องจากสังคมและผู้คนในสังคมยึดถือ แบบแผนเดิมน้อยลง มีการเปิดรับวัฒนธรรมใหม่ๆเข้ามา ทำให้เกิดวงจรชีวิตรูปแบบใหม่ (Modern Life Cycle) ครอบครัวในปัจจุบันมีการหย่าร้างมากขึ้น รวมถึงครอบครัวแบบ เลี้ยงลูกเพียงลำพัง การสมรสช้าลง และไม่นิยมมีบุตร หรือมีบุตรน้อยลง

## 2.1.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับรายได้ที่มีผลต่อคุณภาพที่อยู่อาศัย

### 2.1.4.1 ด้านรายได้กับลักษณะที่อยู่อาศัย

<sup>4</sup> ถึงแม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกจะเป็นแรงดึงดูดที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้าน ที่อยู่อาศัย ก็ตาม แต่คนเราก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ เนื่องมาจากเรื่องทุนในการ เปลี่ยนแปลงที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับประโยชน์ที่ได้รับจากที่อยู่อาศัยใหม่ นอกจากนี้ยังมี ปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกมากมาย แต่ด้วยลักษณะครอบครัวตามสถานะ และช่วงเวลา ทำให้สามารถแบ่งผู้อยู่อาศัยจากรายได้ที่แตกต่างกัน จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม กับรายได้ของตนเอง ดังนี้

1. ผู้มีรายได้สูง จะมีความสามารถอยู่ในทำเลที่อยู่อาศัยที่ดีตามที่ต้องการได้
2. ผู้มีรายได้น้อย จะไม่สามารถอยู่อาศัยที่อยู่ในทำเลที่ดีได้ แต่จะต้องการที่อยู่อาศัย

ที่มีราคาถูก มีความสามารถในการจ่าย โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของถาวร เพื่อลดค่าใช้จ่าย ในการเดินทาง อยู่ใกล้แหล่งงาน แหล่งการค้า ย่านอุตสาหกรรม หรือย่านที่อยู่อาศัย หนาแน่นในเมือง เป็นต้น

### 2.1.5 ทฤษฎีด้านช่วงชีวิตที่มีผลต่อที่อยู่อาศัย

ระยะเวลาช่วงชีวิตต่าง ๆ ของมนุษย์มีอิทธิพลกับการอยู่อาศัยอย่างมาก เนื่องจาก ผู้ครอบครอง ที่อยู่อาศัยในช่วงวัยต่าง ๆ จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน ดังนี้

วัยหนุ่มสาว เป็นช่วงวัยที่กำลังศึกษาเล่าเรียนหรือเริ่มงาน วัยนี้จะเป็นวัยที่อิสระในการ ครอบครองที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมต่อความต้องการด้านการศึกษาและที่ทำงาน

วัยแต่งงาน มีครอบครัว จะเป็นวัยที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นส่วนตัว แยกออกจาก ครอบครัวที่บ้าน เพื่อให้มีความสัมพันธ์ที่ดีในครอบครัว

<sup>4</sup>สิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์, "การเปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงก่อนเข้าอยู่อาศัย : กรณีศึกษาหมู่บ้านโกลเด้น ล้านนา กรุงเทพมหานคร" (ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547). หน้า 113-115

วัยมีบุตร จะเป็นวัยที่ต้องการพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของสมาชิกและสัมพันธ์กับรายได้

วัยสูงอายุ จะเป็นวัยที่ต้องการความสงบเงียบ พื้นที่กว้างขวาง เช่น ในเขตชานเมือง

### 2.1.6 ทฤษฎีวิถีจักรของอสังหาริมทรัพย์

<sup>5</sup>วิถีจักรสิ่งก่อสร้างหรือที่อยู่อาศัย ถ้าได้มีการเปรียบเทียบกับสิ่งมีชีวิตก็คงหมายถึง การเกิดการเจ็บ การตาย ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นกันที่เป็นเพียงสิ่งของสิ่งหนึ่ง ที่ผลิออกมาขาย แล้วก็หมดไปในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ เมื่อพิจารณาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของวงจรชีวิตที่จะต้องมียุขัยที่เรียกว่า “วิถีจักรชีวิต” เช่นเดียวกับสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ ในลักษณะเช่นนี้อาจแยกวิถีจักรอสังหาริมทรัพย์เป็น 8 วงจร คือ

#### 2.1.6.1 ระยะการวางแผน

ในสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องมีที่ดินเป็นปัจจัยในการผลิตพื้นฐาน จะต้องมีการกำหนดว่าจะทำการก่อสร้างเพื่ออะไร ขนาดของโครงการ จำนวนเงินที่จะมาลงทุน ระยะเวลาในการคืนทุน ระดับกำไรที่คาดหวัง รวมถึงข้อสรุปว่าควรทำการลงทุนหรือไม่ ในระยะนี้เรียกว่า “ pre – construction Period ”

#### 2.1.6.2 ระยะการก่อสร้าง

หลังจากมีการกำหนดรายละเอียดโครงการต่าง ๆ แล้ว ระยะนี้คือการจัดการในเรื่องเงินทุนและระยะการก่อสร้าง ระยะนี้เป็นส่วนที่มีความสำคัญที่สุดของระบบการก่อสร้าง ในระยะนี้จะเป็นช่วงของการวางแผนก่อสร้างและการใช้เงินให้สอดคล้องกันอย่างมีประสิทธิภาพ

#### 2.1.6.3 ระยะต่อเติม

ในระยะนี้จะอยู่ในช่วงหลังการโอนของผู้บริโภค ซึ่งจะมีการต่อเติมทั้งระหว่างการก่อสร้าง ก่อนเข้าอยู่ และหลังการก่อสร้าง ที่ทำการเข้าอยู่อาศัยแล้ว ซึ่งลักษณะของช่วงเวลาในการต่อเติมนั้นจะ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยเป็นหลัก เช่น การขยายครอบครัว หรือ การต่อเติมเพื่อให้ได้พื้นที่ตามต้องการ เป็นต้น

#### 2.1.6.4 ระยะรักษาสภาพ

ช่วงนี้คือช่วงที่อสังหาริมทรัพย์เริ่มมีการทรุดโทรม ชำรุด ผุพัง ทั้งในด้านวัสดุ อุปกรณ์ โครงสร้างที่เมื่อถูกใช้งานจนถึงระยะหมดอายุการใช้งานก็จะเสื่อมสภาพลง และต้องทำการบำรุงรักษาให้สามารถใช้งานได้เหมือนเดิม

<sup>5</sup> สมชัย เจริญวรเกียรติ, "ผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรรกรณีศึกษาหมู่บ้านลานทอง นนทบุรี" (ปริญญาหมายบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537). หน้า 97-101



#### 2.1.6.5 ระยะซ่อมแซม

ถ้าพูดถึงอสังหาริมทรัพย์แล้ว ย่อมมีอายุคงนานกว่าสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ ซึ่งระยะเวลาจะขึ้นอยู่กับวัสดุ อุปกรณ์ และลักษณะวิธีการก่อสร้าง ถ้าเป็นวัสดุจำพวกไม้ ก็จะมีอายุน้อยกว่าวัสดุจำพวกคอนกรีต หรืออิฐ หิน ในบางประเภท จะมีอายุมากกว่าหลายร้อยหรือพันปี ในระหว่างนี้เมื่อเกิดการสลายก็ต้องมีการซ่อมแซม

#### 2.1.6.6 ระยะการเสื่อมสภาพ

ระยะนี้คือช่วงปลายของอสังหาริมทรัพย์ ที่มักต้องใช้เงินทองในการบำรุงรักษาค่อนข้างมาก เนื่องด้วยระยะนี้ถ้าเปรียบเทียบกับอายุของคน ก็เสมือนคนแก่ที่มีการเสื่อมสภาพลงเรื่อย ๆ ที่ไม่สามารถซ่อมกลับสู่สภาพปกติได้

#### 2.1.6.7 ระยะเสียสภาพ

ในระยะนี้คือระยะที่ไม่สามารถบำรุงรักษาให้คงสภาพให้เหมือนเดิมได้อีกต่อไป หรือหมายถึงสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เสียสภาพการใช้สอย วัสดุอุปกรณ์ และเกือบจะใช้งานไม่ได้ อีกต่อไป

#### 2.1.6.8 ระยะหมดสภาพ

ในระยะนี้หมายถึงอสังหาริมทรัพย์หมดสภาพเพราะความเก่าแก่ อันเนื่องมาจากอาคารหมดอายุ หรือเพราะอุบัติเหตุ เช่น น้ำท่วม แผ่นดินไหว ไฟไหม้ เป็นต้น

จากทฤษฎี วัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ทราบถึงวงจรที่เป็นไปของที่อยู่อาศัย และการวิจัยศึกษาในช่วงที่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย รวมถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดการต่อเติมและจะมีผลกระทบต่อการใช้ที่อยู่อาศัยต่อไป แบบใด

รูปภาพที่ 2.1 แสดงวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ (real estate cycle)



## 2.2 ทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.2.1 จากการศึกษาของ สิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์ (2547)

พบว่าถึงแม้ว่าแบบมาตรฐานสำหรับบ้านระดับราคาสูงจะมีพื้นที่ใช้สอยมากอยู่แล้ว จากทฤษฎีก็ได้พบว่าเจ้าของบ้านยังคงต้องการพื้นที่เพิ่มมากขึ้นอยู่เรื่อย ๆ พบการต่อเติมเปลี่ยนแปลง 3 ส่วน ดังนี้

- พื้นที่ส่วนบริการ สำหรับเป็นพื้นที่ทำงานและพักผ่อนของคนรับใช้เช่น ครว, ที่ซักรีด, ที่เก็บของ, ห้องนอนและห้องน้ำคนรับใช้ โดยมีการแยกสัดส่วนออกไป
- ส่วนพื้นที่พิเศษ ซึ่งพื้นที่นี้จะไม่มีในแบบมาตรฐานและไม่พบในแบบบ้านราคาต่ำกว่า เป็นพื้นที่ที่ตอบสนองความต้องการเฉพาะตัว เช่น ห้องโฮมเธียเตอร์, ห้องนอนแขก, ห้องออกกำลังกาย, ห้องพระ และห้องดนตรี
- ส่วนพื้นที่จอดรถ เพื่อสามารถจอดรถได้มากกว่าจำนวนรถที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพราะต้องการสำรองให้บุตรในอนาคต

### 2.2.2 จากการศึกษาของ ราชวัลลภ สายทองอินทร์ (2547)

<sup>6</sup>พบว่ามูลเหตุสำคัญในแต่ละส่วนได้ดังนี้

- กลุ่มผู้ที่ไม่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพราะมูลเหตุทางด้านสังคมและครอบครัวเป็นหลัก ส่วนใหญ่พบว่าลักษณะครอบครัวจะมีขนาดเล็ก ไม่มีสมาชิกมากนัก จะอยู่กันแค่ 2 คนคือสามีและภรรยา จึงทำให้ไม่มีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติม
- กลุ่มที่มีการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงพื้นที่ สามารถแบ่งลักษณะการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงได้เป็น 3 ลักษณะ คือ
  1. ต่อเติมโดยเพิ่มเติมจากพื้นที่ใช้สอยเดิม
  2. ต่อเติมพื้นที่ทั้งด้านข้าง ด้านหลังและด้านหน้า เช่น เถลิง ห้องครัว ซักล้าง และที่จอดรถ
  3. ต่อเติมพื้นที่ขึ้นใหม่ทั้งหมด เพราะโครงการไม่มีการจัดเตรียมไว้ให้
  4. การต่อเติมโดยใช้พื้นที่ว่างภายนอกและภายในอาคาร
  5. ต่อเติมพื้นที่จอดรถ เพราะมีโครงสร้างเดิมรองรับ
  6. เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่ เนื่องจากพื้นที่เดิมมีขนาดเล็กไม่เพียงพอต่อการใช้สอย

---

<sup>6</sup>ราชวัลลภ สายทองอินทร์, "การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว สำหรับผู้มีรายได้สูง" (ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547). หน้า 103-105

### 2.2.3 จากการศึกษาของ พัทยา ตั้งไตรวัฒน์ (2545)

โครงสร้างครอบครัวได้ มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาทั้งแบบครอบครัวเดี่ยวและครอบครัวขยาย โดยขึ้นอยู่กับช่วงเวลาและปัจจัยทางสังคมที่ส่งผลต่อรูปแบบครอบครัวที่หลากหลาย อันได้แก่ จำนวน อายุ เพศ ความสัมพันธ์ทางเครือญาติ การใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกัน มีลักษณะทั้งเพิ่มและลดจำนวนและขนาดพื้นที่รวมทั้งการใช้งาน การเปลี่ยนแปลงทั้งสองประเด็นดังกล่าว พบว่ามีความสัมพันธ์กันโดยตรง ตัวอย่างเช่น

#### 2.2.3.1 พื้นที่ห้องนอน

จะมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด โดยเฉพาะการเพิ่มจำนวนห้องนอนอันเนื่องมาจากครอบครัวมีสมาชิกจำนวนมากที่เข้าอยู่อาศัยในระยะ 5 ปีแรก ต่อมาในระยะ 6-25 ปี จะมีการเพิ่มจำนวนห้องนอนเนื่องจากลูกเติบโตแยกห้องนอนกับพ่อแม่หรือแยกห้องนอนลูกชายหญิงในช่วงวัยรุ่น ระยะ 16-30 ปี จะมีห้องนอนว่างจากการที่ลูกต้องย้ายไปเรียนต่อที่อื่นชั่วคราว และเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงลดลงทั้งด้านจำนวนและขนาดพื้นที่ในระยะ 11-35 ปี

#### 2.2.3.2 พื้นที่รับแขก นั่งเล่นและพื้นที่รับประทานอาหาร

มีการปรับตัวในช่วง 5 ปีแรก เป็นการเพิ่มพื้นที่ให้เพียงพอเช่นเดียวกับห้องนอนแต่จะมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักและลดน้อยลงในระยะ 6-30 ปี จนถึงระยะ 36-40 ปี เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อีกครั้งเนื่องจากครอบครัวมีสมาชิกรุ่นใหม่

#### 2.2.3.3 พื้นที่ครัวและพื้นที่ห้องน้ำ

เป็นพื้นที่ส่วนบริการจะขึ้นอยู่กับจำนวนของสมาชิกในครอบครัวที่เพิ่มขึ้น พื้นที่ครัวจึงต้องเพิ่มปริมาณการบริการ โดยการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ครัวเป็นระยะ ๆ ตลอดระยะ

30 ปีแรก

จะพบว่าวิจัยทั้ง 3 เล่ม มีความคล้ายกับหัวข้อที่ผู้วิจัยสนใจ แต่ในงานวิจัยเป็นการศึกษาถึงพฤติกรรมบ้านเดี่ยวระดับราคาสูง และเป็นบ้านเดี่ยวโครงสร้างเสาและคาน แต่ยังไม่มีการวิจัยที่สนใจในการวิเคราะห์พฤติกรรมความต้องการของบ้านเดี่ยวในระดับราคาปานกลาง และเป็นโครงสร้างระบบสำเร็จรูป

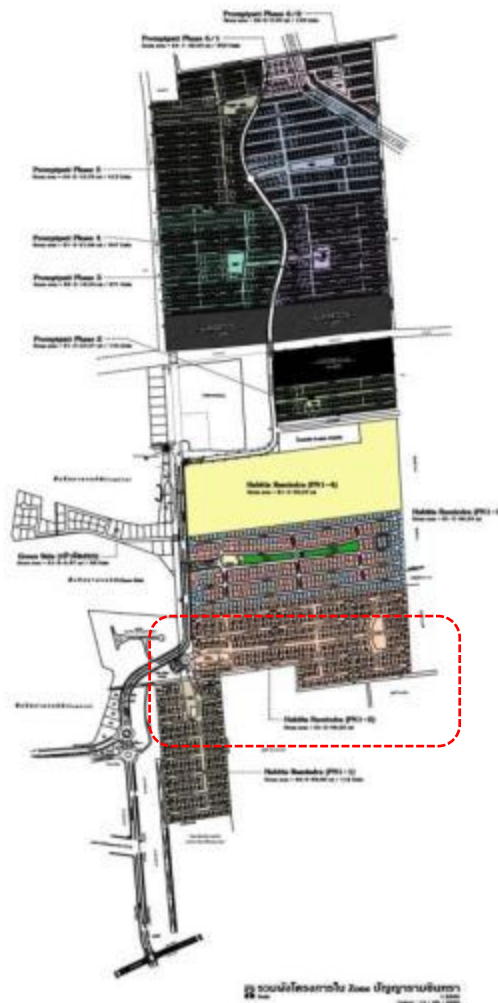
<sup>7</sup> พัทยา ตั้งไตรวัฒน์, "ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว : กรณีศึกษา หมู่บ้านอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ" (ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545). หน้า 93-99

### บทที่ 3 การรวบรวมข้อมูล

#### 3.1 สภาพทั่วไปของบริเวณโครงการ

บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด มหาชน ได้มีโครงการในบริเวณซาฟารีเวิลด์ถึง 5 โครงการ คือ โครงการพร้อมพัฒนา ไพรม์ ราคาขาย 3-5 ล้านบาท เป็นโครงการแรกที่ทำกาเปิดขาย โดยมีทั้งหมด 5 เฟส โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา 1 โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2 ที่มีราคาขาย 5-8 ล้านบาท โครงการฮาบีเทีย เวนต์ ราคาขาย 8-10 ล้านบาท ตามลำดับ รวมถึงการมีโรงเรียน สาธิตพัฒนา นานาชาติเพื่อรองรับประชากรของแอสเสอรี่ในบริเวณนี้อีกด้วย

รูปภาพที่ 3.1 แสดงโครงการทั้งหมดในบริเวณใกล้เคียง



### 3.2 สภาพทั่วไปของโครงการ

การศึกษาวិจัยได้กำหนดให้โครงการฮาปีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2 เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากเป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีระดับราคาขาย 5-8 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับรายได้ที่ประชาชนมีความสามารถในการซื้อมากที่สุด และจากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า ได้มีการต่อเติมพื้นที่จำนวนทั้งหมด 216 หลัง บนพื้นที่ 100 ตร.วา โดยคิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนทั้งหมดในโครงการ โดยเริ่มทำการก่อสร้างเมื่อปี 2553-2555 และได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเป็นเวลา 1 ปี

### 3.3 ทำเลที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่บนถนนปัญญาอินทรา แขวงสามวาตะวันตก ทางเข้าจากถนนใหญ่จะเป็นทางเข้าเดียวกับสวนสัตว์ซาฟารีเวิลด์ ซึ่งภายในบริเวณจะมีโครงการบ้านเดี่ยวของแสนสิริ อยู่ถึง 5 โครงการ

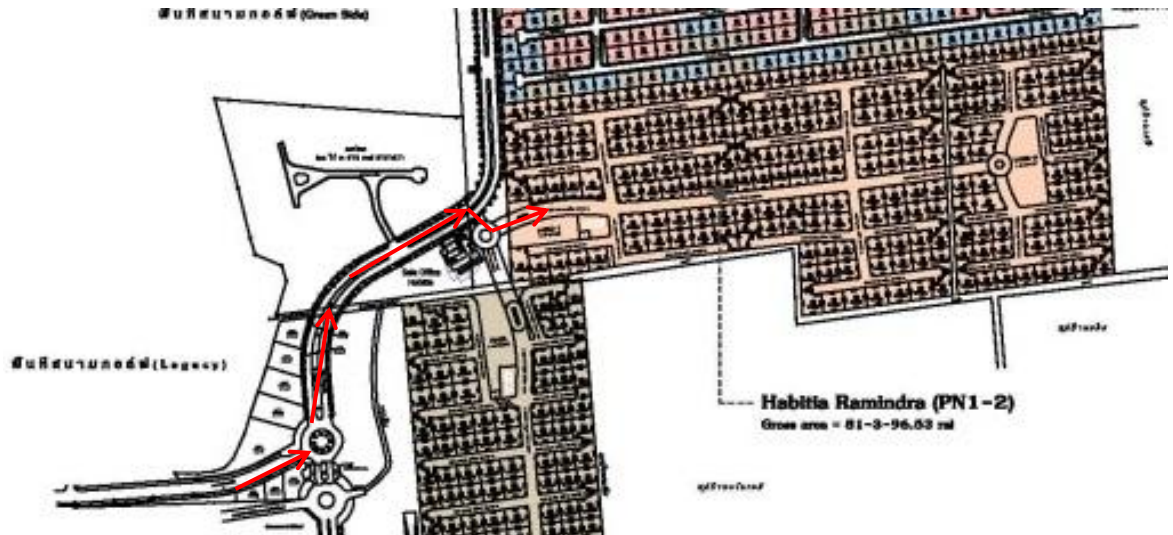
รูปภาพที่ 3.2 ผังแสดงการเข้าถึงโครงการ



#### 3.3.1 การเข้าถึงโครงการ

โครงการสามารถเข้าได้หลายทางทั้งจากถนนรามอินทรา เลี้ยวซ้ายเข้าถนนคูบอน แล้วเข้าทางเข้าซาฟารีเวิลด์ ตรงไปประมาณ 2 กม. จะเจอโครงการอยู่ด้านขวามือ หรือหากมาจากถนนปัญญาอินทรา สามารถขับตรงมา และเข้าทางเข้าซาฟารีเวิลด์ ก็จะเจอโครงการอยู่ด้านขวามือเช่นกัน

รูปภาพที่ 3.3 ผังแสดงการเข้าถึงโครงการจากทางเข้าซาฟารีเวิลด์



### 3.4 แนวคิดในการออกแบบ

#### 3.4.1 แนวความคิดรูปแบบ ลักษณะตัวบ้าน

รูปแบบอาคารโมเดิร์น ที่มีแนวความคิดมาจากคำว่า “Breathable Box” ซึ่งมีลักษณะเป็นกล่องที่ยื่นออกมาจากผนังทำให้รู้สึกถึงความเป็นมิติของตัวอาคาร และตกแต่งด้วยแผงระแนงอลูมิเนียม เมื่อแสงแดดส่องจะมีการตกสะท้อนของเงากระทบที่ผนัง ตามช่วงเวลาต่าง ๆ แสงและเงาที่เกิดจะมีความแตกต่างกันไม่ซ้ำกัน ซึ่งทำให้ตัวอาคารมีมิติมากขึ้น

รูปภาพที่ 3.4 แสดงแนวคิดในการออกแบบ



<sup>8</sup>ประวีรธร อมรพงศ์, interview by ภัทราวลัย สอดส่อง2556, ผู้จัดการส่วนสถาปนิกอาวุโส บริษัท แสนสิริ จำกัด มหาชน.

รูปภาพที่ 3.5 แสดงแนวคิดในการออกแบบสวนสโมสรม



### 3.4.2 แนวความคิดในการออกแบบพื้นที่ใช้สอย

พื้นที่ใช้สอยภายในจะเน้นการอยู่แบบครอบครัวที่เป็นครอบครัวใหม่หรือเพิ่งแต่งงาน ทำให้พื้นที่ใช้สอยจะเน้นพื้นที่มาตรฐาน ในขนาดที่พอดี ลักษณะการออกแบบภายในมีจุดเด่นคือการเปิดโล่งของพื้นที่ ความโอโถง ไม่อึดอัด ขนาดประตูและหน้าต่างที่มีความสูงถึง 2.25ม. เป็นขนาดมาตรฐานของฮาปีเทีย ซึ่งจะมีความสูงกว่าโครงการบ้านอื่น ๆ ของแสนสิริ

### 3.4.3 แนวความคิดในการออกแบบผังโครงการ

โดยการเน้นให้โครงการมีความเชื่อมโยงกับธรรมชาติ โดยการออกแบบให้มีการออกแบบสวน และน้ำไปในทางเดียวกัน โดยการออกแบบผังโครงการได้แยกเป็น 3 โซน ซึ่งทั้ง 3 โซน สามารถเดินเชื่อมต่อมาที่สวนหลัก ๆ ทั้ง 2 จุด คือ สวนส่วนกลาง และสวนส่วนสโมสรม ที่ทำให้รู้สึกถึงความร่มรื่นของธรรมชาติเมื่อยามพักผ่อน

<sup>9</sup>อรุณี ถอนโพธิ์, interview by ภัทรวลัย สอดส่อง2556, ผู้จัดการส่วนภูมิสถาปัตยกรรม บริษัท แสนสิริ จำกัด มหาชน.

รูปภาพที่ 3.6 แผนผังการออกแบบผังโครงการ





### 3.5 รูปแบบบ้านในโครงการ

โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา เฟส 2 มีแบบบ้านในโครงการทั้งหมด 3 แบบ คือ HPN1 HPN2 HPN3 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### 3.5.1 แบบบ้าน HPN1

พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 149 ตร.ม. ( 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องเก็บของ )

ชั้นล่าง : จากพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านจะพบว่ามีห้องรับแขกที่เชื่อมต่อกับพื้นที่กับส่วน

ทานอาหารที่จัดเตรียมพื้นที่ไว้สำหรับครอบครัวเล็ก 4 ที่นั่ง และส่วนเตรียมอาหารก่อนเข้าห้องครัวของบ้าน ห้องครัวมีขนาด ไม่ใหญ่มากนัก ซึ่งมีการจัดเตรียมงานระบบแก๊สหุงต้ม ระบบไฟฟ้ารองรับตู้เย็นและเครื่องซักผ้าในห้องครัว รวมถึงระบบน้ำดีสำหรับเครื่องซักผ้าก็อยู่ในห้องครัวเช่นกัน ส่วนซักล้างด้านหลังบ้านระดับ 10 ซม. และมีบันไดเพื่อเดินลง 1 ชั้น ระดับ 25 ซม. มีการจัดเตรียมก๊อกน้ำดีสำหรับภายนอกที่ความสูง 60 ซม. จากระดับพื้นซักล้าง ที่จอดรถสามารถจอดได้ 2 คัน มีก๊อกน้ำที่โรงรถเพื่อการใช้งานที่สะดวก

ชั้นบน : มีการจัดเตรียมห้องนอนทั้งหมด 3 ห้อง ได้แก่ ห้องนอนใหญ่ ซึ่งมีส่วนแต่งตัวและห้องน้ำเป็นส่วนตัว ห้องนอน 2 และห้องนอน 3 ที่วางได้เฉพาะเตียงเดี่ยวขนาด 3.5 ฟุต และมีห้องน้ำกลาง 1 ห้องสำหรับห้องนอน 2 และ ห้องนอน 3 ที่ใช้ร่วมกัน

รูปภาพที่ 3.7 ภาพแสดงแปลนพื้นแบบ HPN1



แปลนพื้นชั้น 1



แปลนพื้นชั้น 2

รูปภาพที่ 3.8 ภาพทัศนียภาพภายนอกแบบ HPN1



### 3.5.2 แบบบ้าน HPN2

พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 170 ตร.ม. ( 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องเก็บของ )

ชั้นล่าง : จากพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านจะพบว่ามีห้องรับแขกที่เชื่อมต่อพื้นที่กับส่วนทานอาหารที่จัดเตรียมพื้นที่ไว้สำหรับครอบครัวเล็ก 4 ที่นั่ง และส่วนเตรียมอาหารก่อนเข้าห้องครัวของบ้าน ห้องครัวมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก ซึ่งมีการจัดเตรียมงานระบบแก๊สหุงต้ม ระบบไฟฟ้ารองรับตู้เย็นและเครื่องซักผ้าในห้องครัว รวมถึงระบบน้ำดีสำหรับเครื่องซักผ้าก็อยู่ในห้องครัวเช่นกัน ส่วนซักรีดด้านหลังบ้านระดับ 10 ซม. และมีบันไดเพื่อเดินลง 1 ชั้น ระดับ 25 ซม. มีการจัดเตรียมก๊อกน้ำดีสำหรับภายนอกที่ความสูง 60 ซม. จากระดับพื้นซักรีด ที่จอดรถสามารถจอดได้ 2 คัน มีก๊อกน้ำที่โรงรถเพื่อการใช้งานที่สะดวก

ชั้นบน : มีการจัดเตรียมห้องนอนทั้งหมด 3 ห้อง ได้แก่ ห้องนอนใหญ่ ซึ่งมีส่วนแต่งตัวและห้องน้ำเป็นส่วนตัว ห้องน้ำมีส่วนจัดสวนเพื่อความร่มรื่น ห้องนอน 2 สามารถวางเตียง queen size ได้ ซึ่งเปรียบเสมือนเป็น double master bedroom ส่วนห้องนอน 3 จะวางได้เฉพาะเตียงเดี่ยวขนาด 3.5 ฟุต และมีห้องน้ำกลาง 1 ห้องสำหรับห้องนอน 2 และ ห้องนอน 3 ที่ใช้ร่วมกัน

รูปภาพที่ 3.9 ภาพแสดงแปลนพื้นแบบ HPN2



แปลนพื้นชั้น 1

แปลนพื้นชั้น 2

รูปภาพที่ 3.10 ภาพทัศนียภาพภายนอกแบบ HPN2



### 3.5.3 แบบบ้าน HPN3

พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 197 ตร.ม. ( 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องครัว 1 ห้องเก็บของ )

ชั้นล่าง : จากพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านจะพบว่าห้องรับแขกที่เชื่อมต่อกับส่วนทานอาหารที่จัดเตรียมพื้นที่ไว้สำหรับครอบครัวขยาย 6 ที่นั่ง และส่วนเตรียมอาหารก่อนเข้าห้องครัวของบ้าน ห้องครัวมีขนาด ไม่ใหญ่มากนัก ซึ่งมีการจัดเตรียมงานระบบแก๊สहुงต้ม ระบบไฟฟ้ารองรับตู้เย็นและเครื่องซักผ้าในห้องครัว รวมถึงระบบน้ำดีสำหรับเครื่องซักผ้าก็อยู่ในห้องครัวเช่นกัน ส่วนซักล้างด้านหลังบ้านระดับ 10 ซม. และมีบันไดเพื่อเดินลง 1 ชั้น ระดับ 25 ซม. มีการจัดเตรียมก๊อกน้ำดีสำหรับภายนอกที่ความสูง 60 ซม.จากระดับพื้นซักล้าง ที่จอดรถสามารถจอดได้ 2 คัน มีก๊อกน้ำที่โรงรถเพื่อการใช้งานที่สะดวก

ชั้นบน : มีการจัดเตรียมห้องนอนทั้งหมด 3 ห้อง ได้แก่ ห้องนอนใหญ่ ซึ่งมีส่วนแต่งตัว และห้องน้ำเป็นส่วนตัว ห้องน้ำมีส่วนจัดสวนเพื่อความร่มรื่น ห้องนอน 2 สามารถวางเตียง queen size ได้ ซึ่งเปรียบเสมือนเป็น double master bedroom ส่วนห้องนอน 3 จะวางได้เฉพาะเตียงเดี่ยวขนาด 3.5 ฟุต และมีห้องน้ำกลาง 1 ห้องสำหรับห้องนอน 2 และ ห้องนอน 3 ที่ใช้ร่วมกัน ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาเป็นพิเศษของแบบบ้านหลังนี้คือส่วนอเนกประสงค์ชั้นบน ซึ่งสามารถจัดเป็นห้องพักผ่อน หรือห้องพระได้

รูปภาพที่ 3.11 ภาพแสดงแปลนพื้นแบบ HPN3



แปลนพื้นชั้น 1



แปลนพื้นชั้น 2

รูปภาพที่ 3.12 ภาพทัศนียภาพภายนอกแบบ HPN3

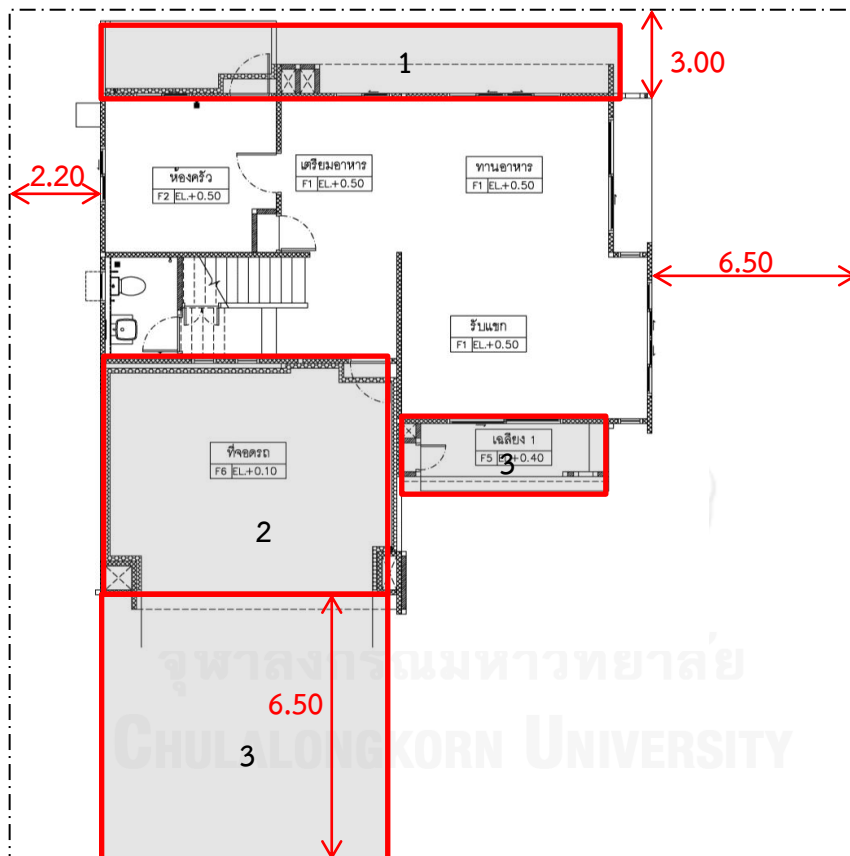


บทที่ 4  
สรุปข้อมูลที่ค้นพบในโครงการ

4.1 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 1

4.1.1 แปลงมาตรฐาน

1. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1 : บ้านเลขที่ 418/11  
รูปภาพที่ 4.1 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1



รูปภาพที่ 4.2 อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นครัวไทย



โดยการตอกเข็มแยกโครงสร้าง ยกกระดานพื้นขึ้นมาเป็น 25 ซม

รูปภาพที่ 4.3 อันดับที่ 2 ปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์



เข้าถึงจากในบ้าน ใช้ประตูทางออกรองเชื่อมพื้นที่  
ยกกระดานพื้นขึ้นมาเสมอด้านในบ้านที่ระดับ 50 ซม.

รูปภาพที่ 4.4 อันดับที่ 3 ต่อเติมหลังคาโรงจอดรถ



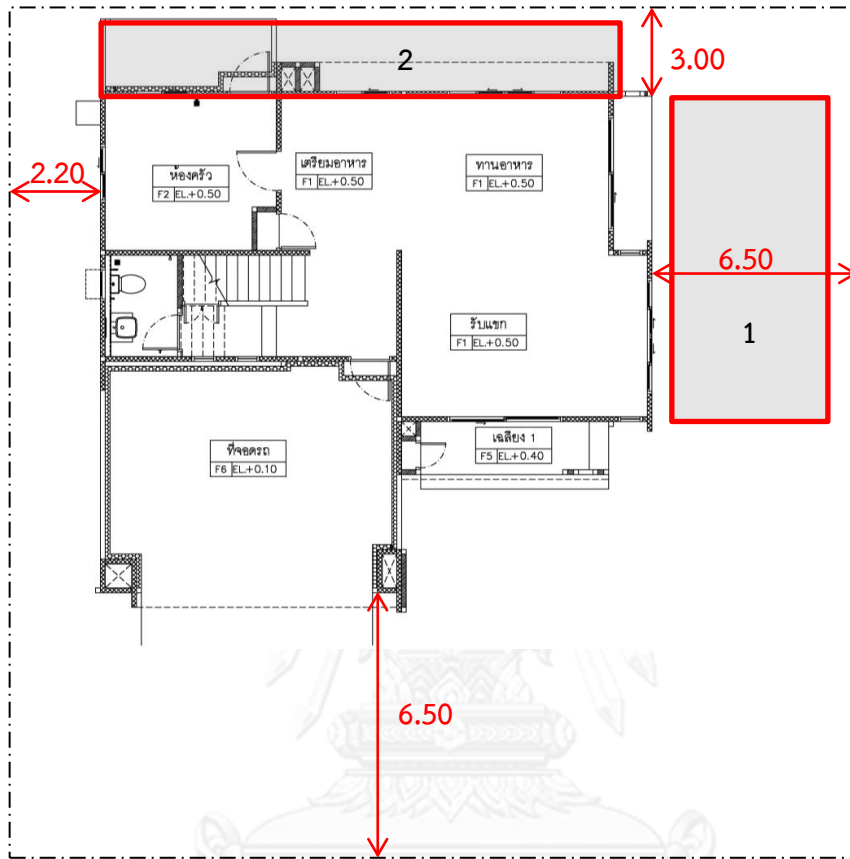
ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ด้านหลัง บ้าน	ปิดพื้นที่เป็นครัวไทย เพิ่ม พื้นที่ด้านนอกเป็นลานซัก ล้างมีหลังคาคลุม	- ห้องครัวมีขนาดเล็ก - ห้องครัวที่โครงการ จัดเตรียมไม่รองรับลักษณะ เป็นครัวไทย ทำให้มีกลิ่นเข้า ในบ้าน - พื้นที่ซักล้างเดิมไม่มี หลังคาคลุมสวนเครื่องซักผ้า	- ไม่ได้ทำการ ตอกเข็ม - ก่อผนัง โครงสร้างใหม่ชนิด ตัวอาคารเก่า	เริ่มต่อเติมหลัง การเข้าอยู่ 6-7 เดือน	ไม่มี เนื่องจาก เพิ่งทำการ ต่อเติมได้ ไม่นาน	300,000 - 375,000
2	ปิดห้องสวน โรงรถ	ห้องเก็บของ อนาคตจะ ทำเป็นห้องนอนคนชรา	มีคนชราซึ่งในอนาคตจะไม่ สามารถเดินขึ้นชั้นบนได้ สะดวก ต้องการทำห้องเพื่อ	- เป็นโครงสร้าง ยกกระดานพื้น ไม่มี การแยก โครงสร้างเก่า และใหม่ - ก่อผนัง โครงสร้างใหม่ชนิด ตัวอาคารเก่า	หลังจากทำการ ต่อเติมหลังบ้าน แล้วประมาณ 2-3 เดือน เพื่อให้ มีเงินเพียงพอ แล้วค่อยทำการ ต่อเติม	เกิดผนัง ร้าว และ น้ำรั่วจาก พื้น ด้านบนใน จุดที่ทำ การต่อเติม	300,000 - 375,000



ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
3	ต่อเติม หลังคา สำหรับจอด รถ	เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ เนื่องจากการปิดห้อง ส่วนโรงรถ จึงต้องทำ หลังคาต่อมาเป็นที่จอด รถ	ได้ทำการปิดโรงรถ แล้ว จึงทำหลังคา เพื่อคลุมพื้นที่จอดรถ	ทำโครงสร้างใหม่ ชนผนังตัวบ้าน เดิม	หลังจากทำการ ต่อเติมปิดโรงรถ ประมาณ 1 เดือน	เกิดน้ำรั่ว บริเวณ รอยต่อของ โครงสร้าง หลังคา กับ ผนังเก่า	100,000 - 150,000
4	ต่อเติม หลังคา สำหรับจอด รถ	เพื่อเป็นพื้นที่พักผ่อน นอกบ้าน โดยทำการ วางชุดเก้าอี้นั่งเล่น 1 ชุด	ได้ทำการปิดโรงรถ แล้ว จึงทำหลังคา เพื่อคลุมพื้นที่จอดรถ	ทำโครงสร้างใหม่ ชนผนังตัว บ้านเดิม	หลังจากทำการ ต่อเติมปิดโรงรถ ประมาณ 1 เดือน	เกิดน้ำรั่ว บริเวณ รอยต่อของ โครงสร้าง หลังคา กับ ผนังเก่า	100,000 - 150,000

2. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2 : บ้านเลขที่ 418 / 51

รูปภาพที่ 4.5 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2



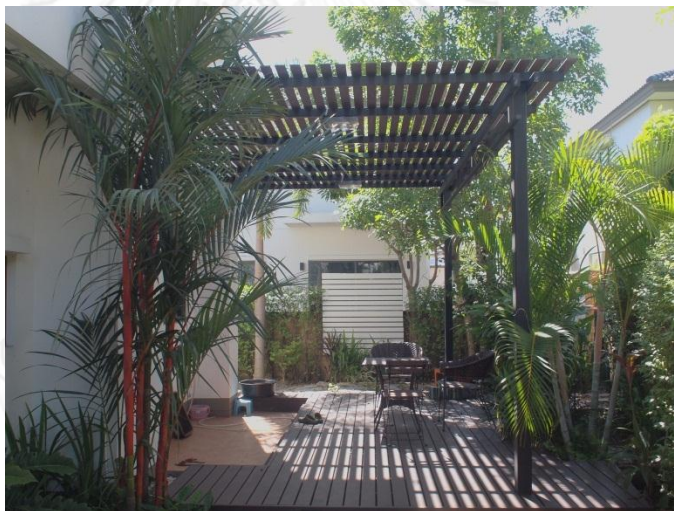
รูปภาพที่ 4.6 ลำดับที่ 1 ต่อเติม พื้นที่ด้านข้าง



รูปภาพที่ 4.7 ด้านในมีพื้นที่สำหรับทำขนมและส่วนของห้องเก็บของ

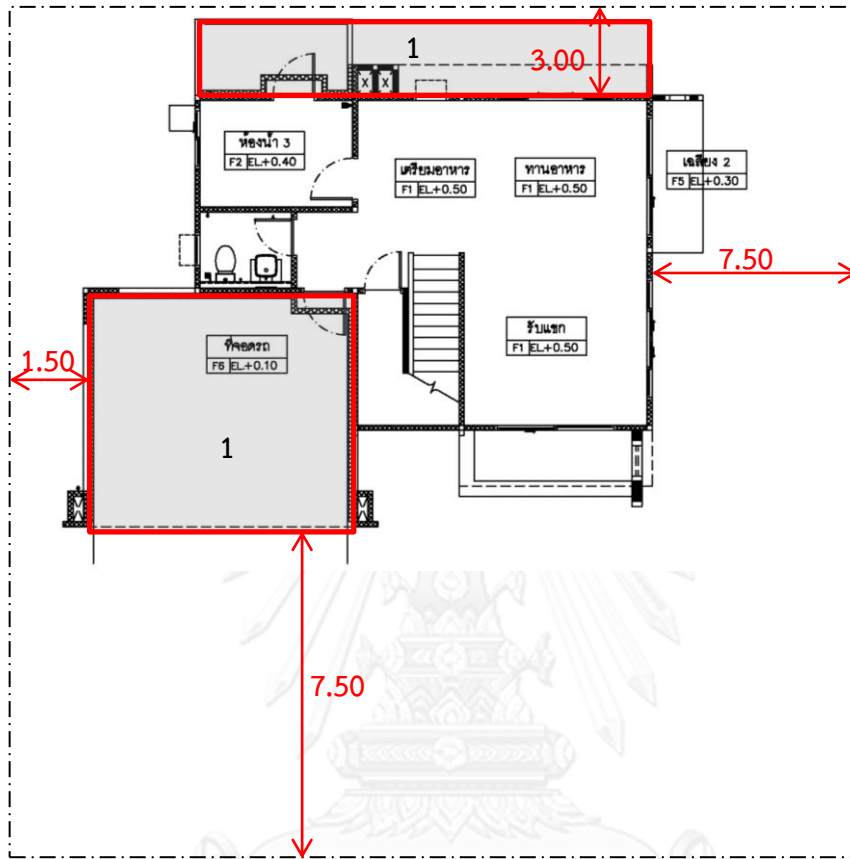


รูปภาพที่ 4.8 อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านหลังเป็นพื้นที่นั่งเล่นด้านนอก



ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ห้อง อเนกประสงค์ ค้ำบ้าน	ปิดพื้นที่เป็นครัวไทย และ พื้นที่ทำขนม	- ห้องครัวมีขนาดเล็กไม่ เพียงพอกับธุรกิจขายส่งขนม - ห้องครัวที่โครงการจัดเตรียม ไม่รองรับลักษณะเป็นครัวไทย ทำให้มีกลิ่นเข้าไปในบ้าน	- ทำการก่อสร้าง แยกตัวอาคาร	ต่อเติมก่อนทำ การเข้าอยู่	ไม่มี	450,000 – 550,000
2	ตกแต่งพื้นที่ ว่างด้านหลัง	พื้นที่ส่วนนั่งเล่น	มีพื้นที่ด้านหลังเหลือ ค่อนข้างเยอะ	แยกโครงสร้างกับ ตัวบ้านเก่า	สร้างหลังทำการเข้า อยู่ 3 เดือน	ไม่มี	100,000 – 150,000

3. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3  
 รูปภาพที่ 4.3 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3



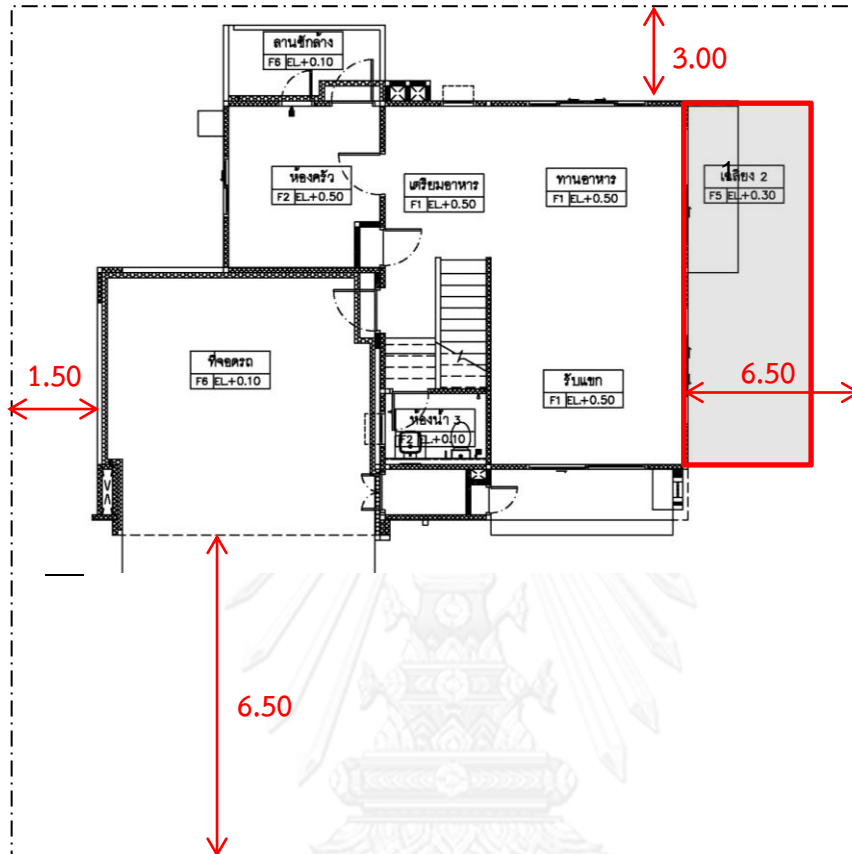
รูปภาพที่ 4.9 อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์



โดยสามารถเข้าได้ทั้ง 2 ทาง จากในบ้านและด้านหน้าซึ่งทำประตูไว้  
 ด้านในยกพื้นที่ระดับเดียวกับในบ้าน คือ 50 ซม.

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ปิดโรงรถ	ปิดพื้นที่เป็นห้อง Home theater และ ห้องอเนกประสงค์ อนาคตอาจปรับเป็น ห้องนอนของผู้สูงอายุ	ห้องรับแขกมีขนาดเล็ก ไม่ เพียงพอ และเพื่อรองรับลูกใน อนาคต	ทำการก่อสร้าง โครงสร้างใหม่ติดกับเข้าอยู่ โครงสร้างเก่า	ต่อเติมก่อนทำการ เข้าอยู่ 6 เดือน	รอยร้าวของ ผนัง และพื้น	300,000 - 375,000
	ต่อเติม ด้านหลัง	ใช้เป็นห้องครัวไทย และซักรีดล้างเป็น สัดส่วน	ห้องมีขนาดเล็กเกินไป เนื่องจากห้องครัวเดิมไม่ รองรับการทำอาหารแบบ ไทย	ทำการก่อสร้าง โครงสร้างใหม่ติด กับโครงสร้างเก่า	ต่อเติมก่อนทำ การเข้าอยู่ 6 เดือน	รอยร้าวของ ผนัง และพื้น	175,000 - 250,000

4. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4 : บ้านเลขที่ 418 / 63  
 รูปภาพที่ 4.10 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4



รูปภาพที่ 4.11 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องนอน

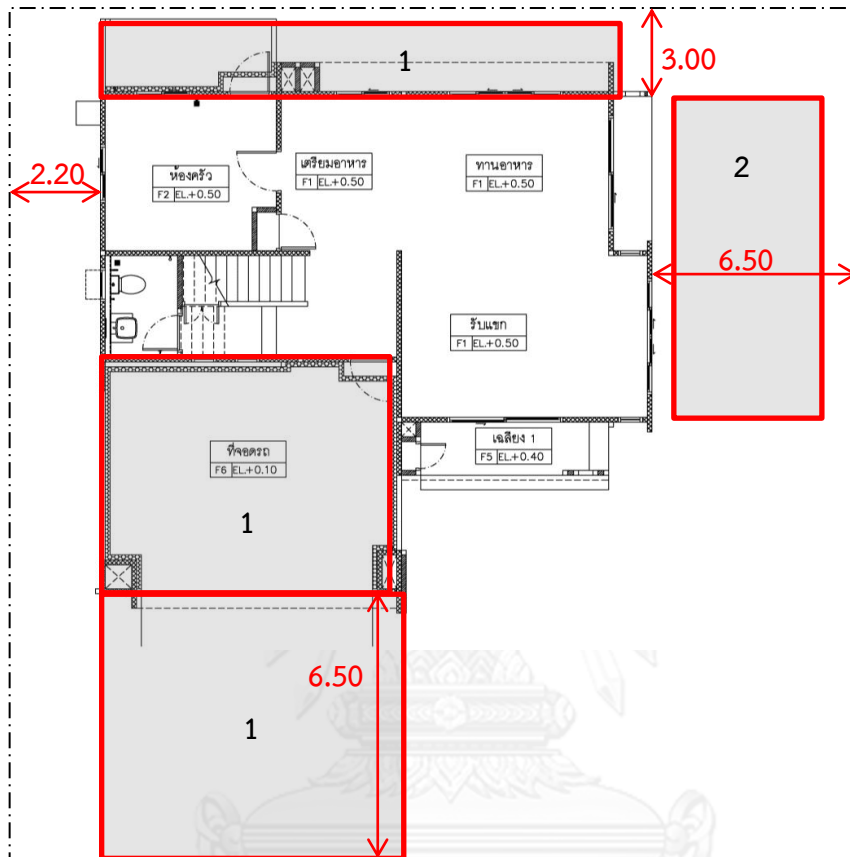


ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติม ด้านข้าง	เป็นห้องนอนคนชรา มีห้องน้ำในตัว	คนชราไม่สามารถเดินขึ้นไปยัง บนได้สะดวก ต่อเติมด้านล่าง เพื่อความสะดวกและเป็นที่ สัดส่วน	มีการแยกโครงสร้าง ใหม่และเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	375,000 – 450,000



5. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5 : บ้านเลขที่ 418 / 29

รูปภาพที่ 4.12 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5



รูปภาพที่ 4.13 อังดับที่ 1 ปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์



โดยการเทพื้นทับโครงสร้างเดิม และยกกระดานพื้นขึ้นเท่ากับระดับในบ้าน ที่ระดับ 50 ซม.

รูปภาพที่ 4.14 ลำดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลัง ขยายซักล้าง



โดยการเทพื้นทับพื้นเดิมและยกระดับพื้นเท่ากับบันไดด้านหลัง คือ 25 ซม.  
และย้ายงานระบบชักผ้า ไว้ด้านหลัง

รูปภาพที่ 4.15 อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องเอนกประสงค์



รูปภาพที่ 4.16 รอยร้าวที่ผนังที่เกิดจากการต่อเติม

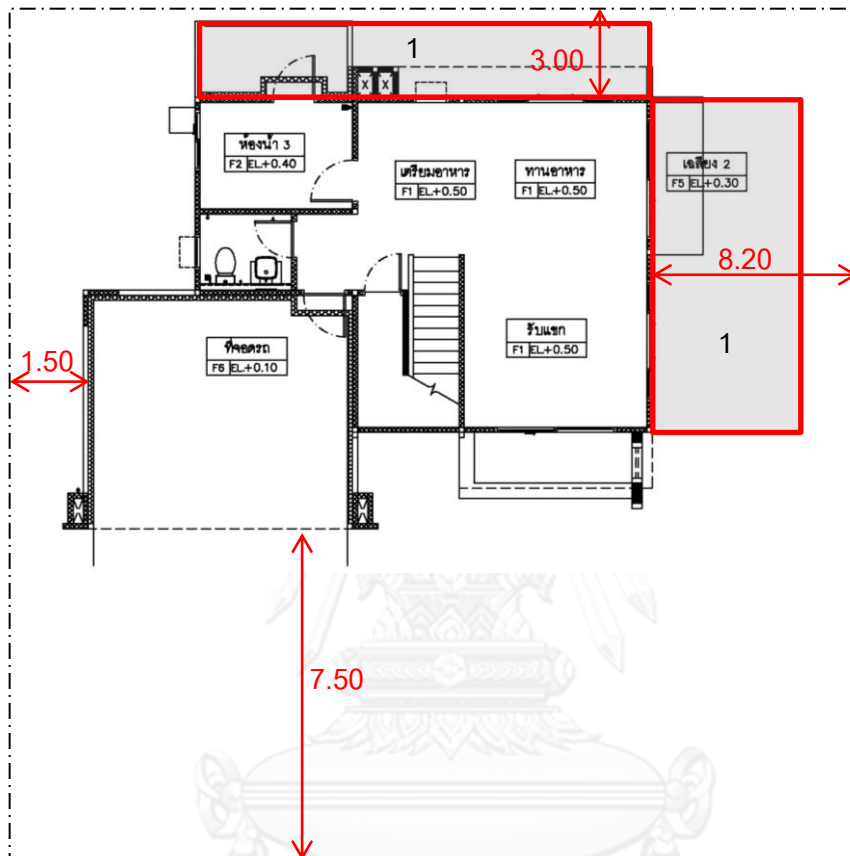


จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ต่อเติมหลัง บ้าน	เป็นพื้นที่ซีกกลาง	ซีกล่างมีขนาดเล็กลงและไม่มี หลังคาคลุม	ต่อเติมโครงสร้างใหม่ ติดกับโครงสร้างเก่า	ต่อเติมหลังเข้าอยู่ 1 เดือน	รอยร้าว	150,000 – 180,000
	ปิดโรงรถ	ห้องเอนกประสงค์	ห้องรับแขกมีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอกับการใช้งาน	ต่อเติมโครงสร้างใหม่ บนโครงสร้างเดิม	ต่อเติมก่อนเข้า อยู่ 3 เดือน	รอยร้าว	300,000 – 350,000
2	ต่อเติมด้านข้าง	ห้องเอนกประสงค์	ห้องรับแขกมีขนาดเล็กไม่ เพียงพอกับการรองรับแขก	แยกโครงสร้างออกจาก ตัวอาคาร	หลังเข้าอยู่ 6 เดือน	ไม่มี	150,000 – 195,000

#### 4.1.2 แปลงมุม

1. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1 : บ้านเลขที่ 418 / 51  
รูปภาพที่ 4.17 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1



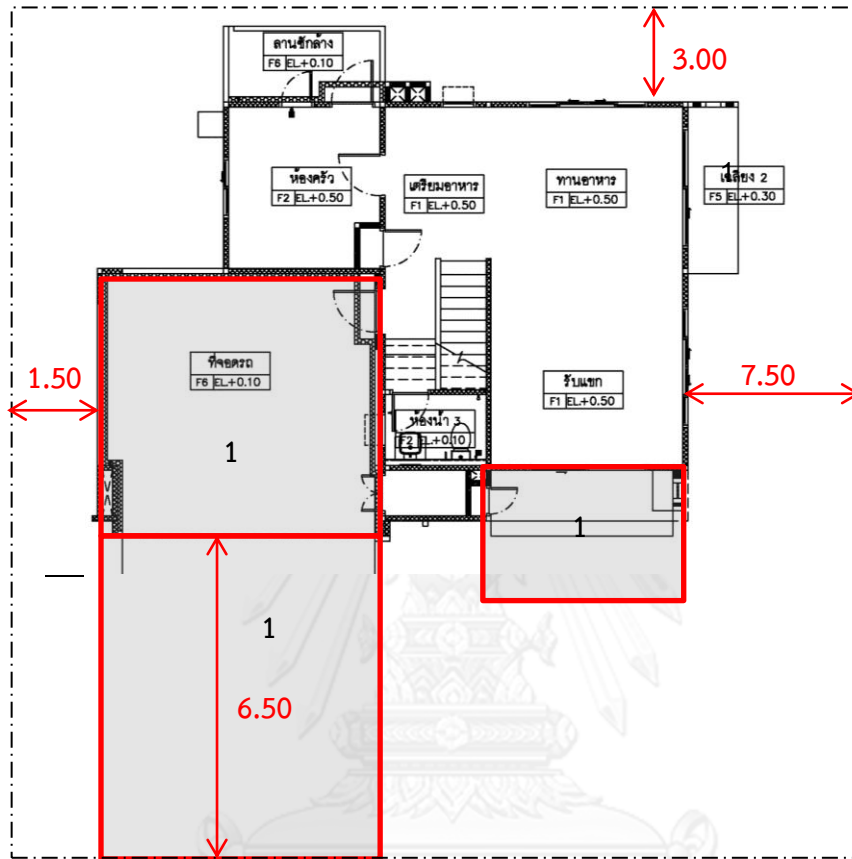
รูปภาพที่ 4.18 ต่อเติมด้านข้างเป็นสำนักงาน



โดยการใช้ตู้ container มาวางบนโครงสร้างที่แยกจากตัวบ้าน

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ต่อเติม ด้านหลัง	เป็นพื้นที่ครัวไทย	ห้องครัวมีขนาดเล็กและไม่ รองรับลักษณะเป็นครัวไทย ทำให้ หมักลิ้นเข้าในบ้าน	มีการตอกเข็มเพื่อ รับพื้นโครงสร้าง ใหม่ไม่ให้ทรุดแยก จากตัวบ้านเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	250,000 – 300,000
	ต่อเติมด้านข้าง	เป็นส่วนสำนักงานทำ ธุรกิจของครอบครัว	ต้องการทำให้เป็นสำนักงาน และที่พักอาศัยในพื้นที่เดียวกัน	ทำโครงสร้างแยก จากตัวอาคารเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	300,000 – 375,000

2. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2 : บ้านเลขที่ 418 / 45  
 รูปภาพที่ 4.19 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2



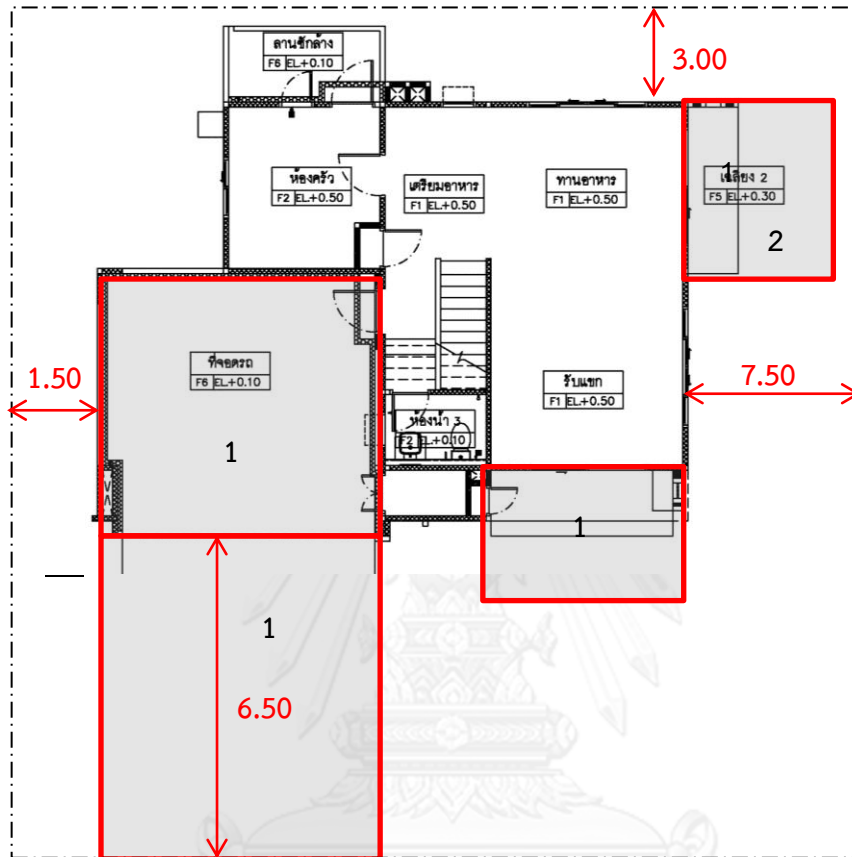
รูปภาพที่ 4.20 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอนคนชรา



ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ปิดโรงรถ	ห้องนอนคนชราที่มี ห้องน้ำในตัว	ไม่สามารถใช้งานชั้นบนได้ ต่อ เติมเพื่อการใช้งานที่สะดวกขึ้น	ใช้โครงสร้างเดิม โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า และใหม่	เริ่มทำการต่อเติม หลังการเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	350,000 – 450,000
	ขยายเฉลียง หน้าบ้าน	ส่วนพักผ่อน	ต้องการให้เป็นที่พักผ่อน ภายนอกที่สามารถวางชุดมานั่ง ได้	โครงสร้างใหม่ติดกับ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม หลังการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	80,000 – 120,000



3. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3 : บ้านเลขที่ 418 / 24  
 รูปภาพที่ 4.21 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3



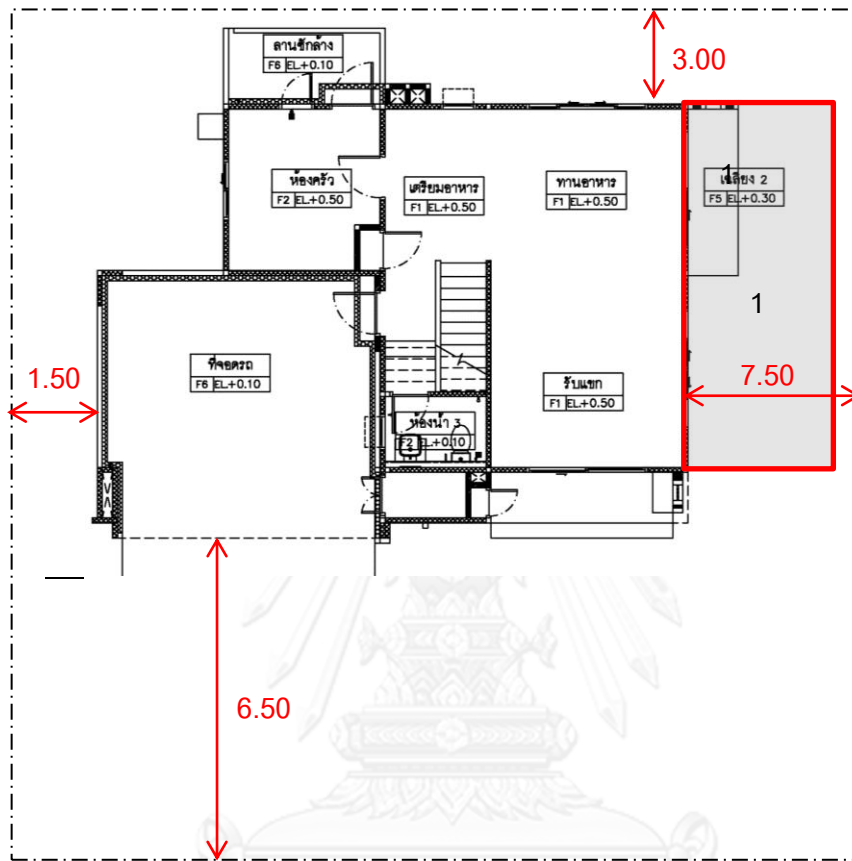
รูปภาพที่ 4.22 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องนอนคนชรา มีห้องน้ำในตัว



โดยเข้าถึงจากประตูด้านข้าง ยกพื้นที่ระดับ 50 ซม. เหมือนพื้นในบ้าน  
 ทำโครงสร้างเชื่อมต่อจากตัวบ้านเดิม ทำให้เกิดรอยร้าวที่ผนัง

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ปิดโรงรถ	ห้องนอนคนชราที่มี ห้องน้ำในตัว	ไม่สามารถใช้งานชั้นบนได้ ต่อเติมเพื่อการใช้งานที่สะดวก ขึ้น	ใช้โครงสร้างเดิม โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า และใหม่	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	300,000 – 375,000
	ด้านหน้าปิด โรงรถ	ส่วนคลุมที่จอดรถ	ได้พื้นที่จอดรถทดแทน	โครงสร้างใหม่ติดกับ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	น้ำรั่วส่วนที่ หลังคาชนกับ ผนัง	100,000 – 150,000
2	ต่อเติม ด้านข้าง	ห้องพักผ่อน เอนกประสงค์	ห้องรับแขกมีขนาดเล็เกินไป	โครงสร้างใหม่ติดกับ โครงสร้างเก่าและ สามารถเดินเข้า – ออกได้จากในบ้าน	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 2 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	200,000 – 280,000

4. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4 : บ้านเลขที่ 418 / 62  
 รูปภาพที่ 4.23 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4



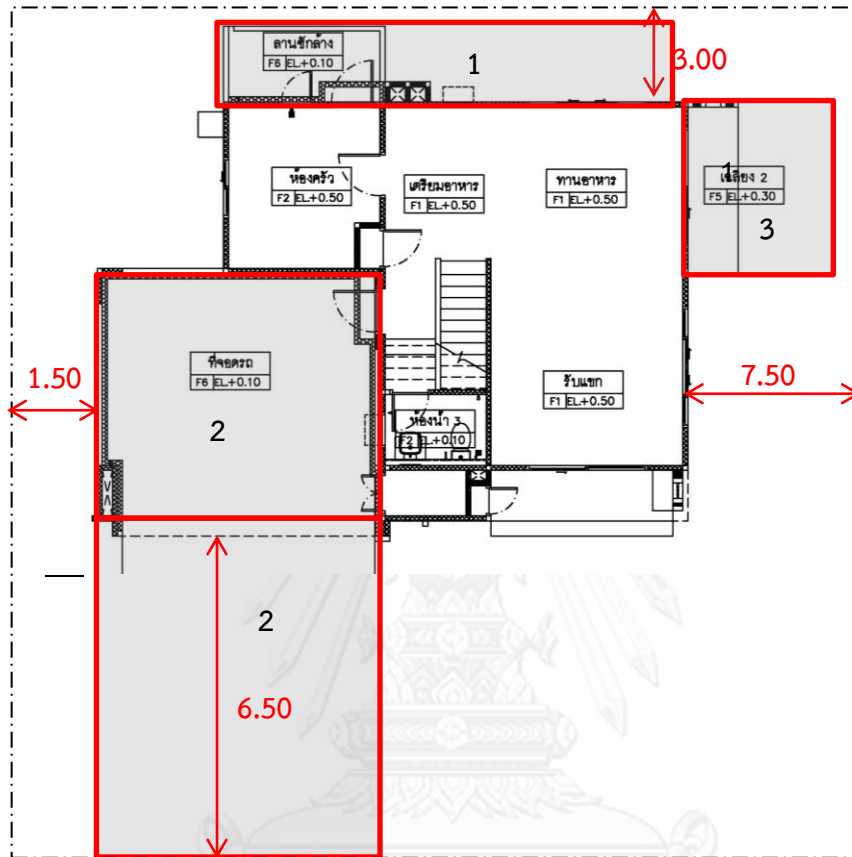
รูปภาพที่ 4.24 ต่อเติมด้านข้างเป็นส่วนนอกประสงค์



โดยการแยกโครงสร้างออกจากตัวบ้านเดิม

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติม ด้านข้าง	ส่วนนอกประสงค์ อนาคตจะปรับเป็น ห้องนอนลูก	มีพื้นที่เหลือ ห้องนอนมี ขนาดเล็ก	ใช้โครงสร้างใหม่ โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	350,000 – 475,000

5. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5 : บ้านเลขที่ 418 / 81  
 รูปภาพที่ 4.25 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5



รูปภาพที่ 4.26 อันดับที่ 1 ต่อเติมเป็นห้องครัวไทยและห้องเอนกประสงค์



โดยทำการเทพื้นบนดินทับโครงสร้างเดิม ที่ระดับ 25 ซม.

รูปภาพที่ 4.27 อันดับที่ 2 ต่อเติมปิดโรงรถเพื่อใช้เป็นห้องนอนคนชรา



รูปภาพที่ 4.28 ต่อเติมเป็นศาลาด้านข้าง

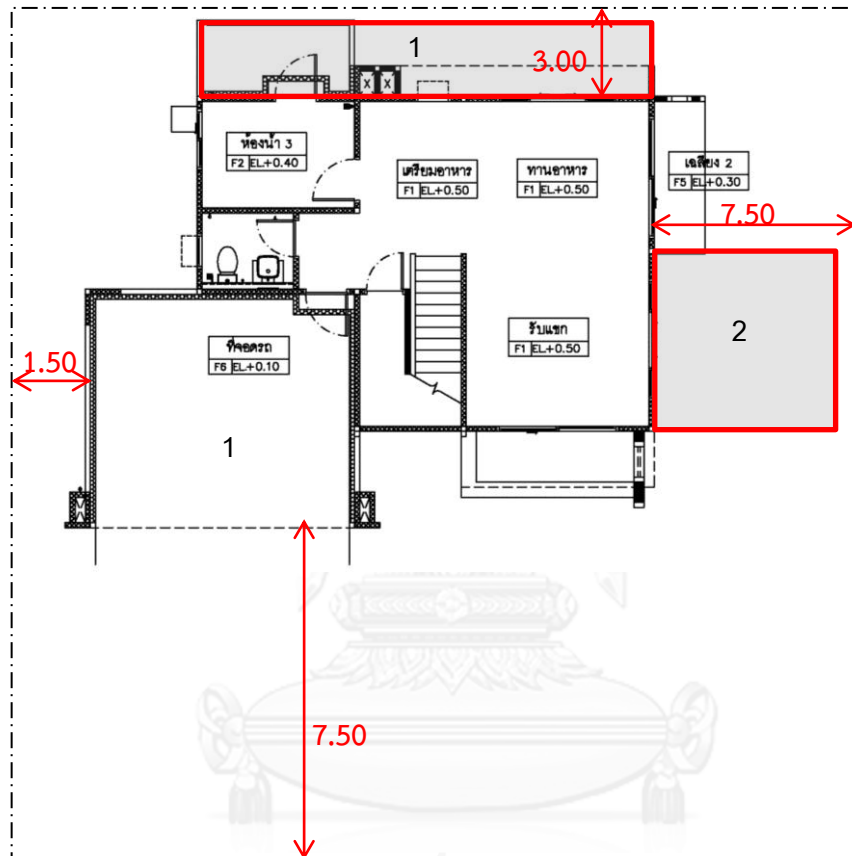


ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติม ด้านหลัง	เป็นห้องครัวไทยและซีก ข้าง	ห้องครัวมีขนาดเล็ก และ ไม่รองรับการทำอาหาร แบบไทย	ใช้โครงสร้างใหม่ โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	175,000 – 250,000
2	บิตโรรงถ	เป็นห้องนอนคนชรา	ไม่สามารถใช้งานชั้นบน ได้ ต่อเติมเพื่อการใช้งาน ที่สะดวกขึ้น	ใช้โครงสร้างใหม่ โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 1 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	120,000 – 180,000

## 4.2 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 2

### 4.2.1 แปลงมาตรฐาน

1. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1 : บ้านเลขที่ 418 / 72  
 รูปภาพที่ 4.29 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1



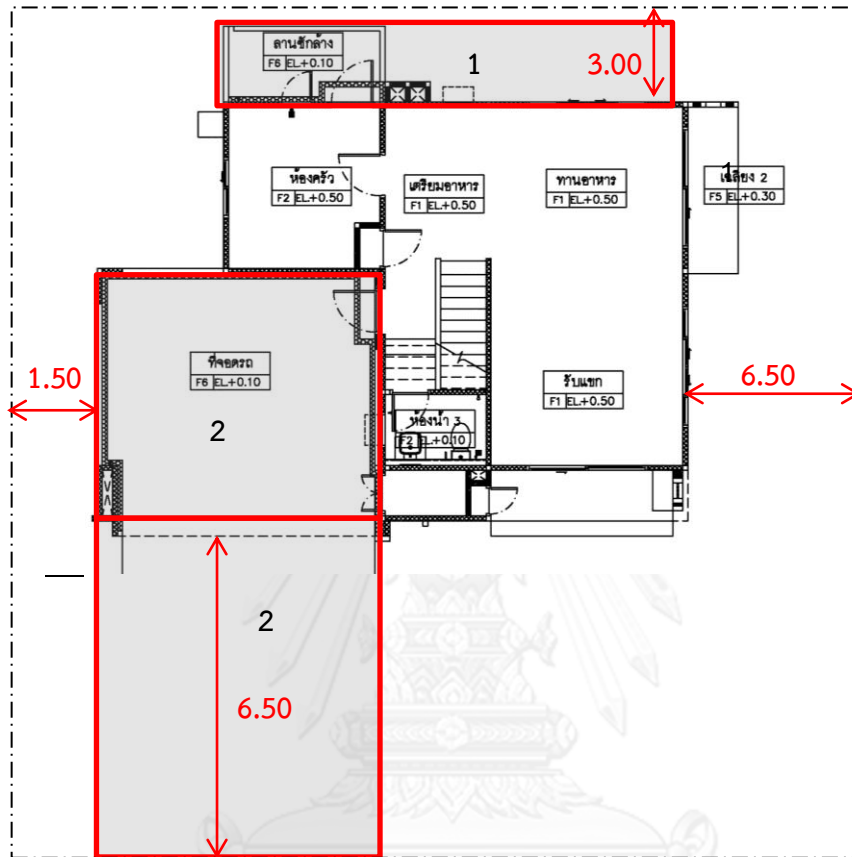
รูปภาพที่ 4.30 ต่อเติมพื้นที่ด้านข้างเป็นห้องนอนกระสังค์





ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติม ด้านหลัง	เป็นห้องครัวไทยและ ซักล้าง	ห้องครัวมีขนาดเล็ก และ ไม่รองรับการทำอาหาร แบบไทย	ใช้โครงสร้างใหม่ โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 6 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	250,000 – 350,000
2	บิตต่อเติม ด้านข้าง	เป็นห้องเอนกประสงค์	ห้องรับแขกเล็กเกินไป และอนาคตจะปรับเป็น ห้องนอนลูก	ใช้โครงสร้างใหม่ โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	250,000 – 350,000

2. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2 : บ้านเลขที่ 418 / 74  
 รูปภาพที่ 4.31 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2



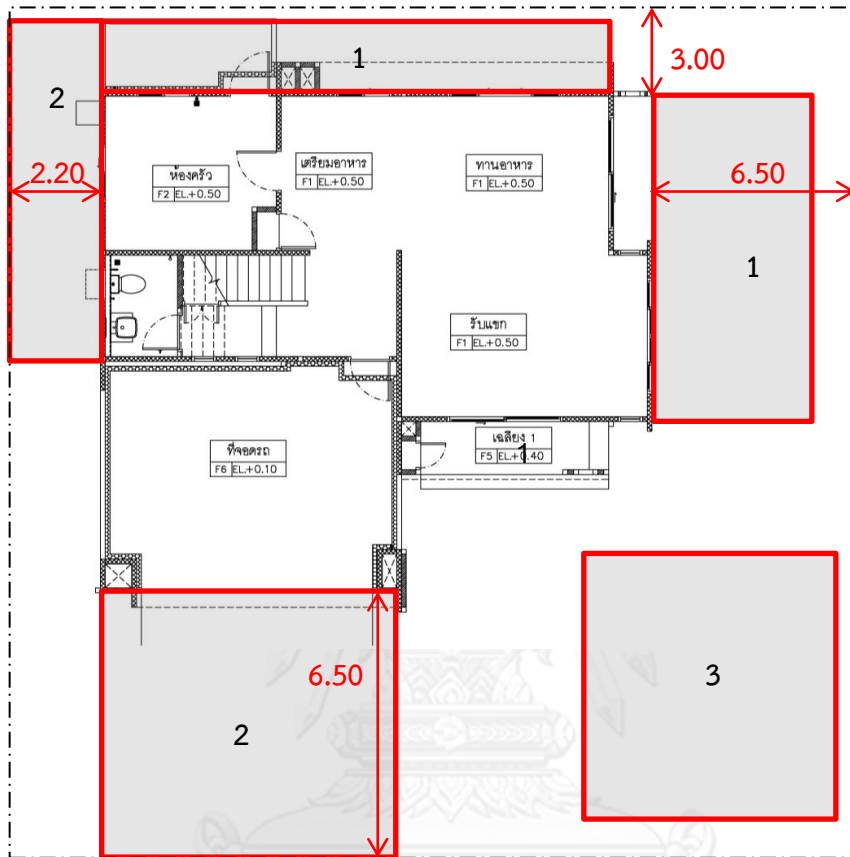
รูปภาพที่ 4.32 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องรับแขก



โดยอนาคตจะปรับเป็นห้องนอนลูก และต่อเติมหลังคาด้านหน้า  
 เพื่อเป็นที่จอดรถทดแทนจากพื้นที่เดิม

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติม ด้านหลัง	เป็นห้องครัวไทยและซีก ต่าง	ห้องครัวมีขนาดเล็ก และ ไม่รองรับการทำอาหาร แบบไทย	ใช้โครงสร้างใหม่ โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	250,000 – 350,000
2	บิตโรงรถ	เป็นห้องรับแขก และ เอนกประสงค์	ห้องรับแขกมีขนาดเล็ก เกินไป และเป็นห้องนอน คนชราที่มาเยี่ยมเป็นครั้ง คราว	ใช้โครงสร้างใหม่ โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 1 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	300,000 – 350,000
	หลังคา โรงรถ	พื้นที่ส่วนจอดรถ	ทดแทนพื้นที่จอดรถเดิม	โครงสร้างใหม่ มี การต่อกั้น โครงสร้างแยก	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 1 เดือน พร้อม ส่วนบิตโรงรถ	ไม่มี	100,000 – 150,000

3. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3 : บ้านเลขที่ 418 / 113  
 รูปภาพที่ 4.33 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3



รูปภาพที่ 4.34 อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นขยายส่วนซักล้าง



ย้ายตำแหน่งเครื่องซักผ้ามาไว้ด้านหลังและต่อเติมด้านข้างเป็นห้องเอนกประสงค์  
 มีการแยกโครงสร้างออกจากตัวบ้านเดิม

รูปภาพที่ 4.35 อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านข้าง

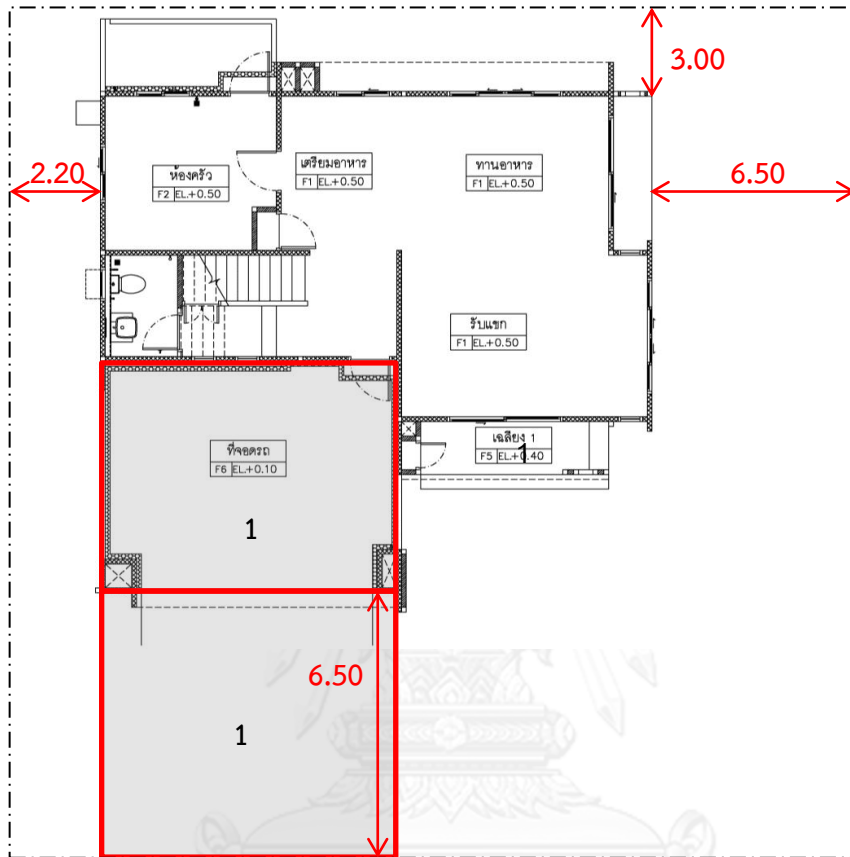


เพื่อเป็นพื้นที่เลี้ยงสัตว์เลี้ยง ให้เป็นสัดส่วนและต่อเติมหลังคาที่จอดรถ เนื่องจากมีรถ 4 คัน  
ทำให้ที่จอดรถไม่เพียงพอและอันดับที่ 3 ต่อเติมด้านข้างเป็นศาลาพักผ่อนด้านนอก

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะ โครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหลัง	ขยายส่วนซีกกลาง	ซีกกลางมีขนาดเล็กลงและไม่ มีหลังคลุม และส่วน เสียดังกล่าว	ใช้โครงสร้างใหม่ โดยทำการ เชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 6 เดือน	ไม่มี	150,000 - 275,000
	ต่อเติมด้านข้าง	เป็นห้องเอนกประสงค์	ห้องรับแขกเล็กเกินไป และใช้สำหรับจัดงาน สังสรรค์	ใช้โครงสร้างใหม่ แยกโครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 6 เดือน พร้อมส่วน ซีกกลาง	ไม่มี	350,000 - 400,000
2	ต่อเติมด้านข้าง	ขยายเป็นทางเดิน เชื่อมไปด้านหลังบ้าน	ต้องการให้เป็นทางเดินที่ มีหลังคลุม	ใช้โครงสร้างใหม่ แยกโครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	80,000 - 150,000

ลำดับใบในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
3	ศาลาพักผ่อน	สำหรับเป็นที่พักผ่อน ด้านนอก	ใช้โครงสร้างใหม่ แยกโครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติมหลัง เข้าอยู่ 3 เดือน พร้อมทางเดิน ด้านข้าง	เริ่มทำการต่อเติมที่ หลังเข้าอยู่ 3 เดือน พร้อมทางเดินด้าน ข้าง	ไม่มี	200,000 – 275,000

4. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4 : บ้านเลขที่ 418 / 135  
 รูปภาพที่ 4.36 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4



รูปภาพที่ 4.37 อันดับที่ 1 ปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์

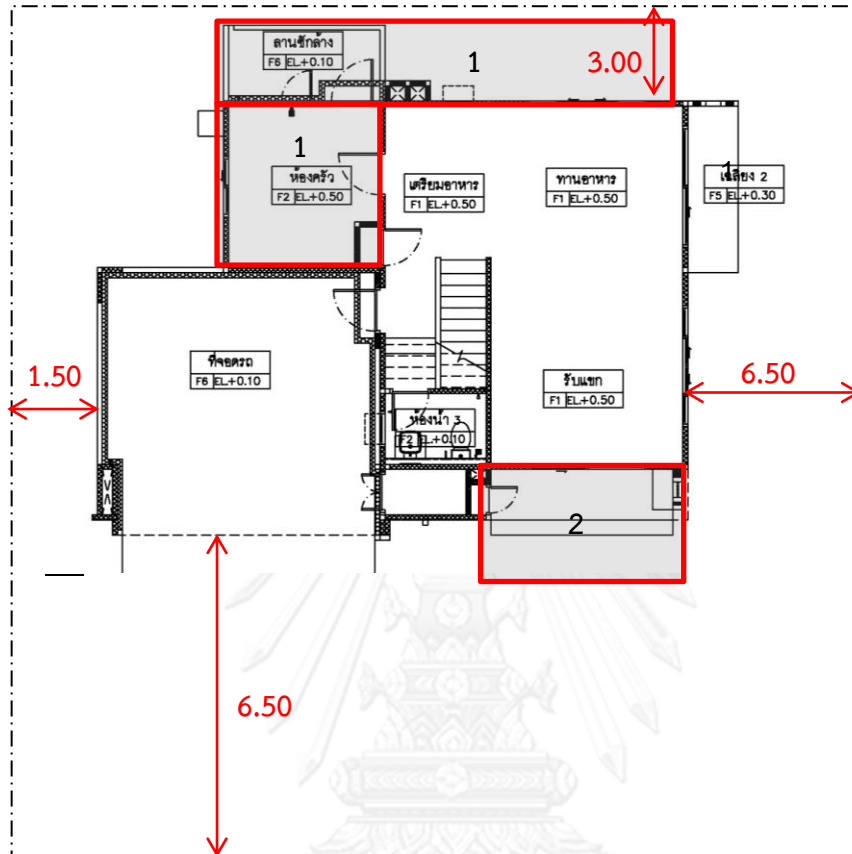


มีการต่อเติมหลังคาด้านหน้า เพื่อเป็นที่จอดรถทดแทนพื้นที่เดิม



ลำดับใบในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ปิดโรงรถ	เป็นห้องรับแขก และ เอนกประสงค์	ห้องรับแขกมีขนาดเล็ก เกินไป	ใช้โครงสร้างเดิม โดยทำการเชื่อมต่อ โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 6 เดือน	รอยร้าวที่ ผนัง	300,000 – 350,000
	ต่อเติมด้านหน้า	เป็นส่วนจอดรถ	เพื่อทดแทนที่จอดรถที่ถูก ปิดเป็นห้องเอนกประสงค์	ใช้โครงสร้างใหม่ มี การตอกเข็มแยก โครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 6 เดือน พร้อมส่วน ปิดโรงรถ	ไม่มี	150,000 – 250,000

5. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5 : บ้านเลขที่ 418 / 142  
 รูปภาพที่ 4.38 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5



รูปภาพที่ 4.39 อันดับที่ 1 ต่อเติมขยายซักล้าง



มีการย้ายงานระบบเครื่องซักผ้าไว้ด้านนอก

รูปภาพที่ 4.40 อันดับที่ 1 ปรับห้องครัวเดิมให้เป็นครัวฝรั่ง ปรับเฟอร์นิเจอร์ภายในใหม่



รูปภาพที่ 4.41 อันดับที่ 2 ต่อเติมเฉลียง

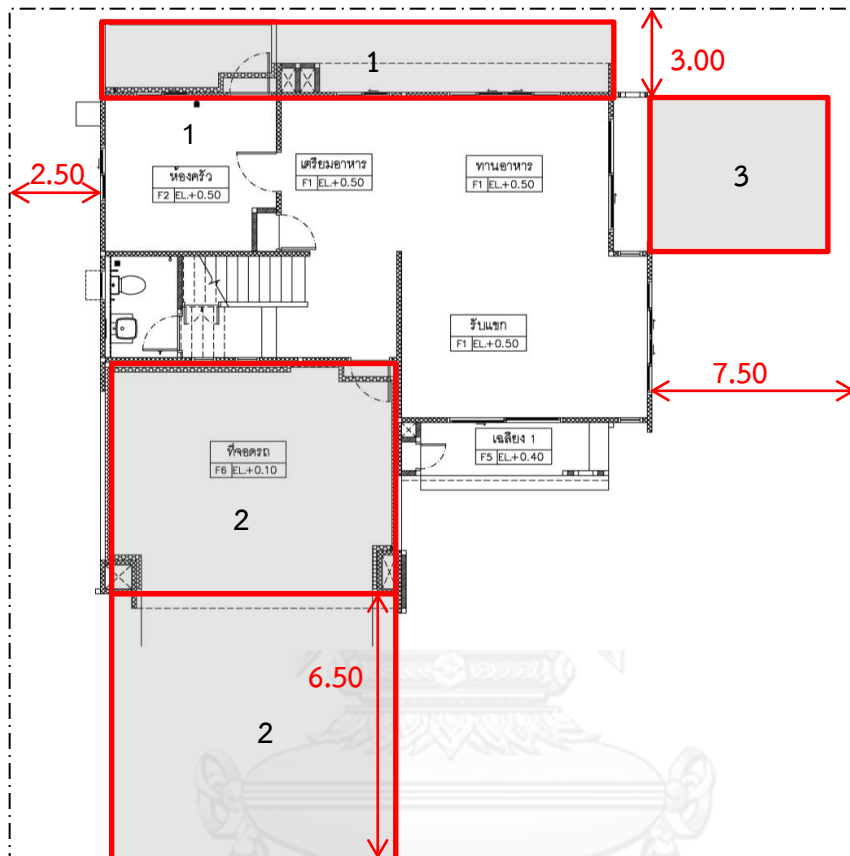


โดยการเทพื้นคอนกรีตทับพื้นเดิม และปูด้วยไม้จริงในระดับเดิม คือ 40 ซม.

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหลัง	ขยายสวนซักล้าง	ซักล้างมีขนาดเล็กลงและไม่ มีหลังคดุม	ใช้โครงสร้างใหม่ และแยกโครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 6 เดือน	ไม่มี	225,000 – 300,000
2	ต่อเติมด้านหน้า	ขยายสวนเฉลียง	ต้องการเพิ่มพื้นที่พักผ่อน นอก	ใช้โครงสร้างใหม่ และแยกโครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 1 เดือน	ไม่มี	250,000 – 300,000

#### 4.2.2 แปลงมุม

1. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1 : บ้านเลขที่ 418 / 101  
 รูปภาพที่ 4.42 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1



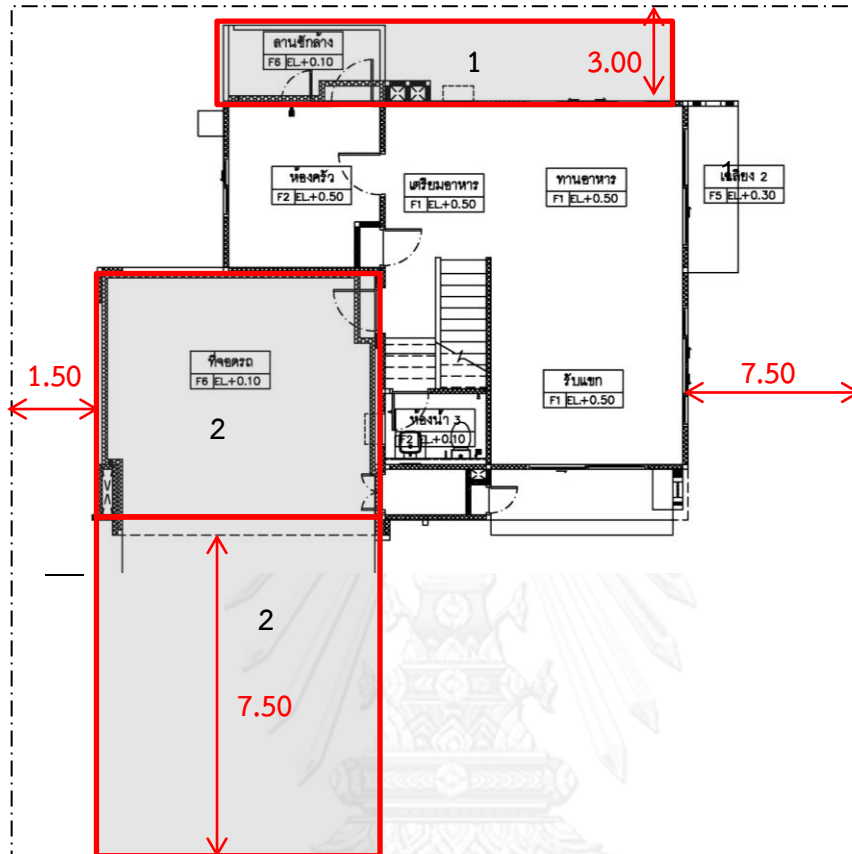
รูปภาพที่ 4.43 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอน



ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหลัง	ครัวไทยและซีกล่าง	ห้องครัวมีขนาดเล็กไม่ รองรับการทำอาหารแบบ ไทย	ใช้โครงสร้างใหม่ ติดกับโครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 6 เดือน	รอยร้าว	300,000 – 375,000
2	ต่อเติมด้านหน้า	ห้องนอนประสงค์	ห้องรับแขกเล็กไม่เพียงพอ ต่อการใช้งาน	ใช้โครงสร้างใหม่ บน โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	300,000 – 375,000
	ต่อเติมด้านหน้า	ส่วนจอดรถ	ทดแทนพื้นที่จอดรถที่ถูก ปิด	มีการต่อเติมแยก โครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน พร้อมปิดโรงรถ	ไม่มี	175,000 – 225,000

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
3	ต่อเติมด้านข้าง	ศาลาเอนกประสงค์	ต้องการให้มีที่พักผ่อน ด้านนอก	แยกโครงสร้างจาก ตัวบ้าน	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 1 เดือน	ไม่มี	250,000 – 325,000

2. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2 : บ้านเลขที่ 418 / 108  
 รูปภาพที่ 4.44 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2



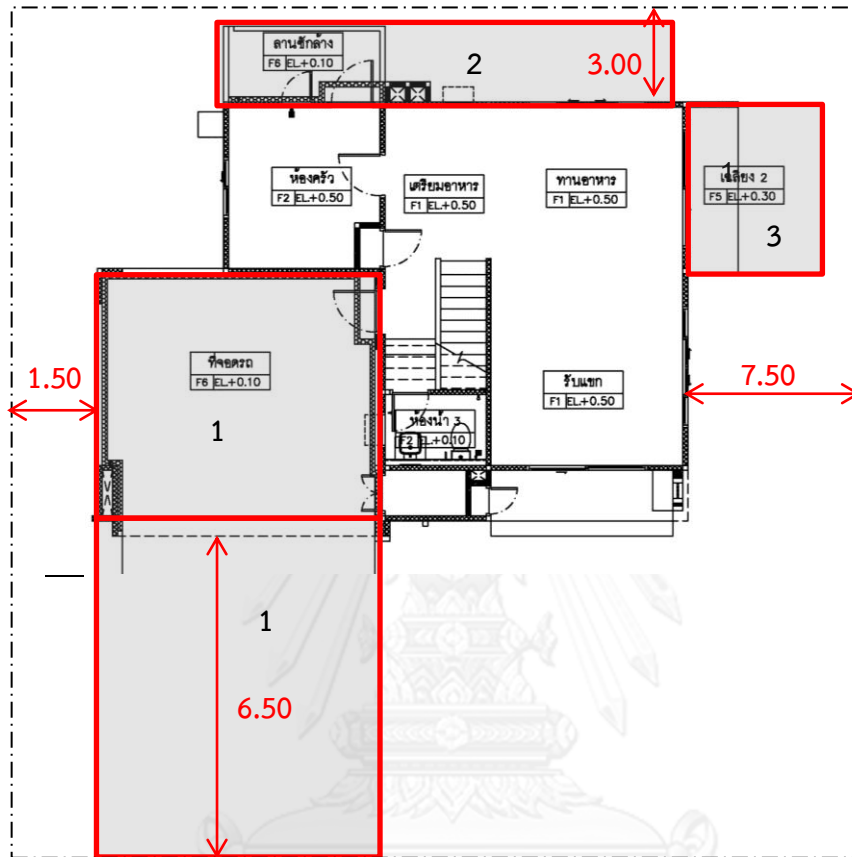
รูปภาพที่ 4.45 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอน





ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหลัง	ครัวไทยและซีกล่าง	ห้องครัวมีขนาดเล็กไม่ รองรับการทำอาหาร แบบไทย	ใช้โครงสร้างใหม่ ติดกับโครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 2 เดือน	รอยร้าว	300,000 – 375,000
2	ต่อเติมด้านหน้า	ห้องนอนมีห้องน้ำ ในตัว	ให้สะดวกต่อการใช้งาน ของคนชรา	ใช้โครงสร้างใหม่ บน โครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	350,000 – 450,000
	ต่อเติมด้านหน้า	ส่วนจอดรถ	ทดแทนพื้นที่จอดรถที่ ถูกปิด	มีการต่อเชื่อมแยก โครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 3 เดือน พร้อมปิดโรงรถ	ไม่มี	200,000 – 250,000

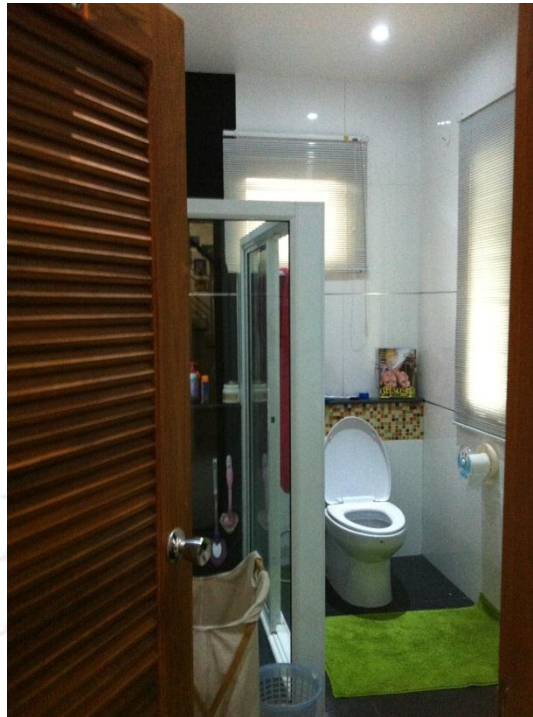
3. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3 : บ้านเลขที่ 418 / 126  
 รูปภาพที่ 4.46 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3



รูปภาพที่ 4.47 อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์ และส่วนที่นอนสำหรับคนชรา



รูปภาพที่ 4.48 ห้องน้ำส่วนที่ต่อเติมปิดโรงรถ



เพื่อการใช้งานคนชราที่สะดวกมากขึ้นและอันดับที่ 2 ต่อเติมด้านหลังเป็นขยายซักล้าง โดยทำการเทพื้นทับพื้นเดิม และยกยกระดับขึ้นมาเท่ากับระดับบันไดที่ 25 ซม.

รูปภาพที่ 4.49 อันดับที่ 3 ต่อเติมด้านข้างเป็นศาลาพักผ่อนด้านนอก



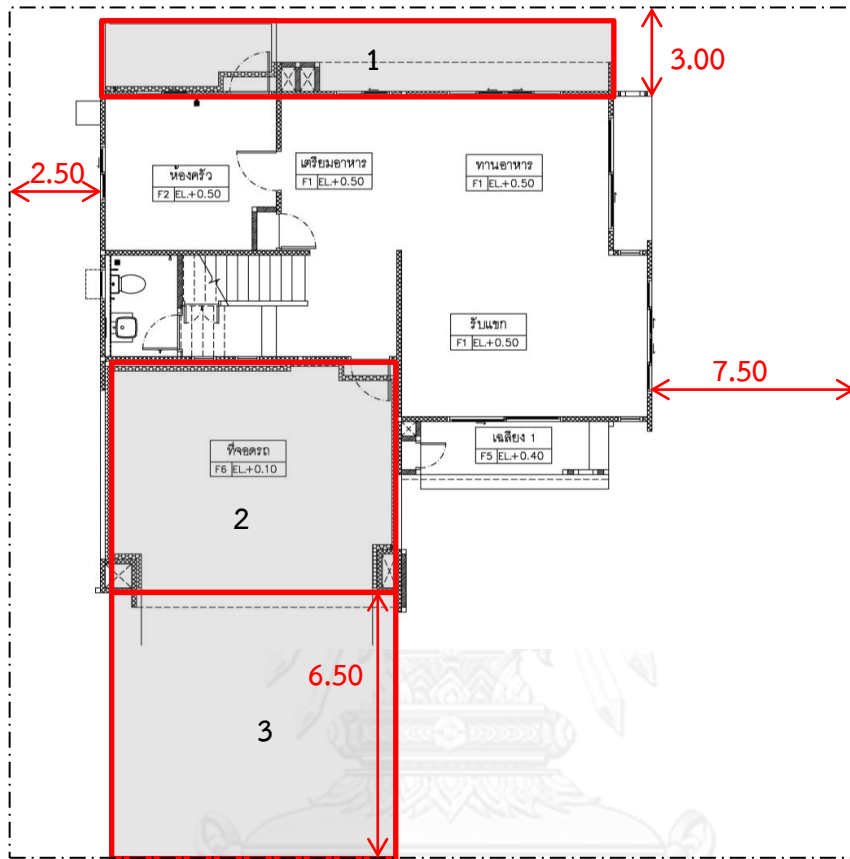
โดยทำการวางโครงสร้างเหล็กบนพื้นดินและปูด้วยไม้เทียม

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหน้า	ห้องนอนมีห้องน้ำ ในตัว	ให้สะดวกต่อการใช้งาน ของคนชรา	ใช้โครงสร้างใหม่ บนโครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าว	300,000 – 350,000
	ต่อเติมด้านหน้า	ส่วนจอดรถ	ทดแทนพื้นที่จอดรถที่ ถูกปิด	มีการต่อเติมแยก โครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน พร้อมปิดโรงรถ	ไม่มี	150,000 – 200,000
2	ต่อเติมด้านหลัง	ขยายซีกล่าง	ส่วนซีกล่างไม่มีหลังคา คลุม	ใช้โครงสร้างใหม่ ติดกับโครงสร้าง เก่า	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 1 เดือน	ไม่มี	150,000 – 200,000

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
3	ต่อเติมด้านข้าง	ศาลาเอนกประสงค์	ต้องการใหม่ที่พิภพนอก ด้านนอก	แยกโครงสร้างจาก ตัวบ้าน	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 5 เดือน	ไม่มี	150,000 – 200,000

4. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4 : บ้านเลขที่ 418 / 134  
 รูปภาพที่ 4.50 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4



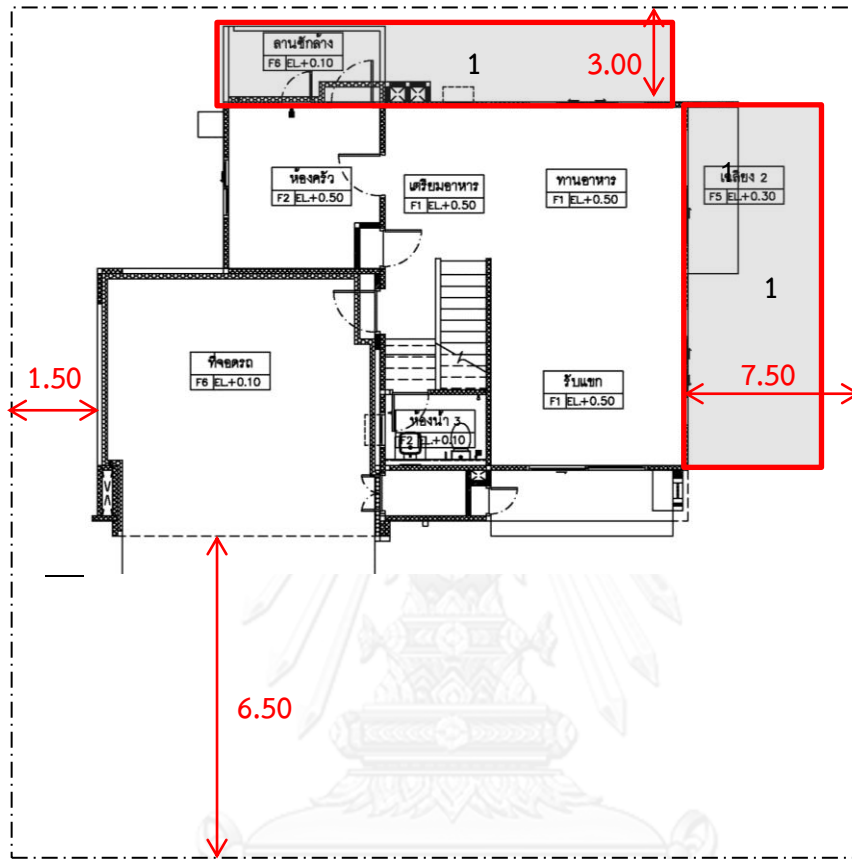
รูปภาพที่ 4.51 ต่อเติมพื้นที่ปิดโรงรถเป็นสำนักงาน



ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหลัง	ครัวไทย	ห้องครัวมีขนาดเล็กไม่ รองรับการทำอาหาร แบบไทย	ใช้โครงสร้างใหม่ ติด กับโครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 6 เดือน	รอยร้าว	300,000 – 375,000
2	ปิดโรงรถ	ห้องนอนมีห้องน้ำ ในตัว	ให้สะดวกต่อการใช้งาน ของคนชรา	ใช้โครงสร้างใหม่ บนโครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าว	350,000 – 450,000
3	ต่อเติมด้านหน้า	ศาลา เอนกประสงค์	เป็นพื้นที่เพื่อประกอบ ธุรกิจ	แยกโครงสร้างจาก ตัวบ้าน	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 8 เดือน	ไม่มี	200,000 – 250,000



5. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5 : บ้านเลขที่ 418 / 148  
 รูปภาพที่ 4.52 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5



รูปภาพที่ 4.53 อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องนอนประสงค์ รับแขก และเป็นห้องนอน

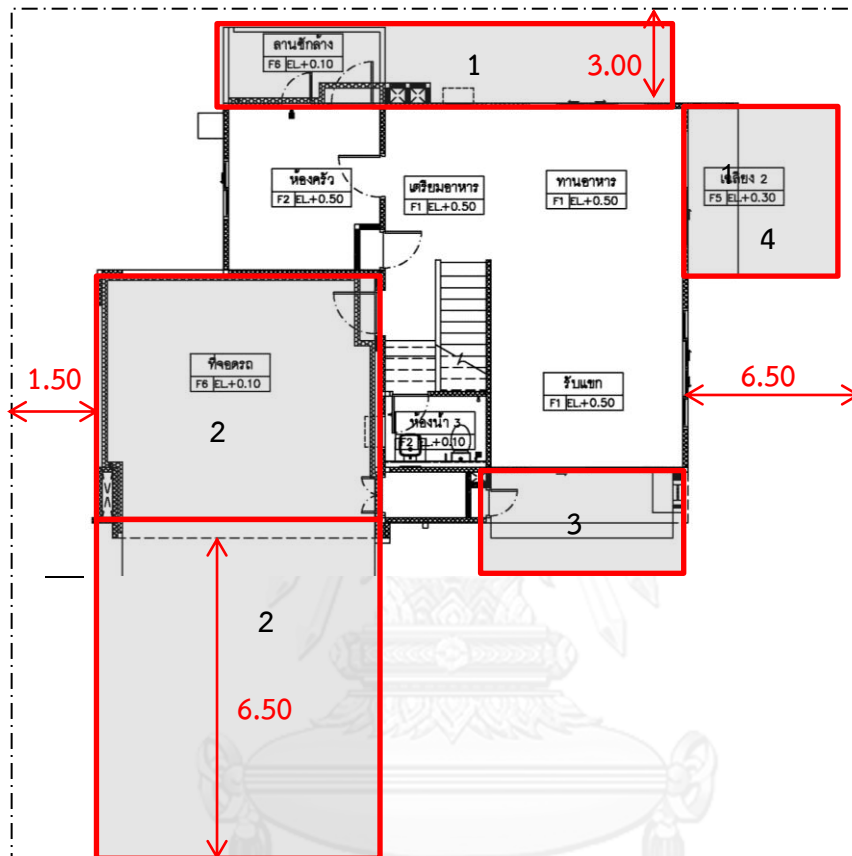


ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหลัง	ขยายซีกล่าง	ส่วนซีกล่างไม่มีหลังคา คลุม	ใช้โครงสร้างใหม่ ติด กับโครงสร้างเก่า	เริ่มทำการต่อเติม ก่อนเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	250,000 -300,000
	ต่อเติมด้านข้าง	ศาลาเอนกประสงค์เป็น ห้องนอนมีห้องน้ำในตัว ด้านบนสำหรับสังสรรค์	เป็นห้องของพ่อ แม่ที่ มาเยี่ยมอาทิตย์ละครั้ง	แยกโครงสร้างจาก ตัวบ้าน	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 5 เดือน	ไม่มี	500,000 - 575,000

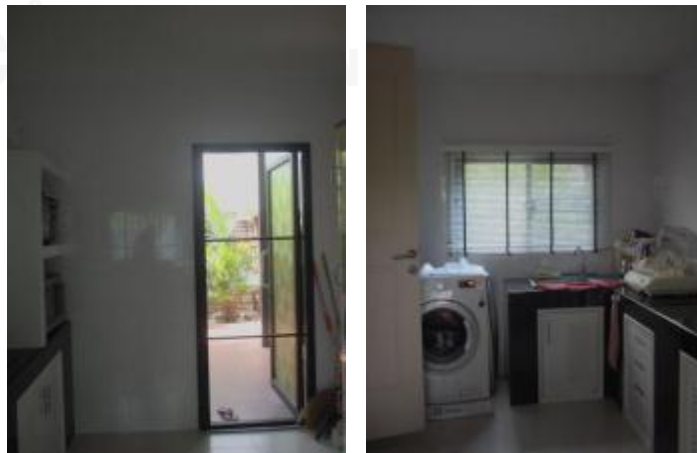
### 4.3 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 3

#### 4.3.1 แปลงมาตรฐาน

1. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1 : บ้านเลขที่ 418 / 183  
รูปภาพที่ 4.54 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1

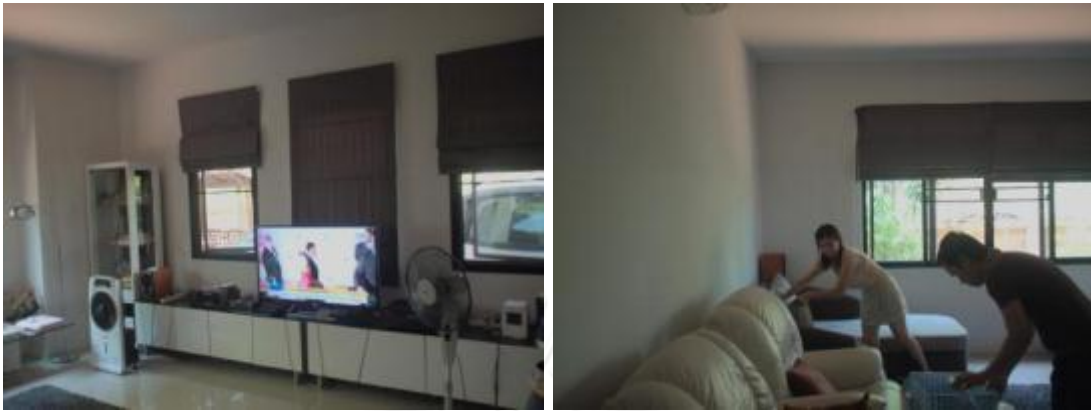


รูปภาพที่ 4.55 อี้นดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นครัวไทย



โดยการตอกเข็มรับโครงสร้าง และยกกระดานพื้นขึ้นมาที่ระดับ 25 ซม.  
เท่ากับระดับบันไดด้านหลังบ้าน มีงานระบบสำหรับครัว

รูปภาพที่ 4.56 อันดับที่ 2 ปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์และรับแขก



รูปภาพที่ 4.57 อันดับที่ 3 ต่อเติมเฉลียงหน้าบ้าน



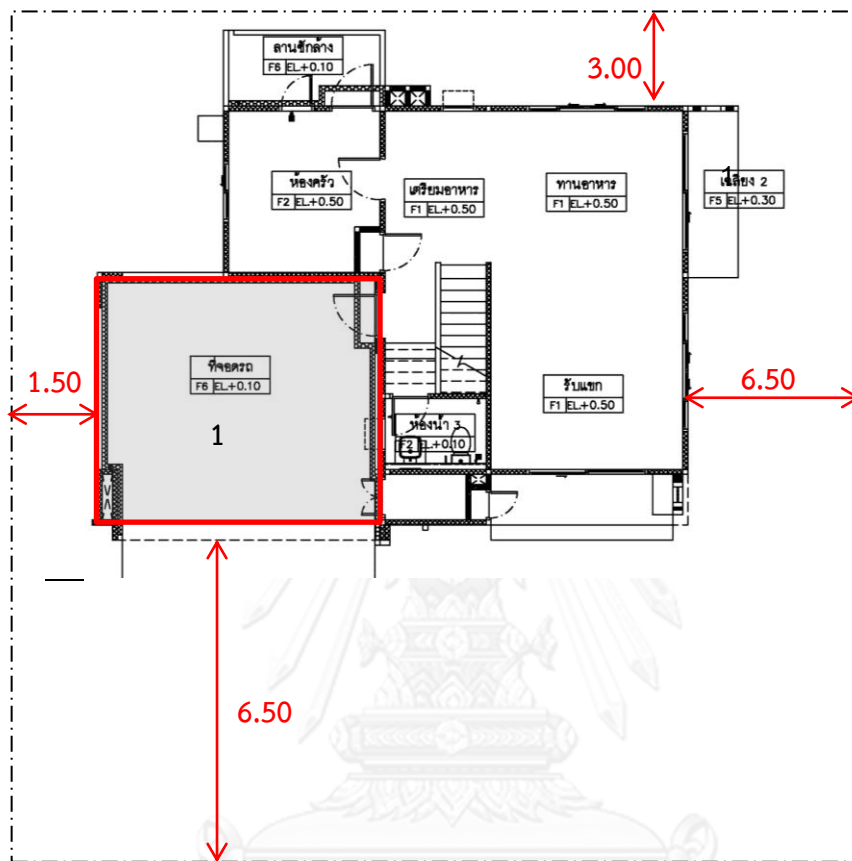
เพื่อเป็นที่พักผ่อนด้านนอก โดยการเทพื้นทับโครงสร้างเดิมและปูไม้เทียม  
 ทำหลังคายื่นเพื่อบังพื้นที่ที่ต่อเติม และอันดับที่ 4 ต่อเติมด้านข้าง  
 เป็นห้องเอนกประสงค์ ที่สามารถรองรับเป็นห้องนั่งเล่น และห้องนอนแขกได้

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหลัง	เป็นพื้นที่ครัวไทย และซักล้าง	-- ห้องครัวมีขนาดเล็ก - ห้องครัวที่โครงการ จัดเตรียมไม่รองรับ ลักษณะเป็นครัวไทย ทำให้มีกลิ่นเข้าในบ้าน	มีการตอกเข็มเพื่อรับ พื้นโครงสร้างใหม่ไม่ ให้ทรุดแยกจากตัว บ้านเก่า	เริ่มทำการต่อเติม หลังการเข้าอยู่ 6 เดือน	ไม่มี	300,000 – 350,000
2	- ปิดพื้นที่ส่วน จอดรถ - ต่อเติมหลังคา โรงรถ	ห้องรับแขก อนาคต จะปรับเป็นห้องนอน คนชรา	ห้องรับแขกเล็กเกินไป ใช้พื้นที่บริเวณทาน อาหารรับแขกมากกว่า	- ทำโครงสร้างใหม่ ชนผนังตัวอาคารเก่า	หลังการเข้าอยู่ 9 เดือน เมื่อมีเงิน พร้อมสำหรับการ ก่อสร้าง	เกิดรอยร้าว บริเวณโครงสร้าง เก่ากับโครงสร้าง ใหม่	300,000 – 350,000
3	ต่อเติมเฉลียงหน้า บ้าน	เป็นพื้นที่นั่งเล่น ในเวลากลาง	มีขนาดเล็กเกินไป ไม่ สามารถกันแดด กันฝน ได้เท่าที่ควร และ ไม่สามารถวาง เฟอร์นิเจอร์ได้	ทำโครงสร้างใหม่ต่อ กับโครงสร้างเก่า ไม่มี การตอกเข็มรองรับ	เริ่มทำการต่อเติม หลังการเข้าอยู่ 10 เดือน	ไม่มี	80,000 – 120,000

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
4	ศาลาพักผ่อน	ห้องเอนกประสงค์ สำหรับสังสรรค์และ รับรองแขก	ต้องการพื้นที่จัด กิจกรรมเป็นส่วนตัว	- ทำโครงสร้างใหม่	หลังการเข้าอยู่ 1 ปีไม่มี		100,000 – 180,000

2. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2 : บ้านเลขที่ 418 / 162

รูปภาพที่ 4.58 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2



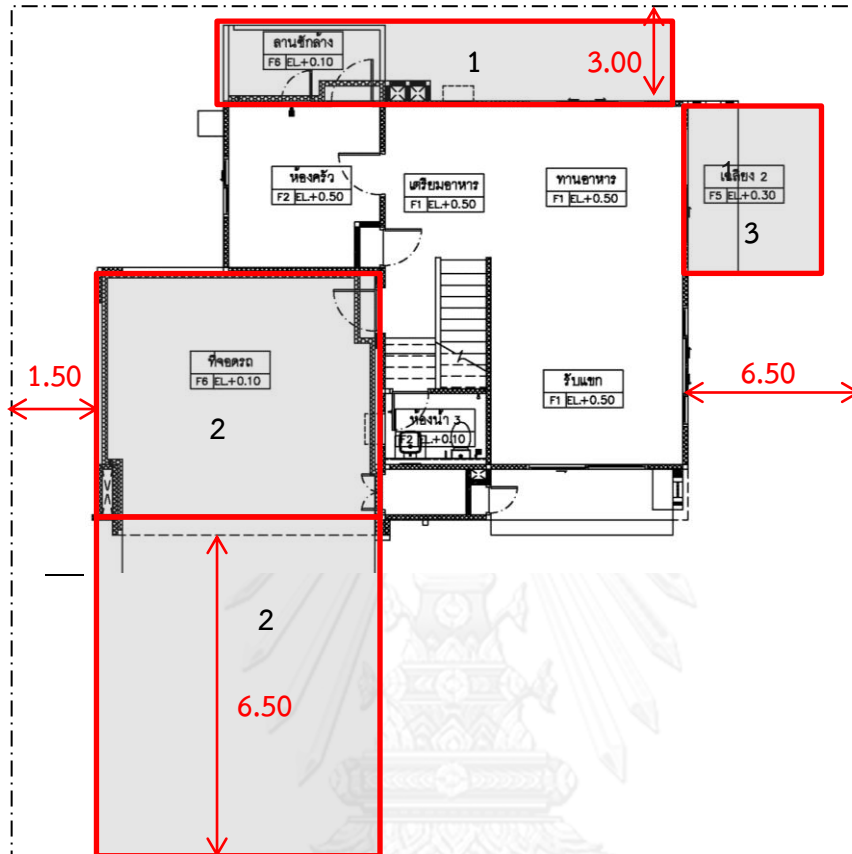
รูปภาพที่ 4.59 อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเพื่อเป็นห้องนอนคนชรา



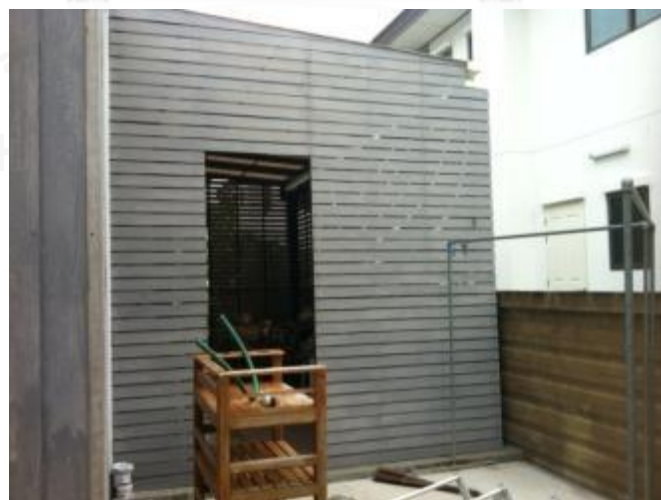
ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	บิณฑบาต จอดรถ	ห้องรับแขก อนาคต จะปรับเป็นห้องนอน คนชรา	ห้องรับแขกเล็กเกินไป ใช้พื้นที่บริเวณทาน อาหารรับแขกมากกว่า	ทำโครงสร้างใหม่ ชนผนังตัวอาคารเก่า	ก่อนการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	300,000 – 350,000
	พื้นที่หลังคาต่อเติม ปิดโรงรถ	ระเบียงนั่งเล่นของ ครอบครัวด้านนอก	มีพื้นที่ที่สามารถ ใช้งานได้	-	ก่อนการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	100,000 – 150,000



3. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3 : บ้านเลขที่ 418 / 169  
 รูปภาพที่ 4.60 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3



รูปภาพที่ 4.61 อี้นดับที่ 1 ต่อเติมครัวไทย



โดยการเทพื้นทับพื้นที่ซีกล่างเดิม และยกพื้นขึ้นมา 25 ซม.  
 มีงานระบบสำหรับการทำครัวไทยครบครัน

รูปภาพที่ 4.62 อันดับที่ 2 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์

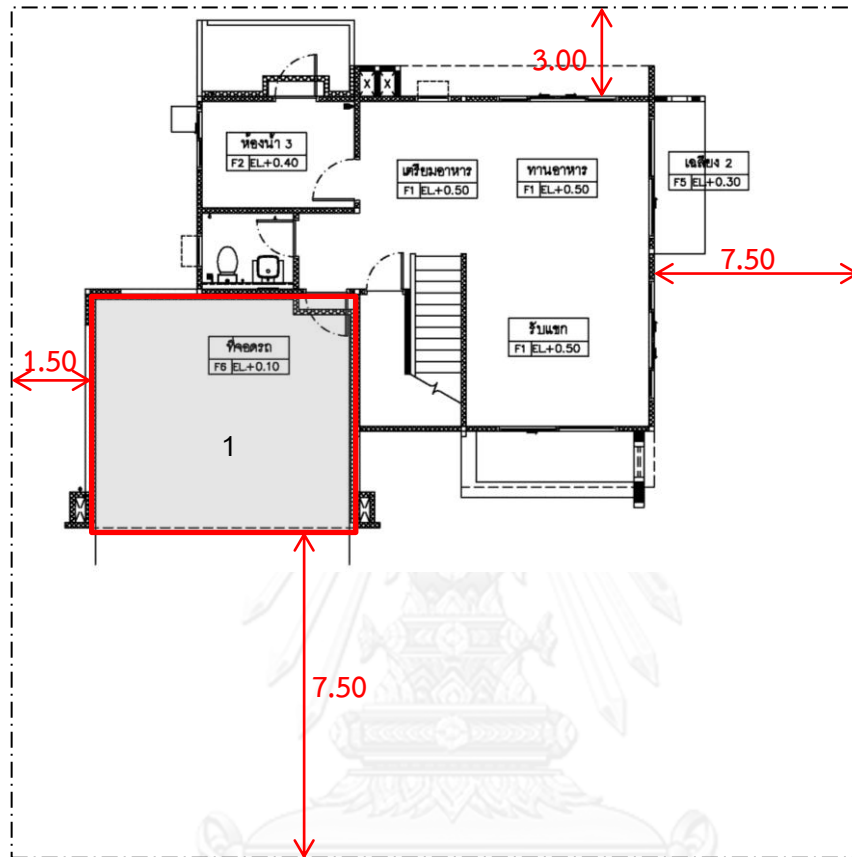


อนาคตจะปรับเป็นห้องนอนคนชราที่มาอาศัยอยู่ด้วยและอันดับ 3 ต่อเติมด้านข้างเป็นศาลาพักผ่อนด้านนอก ทำการเทพื้นค.ล.ส. บนพื้นดินปูด้วยไม้จริง ที่ระดับเดียวกับเฉลียงด้านข้างคือ 25 ซม. และมีหลังคาคลุมกันแดด และ ฝน

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ต่อเติมด้านหลัง	เป็นพื้นที่ที่ครัวไทย และซีกล่าง	ห้องครัวมีขนาดเล็ก และซีกล่างไม่มีหลังคา คลุม	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า	เริ่มทำการต่อเติมก่อน การเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	150,000 – 250,000
2	ปิดพื้นที่ส่วนจอดรถ	ห้องรับแขก อนาคต จะปรับเป็นห้องนอน คนชรา	ห้องรับแขกเล็กเกินไป ใช้พื้นที่บริเวณทาน อาหารรับแขกมากกว่า	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า	ก่อนการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	300,000 – 350,000
	ต่อเติมด้านหน้า	ส่วนจอดรถ	ทดแทนพื้นที่จอดรถที่ ถูกปิด	มีการตอกเข็มแยก โครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติมก่อน เข้าอยู่ 3 เดือนพร้อม ปิดโรงรถ	ไม่มี	120,000 – 180,000

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
3	ต่อเติมด้านข้าง	ศาลาเอนกประสงค์	ต้องการให้มีที่พักผ่อน ด้านนอก	แยกโครงสร้างจาก ตัวบ้าน	เริ่มทำการต่อเติม หลังเข้าอยู่ 5 เดือน	ไม่มี	150,000 – 250,000

4. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4 : บ้านเลขที่ 418 / 171  
 รูปภาพที่ 4.63 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4

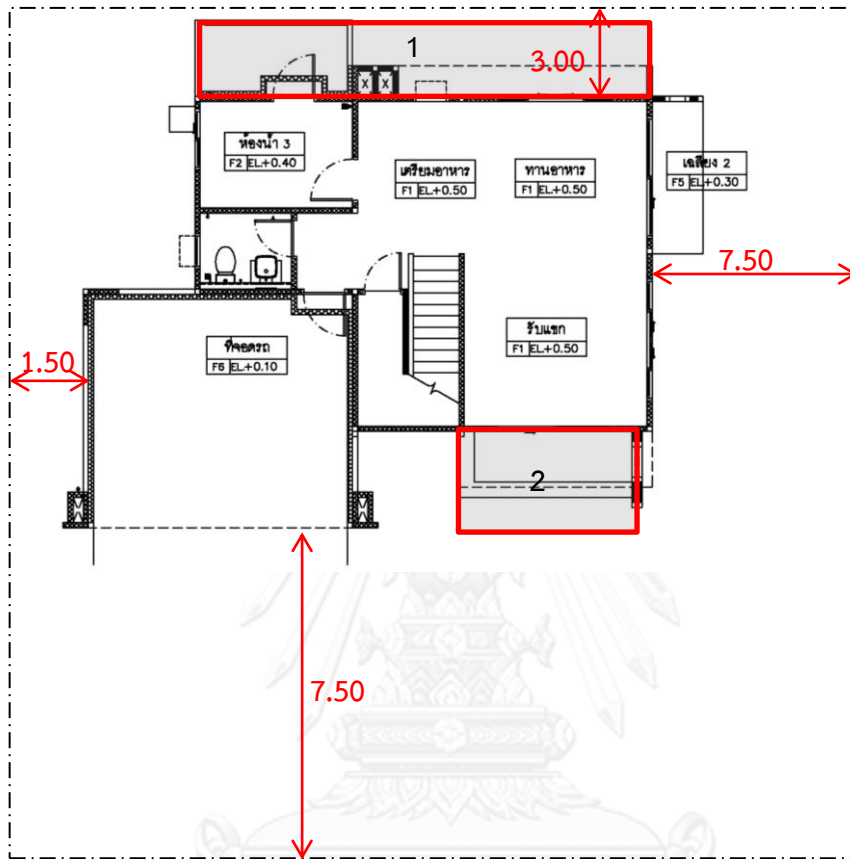


รูปภาพที่ 4.64 อันดับที่ 1 ปิดโรงรถ เพื่อใช้เป็นห้องนอนคนชรา



ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ปิดพื้นที่ส่วน จอดรถ	ห้องรับแขก ห้องเอนกประสงค์	ห้องรับแขกเล็กเกินไป ใช้พื้นที่บริเวณทาน อาหารรับแขกมากกว่า	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า	ก่อนการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	300,000 – 375,000

5. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4 : บ้านเลขที่ 418 / 191  
 รูปภาพที่ 4.65 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5



รูปภาพที่ 4.66 อี้นดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นขยายซีกล่าง



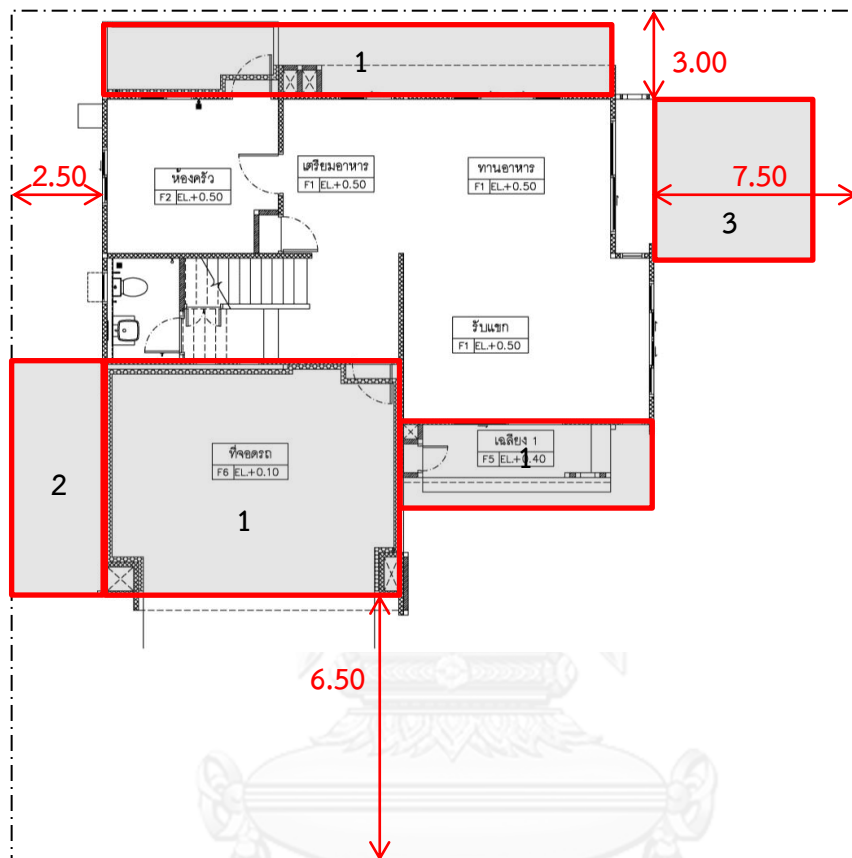
โดยการเทพื้นทับพื้นที่ซีกล่างเดิมที่ระดับ 10 ซม. และอี้นดับที่ 2  
 ต่อเติมด้านหลังเฉลียงหน้าบ้าน เป็นพื้นไม้เทียมและโครงเหล็กวางบนพื้น

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ด้านหลัง	ขยายซีกล่าง	ห้องครัวมีขนาดเล็ก ต้องการใช้พื้นที่ให้เต็มที่ จึงทำการต่อเติมด้านหลัง และย้ายงานระบบไปไว้ ส่วนที่ทำการต่อเติม	เทพื้นโครงสร้างใหม่ ทับพื้นโครงสร้างเดิม ไม่ทำการทาบ	หลังการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี เนื่องจากเพิ่งทำ การต่อเติมได้ ไม่นาน	80,000 – 120,000
2	ด้านหน้า	ขยายเฉลียง	ต้องการให้มีที่นั่งพักผ่อน ด้านนอก จึงทำการต่อเติม เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย	ทำพื้นไม้เทียม ต่อจาก เฉลียงเดิม มีการแยก รอยต่อ	หลังการเข้าอยู่ 4 เดือน	ไม่มี เนื่องจากเพิ่งทำ การต่อเติมได้ไม่ นาน	50,000 – 80,000



### 4.3.2 แปลงมุม

1. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1 : บ้านเลขที่ 418 / 175  
 รูปภาพที่ 4.67 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 1



รูปภาพที่ 4.68 ลำดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอนกระสังค์



เพื่อนาคจะปรับเป็นห้องนอนคนชรา ที่จะมาอาศัยอยู่ด้วย

รูปภาพที่ 4.69 อันดับที่ 1 ต่อเติมเฉลียงหน้าบ้านเป็นพื้นที่นั่งเล่นด้านนอกของครอบครัว



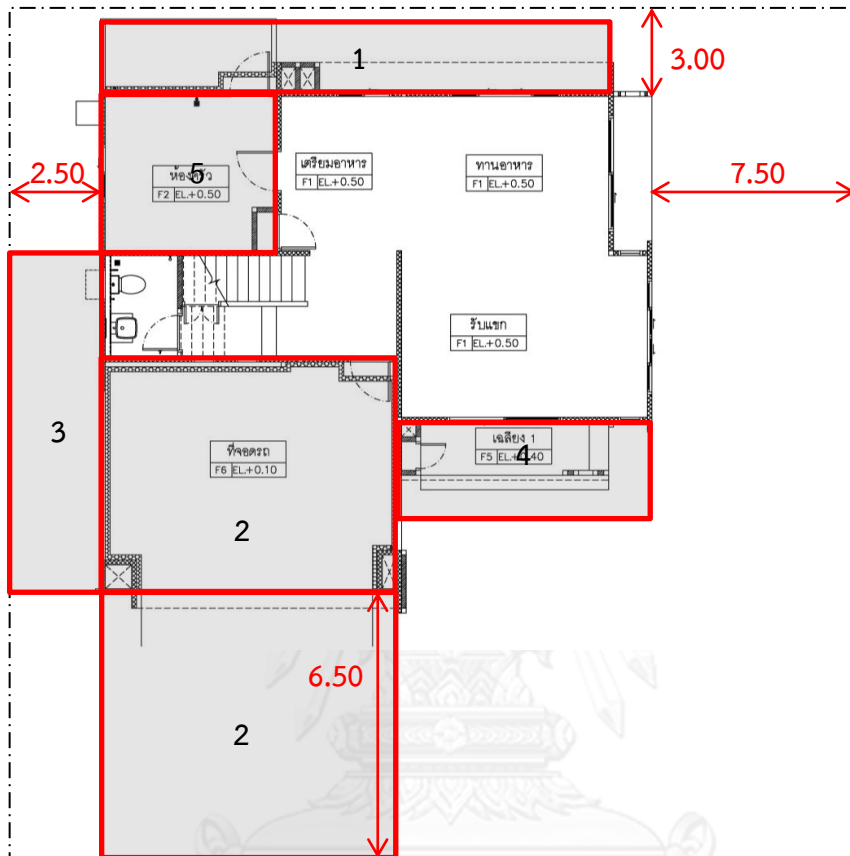
รูปภาพที่ 4.70 อันดับที่ 2 ต่อเติมเฉลียงด้านข้าง



สำหรับเป็นพื้นที่พักผ่อนด้านนอก และ อันดับที่ 3 ต่อเติมด้านข้าง สำหรับเป็นศาลาพักผ่อน

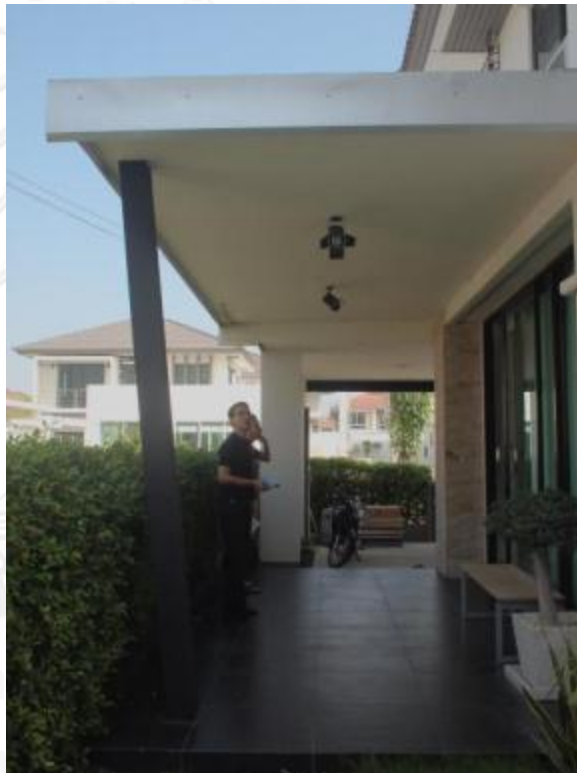
ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจาก การ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ต่อเติมเฉลียงหน้า บ้าน	เป็นพื้นที่นั่งเล่นยาม ว่าง	ระเบียบเลิกไป ไม่สามารถ ออกไปนั่งเล่นหรือแม่แต่ การวางเฟอร์นิเจอร์ได้	ทำโครงสร้างใหม่เชื่อม โครงสร้างเก่าโดยไม่ได้ ทำการตอกเข็ม	เริ่มทำการต่อเติมหลัง การเข้าอยู่ 6 เดือน ทั้ง 2 จุด	ไม่มี	125,000 – 175,000
	ปิดพื้นที่โรงรถ	ห้องอเนกประสงค์ ขนาดจะทำเป็น ห้องนอนให้พ่อกับ แม่ที่จะมาอยู่ด้วย	พื้นที่ด้านหน้าบ้านเหลือ ค่อนข้างเยอะ เลยต้องการ ห้องเพิ่ม ซึ่งค่าก่อสร้างใน การต่อเติมไม่ได้แพงมาก	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า โดยไม่มีการแบ่ง โครงสร้าง	เริ่มทำการต่อเติมหลัง การเข้าอยู่ 6 เดือน ทั้ง 2 จุด	ไม่มี	300,000 - 350,000
2	ต่อเติมเฉลียงข้าง บ้าน	เป็นพื้นที่นั่งเล่นด้าน นอก	ต้องการพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับ ห้องปิดโรงรถ เพื่อใช้ พักผ่อนเป็นส่วนตัว	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า	หลังการเข้าอยู่ 8 เดือน	ไม่มี	80,000 – 125,000

2. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2 : บ้านเลขที่ 418 / 153  
 รูปภาพที่ 4.71 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 2

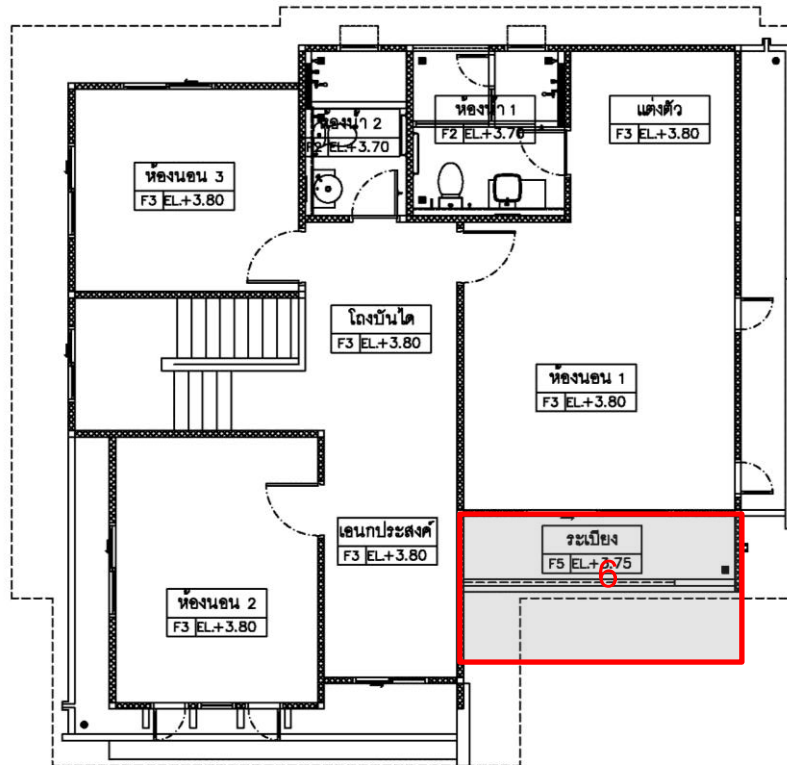


อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังเป็นขยายชักร้าง โดยการเทพื้นทับพื้นที่ชักร้างเดิม และยกระดับขึ้นที่ 25 ซม.

รูปภาพที่ 4.72 อังดับ 2 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเอนกประสงค์และรับแขก



รูปภาพที่ 4.73 ลักษณะการต่อเติมชั้น 2



รูปภาพที่ 4.74 อันดับ 4 ต่อเติมขยายระเบียงด้านบนเป็นพื้นที่นั่งเล่นภายนอก



ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ต่อเติมหลังบ้าน	ปิดพื้นที่เป็นครัวไทย และพื้นที่ซีกกลาง	- ห้องครัวมีขนาดเล็ก เป็นครอบครัวชอบ ทำอาหาร - ห้องครัวที่โครงการ จัดเตรียมไม่รองรับลักษณะ	- ยกกระดานขึ้น ทำการ ตอกเข็มแยกโครงการ - ต่อเติมหลังคา โครงสร้างใหม่ติดกับ ตัวอาคารเก่า	เริ่มทำการต่อเติมหลัง การเข้าอยู่ 1 อาทิตย์	ไม่มี	200,000 – 275,000
2	ปิดโรงรถ	ห้องรับแขกและ ห้องนั่งเล่น	- พื้นที่ส่วนรับแขกเล็กไป ใช้งานไม่สะดวก	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า	หลังการเข้าอยู่ 1 เดือน	ไม่มี	300,000 – 350,000
	ต่อเติมหลังคา ด้านหน้า	ที่จอดรถ		ต่อเติมหลังคาชนกับ ตัวอาคารเก่า	หลังการเข้าอยู่ 1 เดือน	มีน้ำรั่วบริเวณ รอยต่อของ โครงสร้างบ้าน เดิมและ โครงสร้างใหม่ที่ ต่อเติม	150,000 – 250,000

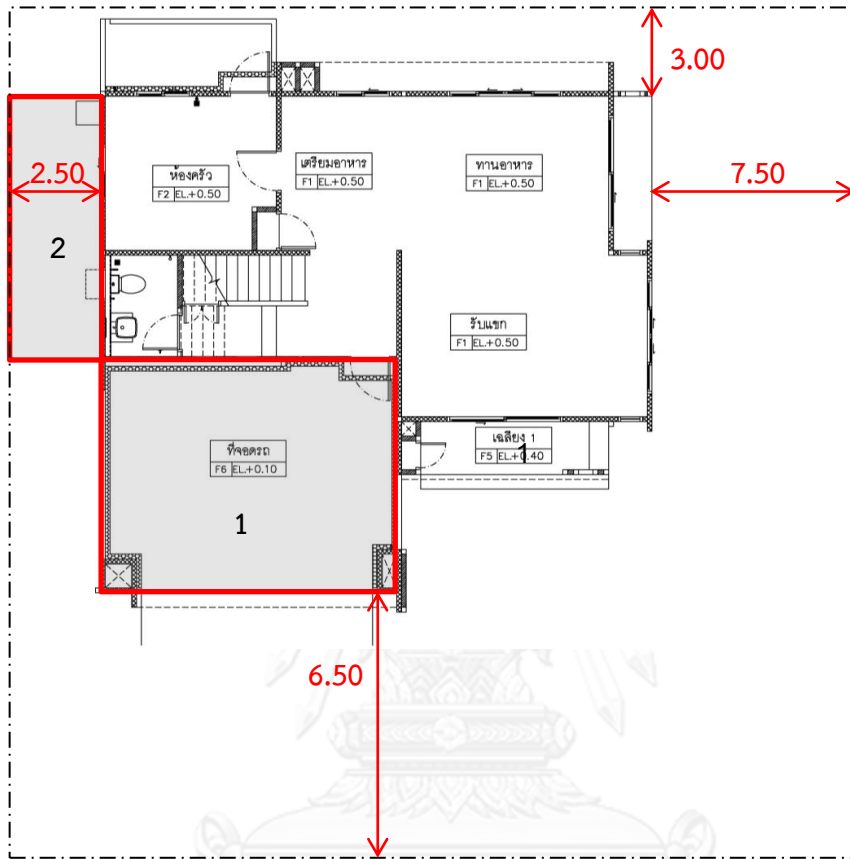
ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
3	ต่อเติมพื้นที่ ด้านข้าง	เป็นระเบียบ ออกแบบประสงค์	ให้เป็นทางเข้าส่วน ห้องรับแขกที่ปิดโรงรถ	ทำการตอกเข็มใหม่	หลังการเข้าอยู่ 1.5 เดือน	เกิดรอยร้าวและ น้ำรั่วส่วนที่เป็น รอยเชื่อมต่อ โครงสร้างใหม่ และเก่า	150,000 - 200,000
4	เพิ่มพื้นที่เฉลียง ชั้นล่างและ ระเบียงชั้นบน	เป็นพื้นที่นั่งเล่น ภายนอกของห้องนอน 1 และเพิ่มพื้นที่เฉลียง ให้กว้างขึ้น สามารถ นั่งเล่นได้	เด็กไป ไม่สามารถนำชุด นอนไปตั้งชมวีวได้	ทำการตอกเข็มเพิ่มเพื่อ รับโครงสร้าง และทำ การก่อสร้างโครงสร้าง ใหม่เชื่อมติดกับ โครงสร้างเก่า	หลังการเข้าอยู่ 3 เดือน มีการ เตรียมการจะต่อเติม ส่วนนี้อยู่แล้ว	เกิดรอยร้าวของ โครงสร้างที่ นำมาเชื่อม ติดกัน	100,000 - 150,000
5	ปรับงานระบบ ห้องครัว และ เบลิ้น เฟอร์นิเจอร์	เป็นห้องครัวที่เน้นการ โชว์และรับรองแขก ไม่ค่อยได้ใช้งาน	ต้องการให้ห้องครัวเดิมเป็น ส่วนที่ใช้รับรองแขกได้		หลังการเข้าอยู่ 6 เดือน	ไม่มี	80,000 - 100,000



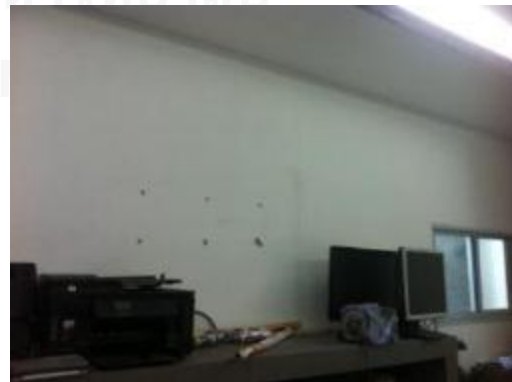
ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
3	ต่อเติมพื้นที่ ด้านข้าง	เป็นระเบียบของนกอประสงค์	ให้เป็นทางเข้าส่วน ห้องรับแขกที่ปิด โรงรถ	ทำการตอกเข็มใหม่	หลังการเข้าอยู่ 1.5 เดือน	เกิดรอยร้าวและ น้ำรั่วส่วนที่เป็น รอยเชื่อมต่อ โครงสร้างใหม่	150,000 - 200,000
4	เพิ่มพื้นที่เฉลียงชั้น ล่างและระเบียงชั้น บน	เป็นพื้นที่นั่งเล่นภายนอก ของห้องนอน 1 และเพิ่ม พื้นที่เฉลียงให้กว้างขึ้น สามารถนั่งเล่นได้	เล็กไป ไม่สามารถนำ ชุดนั่งเล่นไปตั้ง ชมวีดิทัศน์ได้	ทำการตอกเข็มเพิ่ม เพื่อรับโครงสร้าง และ ทำการก่อสร้าง โครงสร้างใหม่เชื่อมติด กับโครงสร้างเก่า	หลังการเข้าอยู่ 3 เดือน มีการ เตรียมการจะ ต่อเติมส่วนนี้ อยู่แล้ว	เกิดรอยร้าวของ โครงสร้างที่ นำมาเชื่อม ติดกัน	100,000 - 150,000
5	ปรับงานระบบ ห้องครัว และ เปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ ห้องครัวใหม่	เป็นห้องครัวที่เน้นการโชว์ และรับรองแขก ไม่ค่อยได้ ใช้งาน	ต้องการให้ห้องครัว เดิมเป็นส่วนที่ใช้ รับรองแขกได้	-	หลังการเข้าอยู่ 6 เดือน	1 ไม่มี	80,000 - 100,000

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
6	กันส่ว นอกประสงค ชั้นบน	เป็นห้องพักผ่อนของ ครอบครัวชั้นบน เคย ต้องการทุนผนังเพื่อเชื่อม เป็นห้องนอนใหญ่ แต่ โครงสร้างไม่สามารถทาบได้	ต้องการติดแอร์ให้ เป็นสัดส่วน	ใช้โครงสร้างผนังเบา ในการทำผนังกันห้อง	หลังการเข้าอยู่ 7 เดือน	ไม่มี	100,000 – 150,000

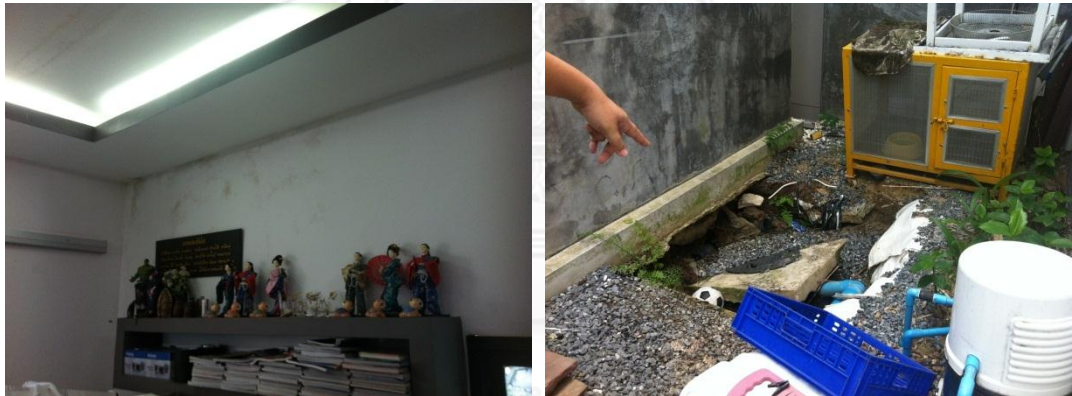
3. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3 : บ้านเลขที่ 418 / 187  
 รูปภาพที่ 4.75 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 3



รูปภาพที่ 4.76 อันดับที่ 1 ปิดโรงรถเป็นห้องทำงานและห้องเอนกประสงค์



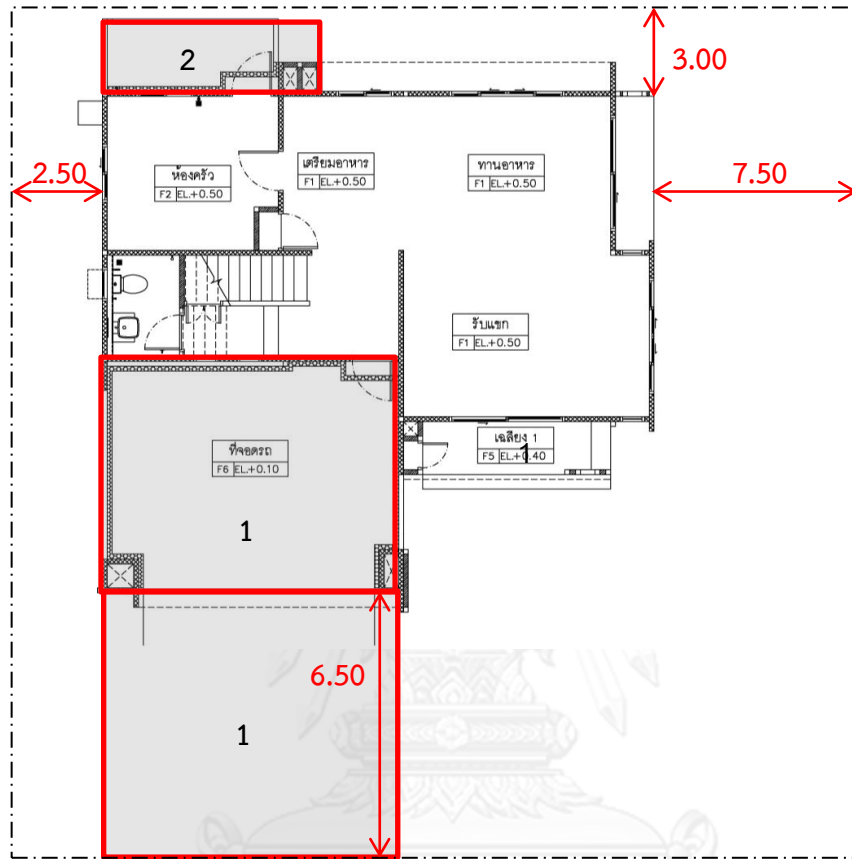
รูปภาพที่ 4.77 อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านข้างเป็นห้องแม่บ้าน



โดยทำการก่อสร้างเป็นระบบก่ออิฐ ฉาบปูนแยกจากตัวบ้าน และเกิดปัญหารอยร้าวที่เกิดจากการต่อเติม และปัญหานานระบบ ชำรุด แตกหัก เนื่องจากการต่อเติม

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคา ก่อสร้าง
1	ปิดโรงรถ	ห้องทำงาน	ต่อเติมให้เต็มพื้นที่ ใช้เป็นห้องทำงาน อนาคตให้เป็น ห้องนอนลูก ถ้าได้ขึ้น	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า	ก่อนการเข้าอยู่ 3 เดือน	รอยร้าวที่ผนัง ค่อนข้างเยอะ	300,000 - 350,000
2	ด้านข้าง	ห้องแม่บ้าน	ไม่มีห้องสำหรับแม่บ้าน พื้นที่ด้านข้างเหลือเยอะ เลยทำการต่อเติมใน บริเวณใกล้ห้องครัว เพื่อการทำงานที่สะดวก	ทำโครงสร้างใหม่	หลังการเข้าอยู่ 3 เดือน	ฝ้าบอบาับแตก เนื่องจาก ต่อเติม	200,000 - 250,000

4. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4 : บ้านเลขที่ 418 / 188  
 รูปภาพที่ 4.78 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 4



รูปภาพที่ 4.79 อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องเลี้ยงเด็กและห้องนอนคนชรา



รูปภาพที่ 4.80 ห้องน้ำในห้องพักที่มีการต่อเติมปิดโรงรถ

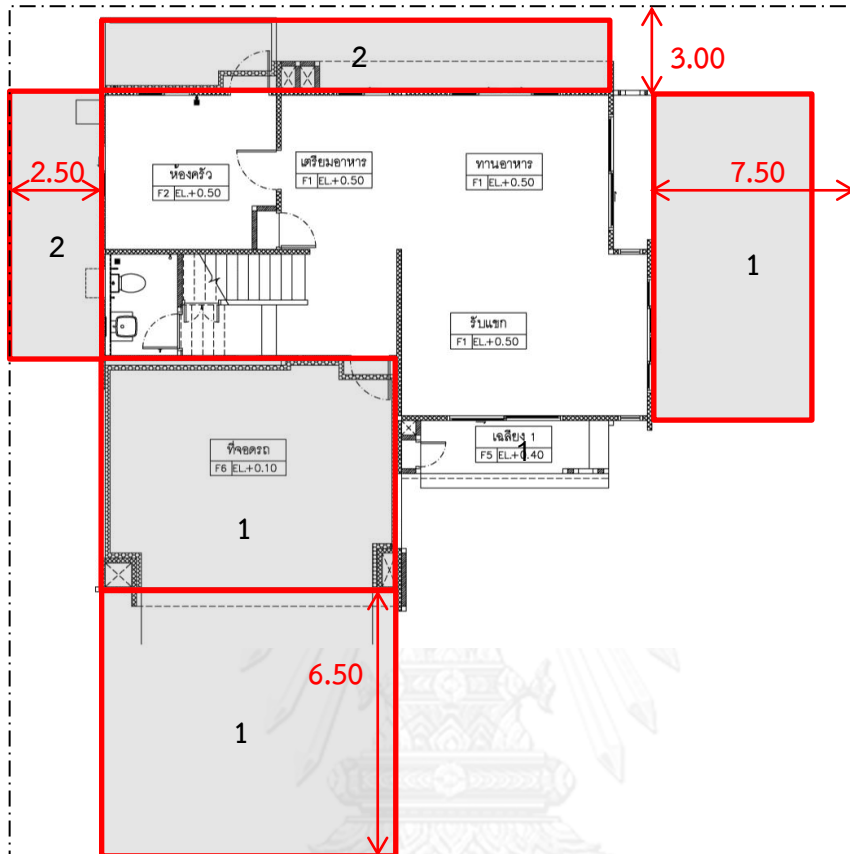


มีการเตรียมอุปกรณ์สำหรับคนชราและที่นั่งอาบน้ำ  
เพื่อความสะดวกต่อการใช้งานและอันดับ 2 ต่อเติมหลังบ้านเป็นขยายซักล้าง  
โดยการเทพื้นทับตำแหน่งซักล้างเดิมที่ระดับ 10 ซม.

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ปิดโรงรถ	ห้องนอน, ห้องเลี้ยง เด็กแรกเกิด	ต่อเติมเป็นห้องนอน คนชรา เนื่องจากแม่ สามารถใช้งานชั้นบนได้ สะดวก	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า	ก่อนการเข้าอยู่ 3 เดือน	ไม่มี	300,000- 350,000
2	ด้านหลัง	ขยายซั๊กล้าง	ห้องครัวมีขนาดเล็ก และ ไม่รองรับการทำอาหาร ไทยที่มีกลิ่นแรง	ทำโครงสร้างใหม่โดย เทพื้นทับพื้นเดิม	หลังการเข้าอยู่ 1 เดือน	ไม่มี	150,000 - 250,000



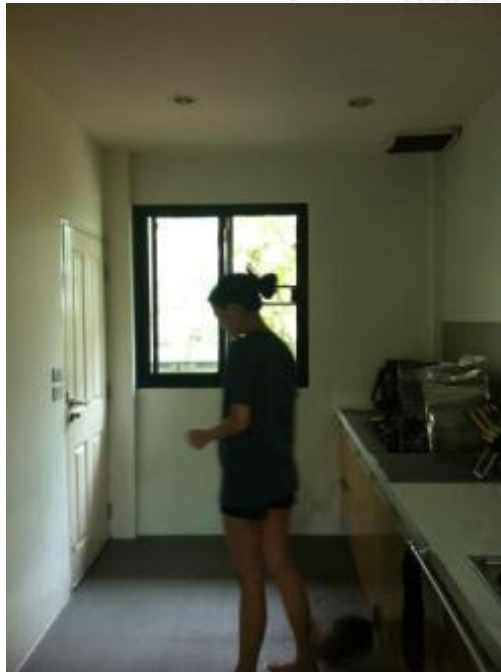
5. จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5 : บ้านเลขที่ 418 / 136  
 รูปภาพที่ 4.81 ตำแหน่งการต่อเติมบ้านหลังที่ 5



รูปภาพที่ 4.82 อันดับที่ 1 ต่อเติมปิดโรงรถ



รูปภาพที่ 4.83 อันดับที่ 1 ต่อเติมด้านข้าง



เพื่อใช้เป็นห้องนั่งเล่นและโฮมเธียเตอร์ของครอบครัวโดย  
การเข้าถึงจากทางเชื่อมทาบออกด้านข้างบ้านและอันดับ 2 ต่อเติมด้านหลังเป็นครัวไทย  
โดยการเข้าถึงจากห้องครัวเดิม

รูปภาพที่ 4.84 อันดับที่ 2 ต่อเติมด้านข้าง



เพื่อใช้เป็นที่พักกลางในร่ม ทดแทนพื้นที่ด้านหลังที่  
ต่อเติมเป็นห้องครัวไทยและเกิดปัญหาออยร้าวที่เกิดจากการต่อเติมห้องครัวไทย  
และส่วนซักล้างด้านข้าง

ลำดับใบในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง/ การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
1	ปีติโรจรถ	ห้องนอนคนชรา	ต่อเติมเป็นห้องนอน คนชรา เนื่องจากแม่ สามารถใช้งานชั้นบน ได้สะดวก	ทำโครงสร้างใหม่ชน ผนังตัวอาคารเก่า	ก่อนการเข้าอยู่ 6 เดือน	ไม่มี	300,000 – 350,000
	ด้านข้าง	ห้องพักผ่อน	ต้องการมีห้องโฮม เธียร์เตอร์ เพื่อความ สะดวกสบายมากขึ้น	ทำโครงสร้างใหม่ ทั้งหมด มีการทำเป็น ห้องใต้ดิน	ก่อนการเข้าอยู่ 6 เดือน	ไม่มี	950,000 – 1,200,000
2	ด้านหลัง	ห้องครัวไทย	ห้องครัวมีขนาดเล็ก และไม่รองรับการ ทำอาหารไทยที่มี กลิ่นแรง	เทพื้นทับโครงสร้างเดิม มีการย้ายงานระบบ แก๊สไว้ในส่วนที่ต่อเติม	หลังการเข้าอยู่ 1 เดือน	รอยร้าวที่พื้น พื้นทรุด	200,000 – 250,000

ลำดับในการ ต่อเติม	ตำแหน่ง ทำการ ต่อเติม	ลักษณะการใช้ พื้นที่	สาเหตุการต่อเติม	ลักษณะโครงสร้าง / การตกแต่ง	ช่วงเวลาทำการ ต่อเติม	ปัญหาจากการ ต่อเติม	ราคาค่า ก่อสร้าง
	ด้านข้าง	ซีกล่าง	เพื่อย้ายงานระบบเครื่อง ซึกผ้าไว้ด้านนอกเป็น สัดส่วน	โครงสร้างวางบนดิน ทำโดยเทพื้นบนพื้นที่ โล่งด้านหลัง ไม่มีการ ตอกเข็มแยกโครงสร้าง	หลังการเข้าอยู่ 1 เดือน	รอยร้าวที่พื้น	200,000 – 250,000

## บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย

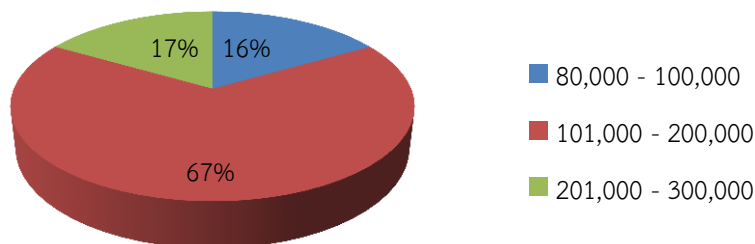
### 5.1 สรุปผลการวิจัย

#### 5.1.1 รายได้ครัวเรือน

จากข้อมูล พบว่า รายได้ต่อครัวเรือนจะมี 3 ช่วง คือ ระหว่าง 80,000 – 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16 101,000 – 200,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 67 และ 201,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 17

#### 5.1.2 จำนวนสมาชิกครอบครัว

แผนภูมิที่ 5.1 แผนภูมิแสดงระดับรายได้ต่อครัวเรือน



จากข้อมูลจะพบว่าจำนวนสมาชิกในครอบครัวมีความสัมพันธ์กับตำแหน่งบ้าน ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

- แปลงมาตรฐาน จะเป็นลักษณะครอบครัวใหม่ มีจำนวนสมาชิก 2-4 คน
- แปลงมม จะเป็นลักษณะครอบครัวขยาย มีจำนวนสมาชิก 3-5 คน ซึ่งจะมีสมาชิกที่เป็นคนชราอาศัยอยู่ด้วย

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนสมาชิกต่อครัวเรือน

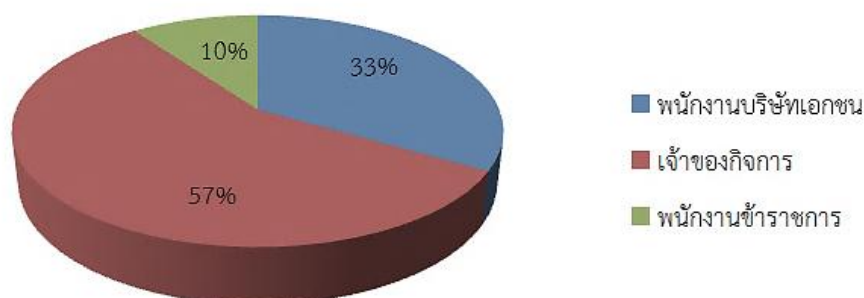
ตำแหน่งแปลง	จำนวนสมาชิก (คน)	จำนวน (หลัง)	คิดเป็น (%)
แปลงมาตรฐาน	2	2	13.33
	3	7	46.66
	4	6	40
	5	0	0

แปลงมุม	2	0	0
	3	2	13.33
	4	5	33.33
	5	8	53.33

### 5.1.3 อาชีพ

จากการสัมภาษณ์ทั้งหมด 30 หลัง พบว่าอาชีพของผู้อยู่อาศัยมีด้วยกัน 3 กลุ่ม คือ เจ้าของธุรกิจ จำนวน 17 หลัง คิดเป็นร้อยละ 57 พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 10 หลัง คิดเป็นร้อยละ 33 และพนักงานข้าราชการ จำนวน 3 หลัง คิดเป็นร้อยละ 10

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงอาชีพของครัวเรือน



### 5.1.4 การลำดับการต่อเติมพื้นที่

จากการสัมภาษณ์บ้านแปลงมาตรฐานและแปลงมุมทั้งหมด 30 หลัง ประมวลผลรายละเอียดทั้งหมดได้ดังนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงลักษณะการลำดับความสำคัญของพื้นที่ใช้สอย

	หลังบ้าน		ปิดโรงรถ		ด้านข้างบ้าน	
	ครัวไทย	ขยายซักล้าง	ห้องนอน	ห้องเอนกประสงค์	เอนกประสงค์ / ห้องนอน	ศาลานั่งเล่น
<b>Zone 1 (แปลงมาตรฐาน)</b>						
หลังที่ 1	1	-	-	2	-	-
หลังที่ 2	1	-	-	2	-	-
หลังที่ 3	-	-	-	1	-	-
หลังที่ 4	-	-	1	-	-	-
หลังที่ 5	-	1	-	2	2	-

Zone 1 (แปลงมุม)						
หลังที่ 1	1	-	-	-	1	-
หลังที่ 2	-	-	1	-	-	-
หลังที่ 3	-	-	1	-	2	-
หลังที่ 4	-	-	-	-	1	-
หลังที่ 5	1	-	2	-	-	3
Zone 2 (แปลงมาตรฐาน)						
หลังที่ 1	1	-	-	-	2	-
หลังที่ 2	1	-	-	2	-	-
หลังที่ 3	-	1	-	-	1	2
หลังที่ 4	-	-	-	1	-	-
หลังที่ 5	-	1	-	-	-	-
Zone 2 (แปลงมุม)						
หลังที่ 1	1	-	-	2	3	-
หลังที่ 2	1	-	2	-	-	-
หลังที่ 3	-	2	1	-	3	-
หลังที่ 4	1	-	-	2	-	-
หลังที่ 5	1	-	2	-	2	-
Zone 3 (แปลงมาตรฐาน)						
หลังที่ 1	1	-	-	2	3	-
หลังที่ 2	1	-	-	2	-	3
หลังที่ 3	1	-	-	-	-	-
หลังที่ 4	-	2	-	1	-	-
หลังที่ 5	1	-	-	2	3	-
Zone 3 (แปลงมุม)						
หลังที่ 1	1	-	1	-	2	-
หลังที่ 2	1	-	-	2	-	-
หลังที่ 3	-	-	-	1	2	-
หลังที่ 4	-	-	1	-	-	2
หลังที่ 5	-	-	1	-	2	-

หมายเหตุ : 1 = ทำการต่อเติมเป็นลำดับที่ 1  
 2 = ทำการต่อเติมเป็นลำดับที่ 2  
 3 = ทำการต่อเติมเป็นลำดับที่ 3



ตารางที่ 5.3 แสดงสรุปลำดับการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย

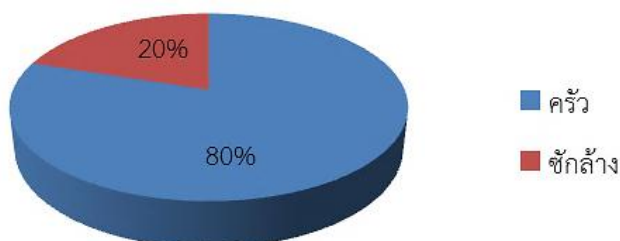
	หลังบ้าน (หลัง)	ปิดโรงรถ (หลัง)	ข้างบ้าน (หลัง)
อันดับ 1	20	11	3
อันดับ 2	2	13	6
อันดับ 3	0	0	6

จากข้อมูลตารางจะเห็นว่าลำดับการต่อเติมคือ อันดับที่ 1 คือด้านหลังบ้าน , อันดับที่ 2 คือ ส่วนปิดโรงรถ และอันดับที่ 3 คือต่อเติมด้านข้างบ้าน ตามลำดับ

#### 5.1.4.1 ต่อเติมลำดับที่ 1 ต่อเติมด้านหลังบ้าน

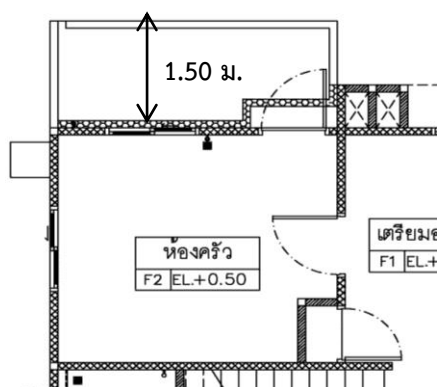
จำนวน 20 หลัง ซึ่งแบ่งเป็นการใช้พื้นที่ด้านหลังเป็นครัวไทย จำนวน 16 หลัง คิดเป็นร้อยละ 80 และใช้พื้นที่เป็นขยายซักล้าง จำนวน 4 หลัง คิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนหลังที่มีการต่อเติมด้านหลัง 20 หลัง

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงร้อยละลักษณะการต่อเติมลำดับที่ 1



- แบบมาตรฐานจากโครงการ

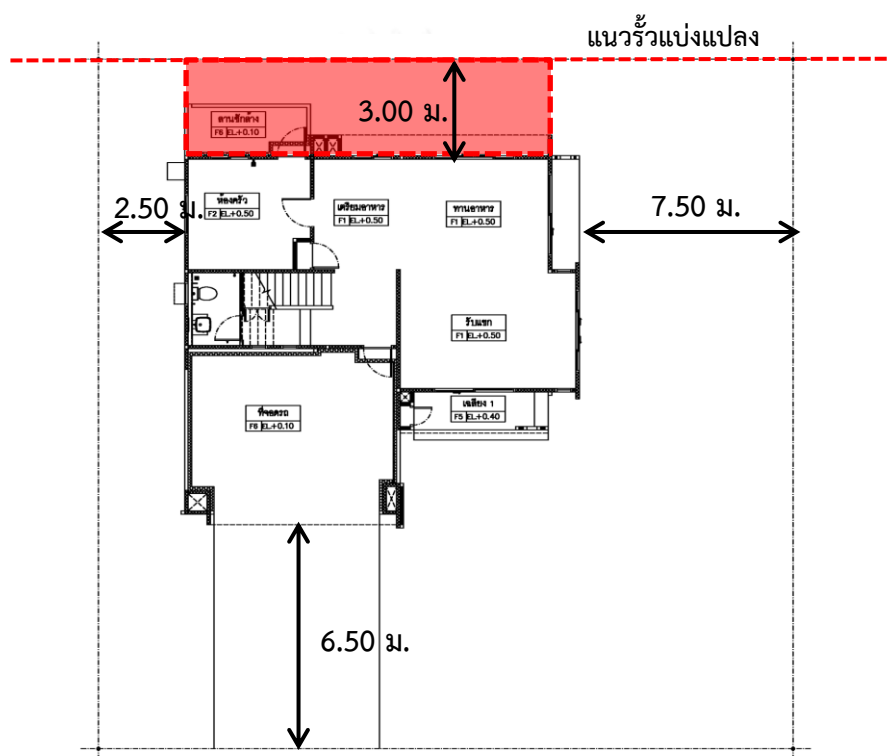
รูปภาพที่ 5.1 รูปแสดงแบบมาตรฐานด้านหลังบ้านจากโครงการ



แบบมาตรฐานเดิมเป็นพื้นคอนกรีตหยาบที่ระดับ 10 ซม. ด้านหลังมีส่วนชักร้าง และกึ่งอกเตี้ยสูง 60 ซม. เพื่อการใช้งานชักร้างด้านหลัง มีบันได 1 ชั้น ระดับ 25 ซม. และมีการโรยกรวดในส่วนที่แบ่งรอยต่อของโครงสร้าง

- 1.) เติมด้านหลังเป็นคร้วไทย

รูปภาพที่ 5.2 แสดงตำแหน่งและขนาดของการต่อเติมคร้วไทย



การต่อเติมด้านหลังเป็นคร้วไทยจะพบในหลังที่เป็นแปลงมุม มากกว่า แปลงมาตรฐาน โดยทำการต่อเติมขนาดเท่ากับตัวบ้าน ซึ่งมีการจ้างผู้รับเหมาเอง ร้อยละ 50 และจ้างผู้รับเหมาจากการแนะนำของแสนสิริ โดยทำการปรึกษากับทางแสนสิริ ก่อนร้อยละ 50

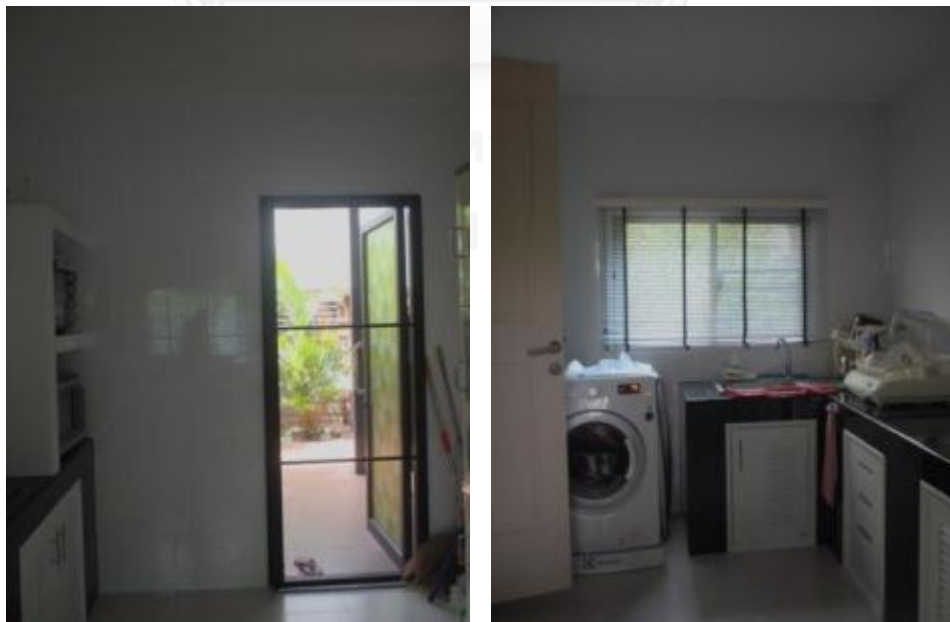
รูปภาพที่ 5.3 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอกและปัญหาที่เกิดจากการต่อเติม



- การต่อเติมภายนอก

มีการต่อเติมเป็นห้องเพื่อให้เป็นสัดส่วนของพื้นที่ โดยลักษณะโครงสร้างที่ทำการต่อเติมเป็นระบบก่ออิฐ ฉาบปูน มีการเชื่อมต่อของโครงสร้างใหม่และโครงสร้างเก่า จึงทำให้เกิดรอยร้าวที่ผนังในจุดที่มีการเชื่อมต่อทุกจุด

รูปภาพที่ 5.4 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน



- การตกแต่งภายใน

มีการปูกระเบื้องผนัง เพื่อกันรอย ความสกปรก และเพื่อให้ทำความสะอาดได้ง่าย มีหน้าต่าง 1 บานด้านข้างเพื่อการระบายอากาศ

ฝ้าเพดานเป็นยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบ ทาสี โดยมีการติดตั้งไฟเพิ่ม และได้ทำการยกเลิกไฟหลังบ้านที่ทางโครงการเตรียมไว้ให้ เนื่องจากไฟที่เป็นแบบติดผนัง ซึ่งไม่สะดวกต่อการทำงาน

- ด้านงานระบบ

มีการย้ายระบบตำแหน่งเตาแก๊ส ตำแหน่งล้างจาน และระบบสำหรับเครื่องซักผ้า มาไว้ส่วนที่ทำการต่อเติม ซึ่งจากเดิม โครงการมีการเตรียมระบบไว้ด้านในห้องครัว ซึ่งหลังจากทำการต่อเติมห้องครัวเดิมได้ปรับเป็นห้องเตรียมอาหาร

- ราคาโดยประมาณ

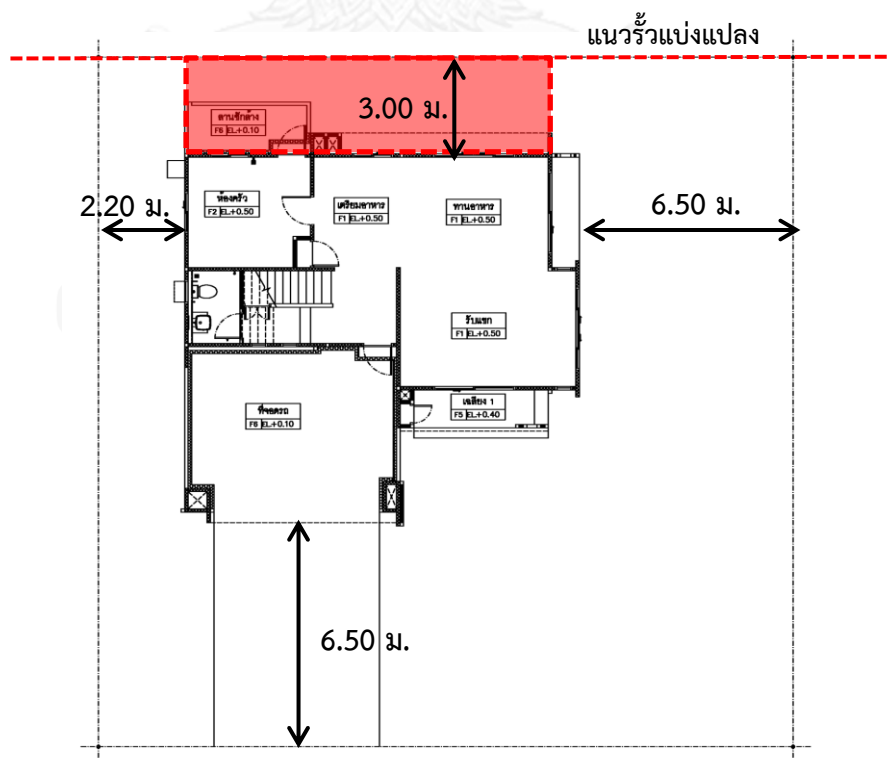
300,000 – 375,000 บาท รวมงานสถาปัตย์ งานระบบ และเคาท์เตอร์ครัว

- สาเหตุในการต่อเติม

ห้องครัวมีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอกับการทำอาหารสำหรับสมาชิกในครอบครัวที่มีจำนวนมาก และไม่รองรับการการทำอาหารแบบไทย จึงมีการต่อเติมเพื่อรองรับการใช้งานให้เหมาะสมขึ้น

2.) ต่อเติมด้านหลังเป็นส่วนซักล้าง

รูปภาพที่ 5.5 แสดงตำแหน่งและขนาดของการต่อเติมขยายซักล้าง



การต่อเติมด้านหลังเป็นพื้นที่ซักล้าง จะพบในหลังที่เป็นแปลงมาตรฐานมากกว่า แปลงมุม มีการต่อเติมเต็มแนว เท่าตัวบ้านเช่นเดียวกับการต่อเติมเพื่อเป็นห้องครัว และมีการยกระดับพื้นจาก 10 ซม. เป็น 25 ซม. เพื่อการใช้งานที่สะดวกขึ้น ซึ่งมีการจ้างผู้รับเหมาเองร้อยละ 50 และจ้างผู้รับเหมาจากการแนะนำของแสนสิริ โดยทำการปรึกษากับทางแสนสิริก่อนร้อยละ 50

รูปภาพที่ 5.6 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก



- การต่อเติมภายนอก

ลักษณะโครงสร้างเป็นโครงสร้างเหล็ก เชื่อมต่อยึดโดยตรงกับตัวบ้าน ซึ่งบางหลังมีน้ำรั่วในช่วงรอยต่อ มีการเตรียมงานไฟแสงสว่างเพิ่มเติมจากของเดิมที่โครงการมีให้ เพื่อให้แสงสว่างเพียงพอ งานพื้นมีทั้งยกระดับพื้นขึ้นมา 25 ซม. และ ใช้ระดับซีกล่างเดิม 10 ซม. แล้วปูวัสดุพื้นทับโครงสร้างพื้นเดิม และมีการทรุดของพื้นเนื่องจากไม่ได้ทำการตอกเข็ม

รูปภาพที่ 5.7 แสดงลักษณะการย้ายงานระบบไว้ด้านนอก



- ด้านงานระบบ

มีการย้ายระบบสำหรับเครื่องซักผ้าและซักล้างมาไว้ส่วนที่ทำการต่อเติม ซึ่งจากเดิม โครงการมีการเตรียมระบบไว้ด้านในห้องครัว

- ราคาโดยประมาณ

250,000 – 300,000 บาท รวมพื้น หลังคา และงานระบบ

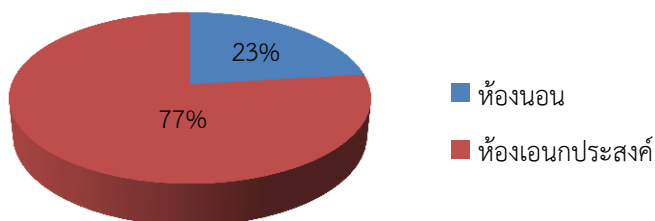
- สาเหตุในการต่อเติม

ด้านหลังบ้านไม่มีหลังคาคลุมเพื่อรองรับกิจกรรมการซักผ้าหรือตากผ้าด้านนอก และการย้ายเครื่องซักผ้าไว้ด้านนอก เพราะจะได้มีพื้นที่ในห้องครัวเพื่อใช้งานเพิ่มขึ้น

5.1.4.2 ต่อเติมลำดับที่ 2 ปิดโรงรถ

ซึ่งมีการต่อเติมจำนวน 13 หลัง ซึ่งแบ่งเป็นการใช้งานเพื่อเป็นห้องนอน 3 หลัง คิดเป็นร้อยละ 23 และเป็นห้องเอนกประสงค์ จำนวน 10 หลัง คิดเป็นร้อยละ 77 ของจำนวนหลังที่มีการต่อเติมด้านหลัง 13 หลัง

แผนภูมิที่ 5.4 แสดงร้อยละลักษณะการต่อเติมลำดับที่ 2



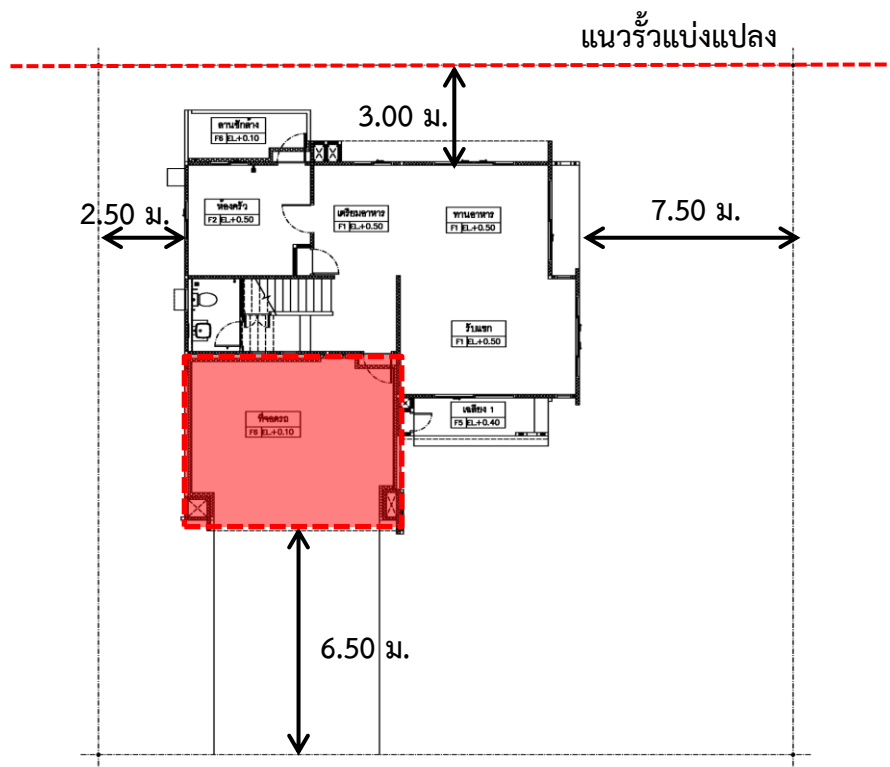
- แบบมาตรฐานจากโครงการ

รูปภาพที่ 5.8 แสดงลักษณะแบบมาตรฐานส่วนโรงรถจากโครงการ



แบบมาตรฐานมีการทำวัสดุพื้นเป็นทรายล้างเพื่อความสวยงาม มีการจัดเตรียมก๊อกเตี้ยความสูง 60 ซม. จากระดับพื้นโรงรถ เพื่อการใช้งานที่สะดวกขึ้น และมีการโรยกรวดบริเวณรอยต่อของโครงสร้างพื้นที่เป็นโครงสร้างวางบนดิน

1.) ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอน  
 รูปภาพที่ 5.9 แสดงตำแหน่งและขนาดของการต่อเติมปิดส่วนโรงจอดรถเป็นห้องนอน



การต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องนอน มีทั้งแบบมีห้องน้ำในตัว และไม่มีห้องน้ำ จะพบใน  
 หลังที่เป็นแปลงมุมมากกว่าแปลงมาตรฐานมีการต่อเติมเต็มพื้นที่โรงรถเดิมบนโครงสร้างเดิม  
 ซึ่งมีการจ้างผู้รับเหมาเองร้อยละ 50 และจ้างผู้รับเหมาจากการแนะนำของแสนสิริ โดยทำ  
 การปรึกษากับทางแสนสิริก่อนร้อยละ 50

รูปภาพที่ 5.10 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก



รูปภาพที่ 5.11 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน



- การต่อเติมภายนอก

ลักษณะโครงสร้างเป็นระบบก่ออิฐ ฉาบปูน ซึ่งมีการทำโครงสร้างใหม่บนโครงสร้างเก่าและมีการยกระดับพื้นภายในเสมอกับระดับพื้นภายในบ้าน หน้าต่างเดิมที่ทางโครงการมีส่วนโรงรถเมื่อทำการปิดเป็นห้องนอนจะมีการติดตั้งม่านปิดช่องเปิด เพื่อความเป็นส่วนตัว

รูปภาพที่ 5.12 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน





รูปภาพที่ 5.13 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน



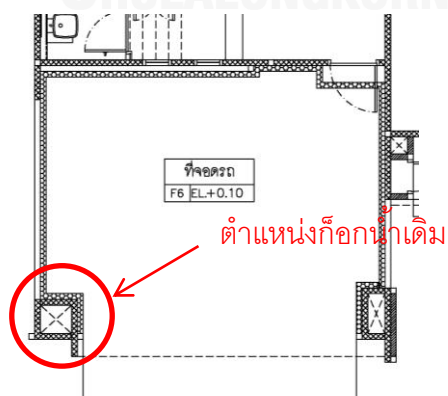
- การตกแต่งภายใน

สำหรับบ้านที่มีการปิดเป็นห้องนอนคนชราส่วนใหญ่จะไม่มีติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ที่แน่นนอน แต่จะมีการเจาะช่องแสงมากกว่าปกติ เนื่องจากจะมีเรื่องของกลิ่นเครื่องหอมต่าง ๆ ทำให้ต้องการช่องระบายอากาศมากขึ้น สำหรับบ้านที่มีการต่อเติมแบบมีห้องน้ำในตัว จะมีการจัดเตรียมที่นั่งอาบน้ำและราวจับสำหรับคนชราไว้เพื่อการใช้งานที่สะดวกขึ้น

- ด้านงานระบบ

มีการยกเลิกตำแหน่งก๊อกที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ เนื่องจากเมื่อปิดโรงรถแล้วไม่สามารถใช้งานได้

รูปภาพที่ 5.14 แสดงลักษณะงานระบบที่ถูกปรับตามลักษณะการต่อเติม



- ราคาโดยประมาณ

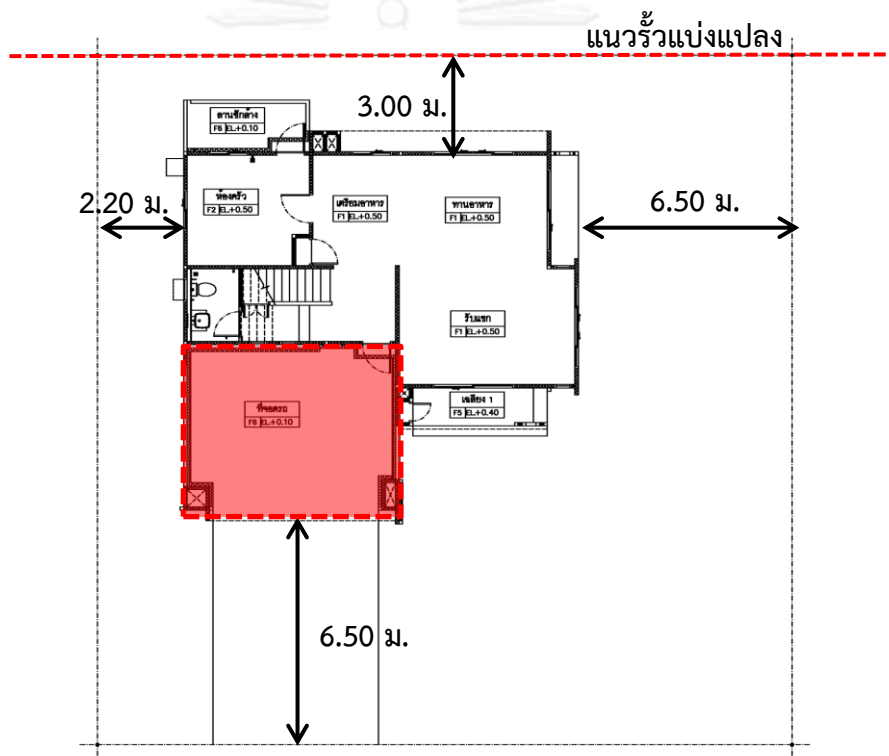
350,000 – 450,000 บาท รวมห้องน้ำ งานสถาปัตยกรรม งานระบบต่าง ๆ

- สาเหตุในการต่อเติม

เนื่องจากไม่สามารถใช้งานด้านบนได้สะดวก จึงทำห้องนอนด้านล่างเพื่อรองรับ รวมถึงห้องน้ำที่มีการออกแบบในส่วนของที่นั่งอาบน้ำและราวจับภายในห้องน้ำเพื่อการใช้งานของคนชราที่สะดวกและปลอดภัยมากขึ้น

1.) ต่อเติมปิดโรงรถเป็นห้องพักผ่อน , เอนกประสงค์

รูปภาพที่ 5.15 แสดงตำแหน่งของการต่อเติมปิดส่วนโรงจอดรถเป็นห้องเอนกประสงค์



การต่อเติมปิดโรงรถเป็นเอนกประสงค์ จะพบทั้งที่เป็นแปลงมาตรฐานและแปลงมุม มีการต่อเติมเต็มพื้นที่โรงรถเดิมบนโครงสร้างเดิม ซึ่งมีการจ้างผู้รับเหมาเองร้อยละ 50 และจ้างผู้รับเหมาจากการแนะนำของแสนสิริ โดยทำการปรึกษากับทางแสนสิริก่อนร้อยละ 50

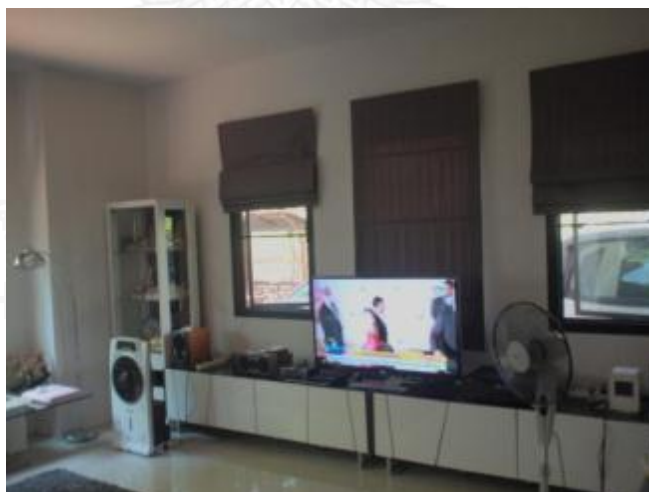
รูปภาพที่ 5.16 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก



- การต่อเติมภายนอก

ลักษณะโครงสร้างเป็นระบบก่ออิฐ ฉาบปูน ซึ่งมีการทำโครงสร้างใหม่บน  
โครงสร้างเก่าและมีการยกระดับพื้นภายในเสมอกับระดับพื้นภายในบ้าน

รูปภาพที่ 5.17 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน



รูปภาพที่ 5.18 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน



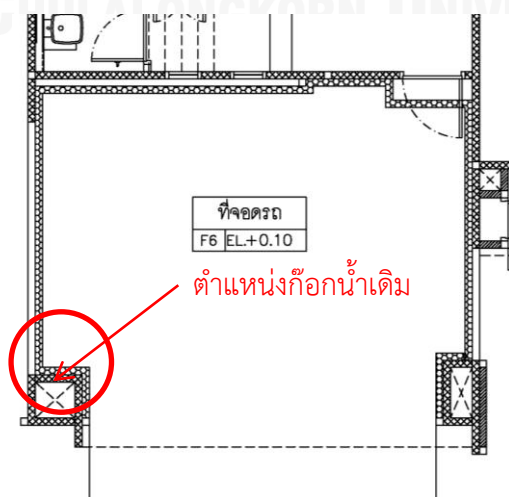
- การตกแต่งภายใน

การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ จะวางโต๊ะวางทีวีไว้ด้านติดส่วนจอดรถหน้าบ้าน และส่วนที่นั่งชุดโซฟา จะจัดวางติดกับบันไดฝั่งประตูทางเข้า ลักษณะการเจาะช่องเปิดจะไม่มากเท่าการปิดแบบห้องนอน เนื่องจากจะมีการสะท้อนของทีวีกับแสงด้านนอก

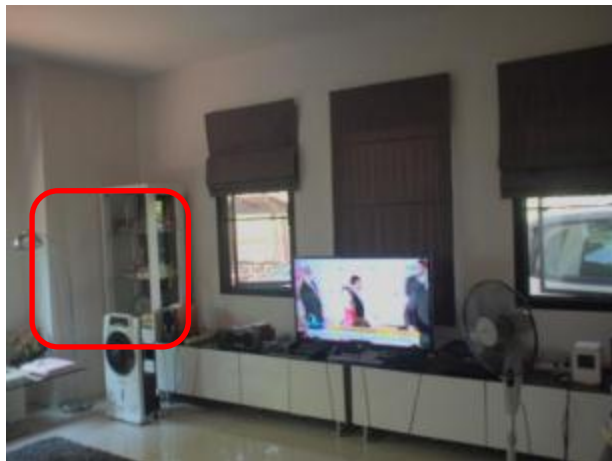
- ด้านงานระบบ

มีการยกเลิกตำแหน่งก๊อกรที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ เนื่องจากเมื่อปิดโรงรถแล้วไม่สามารถใช้งานได้

รูปภาพที่ 5.19 แสดงลักษณะงานระบบที่ถูกปรับตามลักษณะการต่อเติม



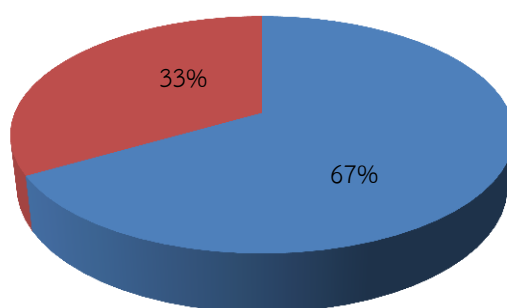
รูปภาพที่ 5.20 แสดงลักษณะงานระบบที่ถูกปรับตามลักษณะการต่อเติม



- ราคาโดยประมาณ  
300,000 - 350,000 บาท รวมงานสถาปัตยกรรม งานระบบต่าง ๆ
  - สาเหตุในการต่อเติม  
เนื่องจากห้องรับแขกมีขนาดเล็กไม่เพียงพอกับการรับแขกที่มาพบ และเตรียมไว้เพื่อเป็นห้องนอนลูกในอนาคต
- 5.1.4.3 ต่อเติมลำดับที่ 3 ต่อเติมส่วนข้างบ้าน

จำนวน 6 หลัง ซึ่งแบ่งเป็นต่อเติมเพื่อใช้เป็นห้องนอน, ห้องเอนกประสงค์ 4 หลัง คิดเป็นร้อยละ 66.67 และใช้เป็นศาลานั่งเล่นภายนอก 2 หลัง คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนบ้านที่มีการต่อเติมส่วนศาลาข้างบ้านทั้งหมด 6 หลัง

แผนภูมิที่ 5.5 แสดงร้อยละลักษณะการต่อเติมลำดับที่ 3



■ ห้องนอน, ห้องเอนกประสงค์ ■ ศาลานั่งเล่น

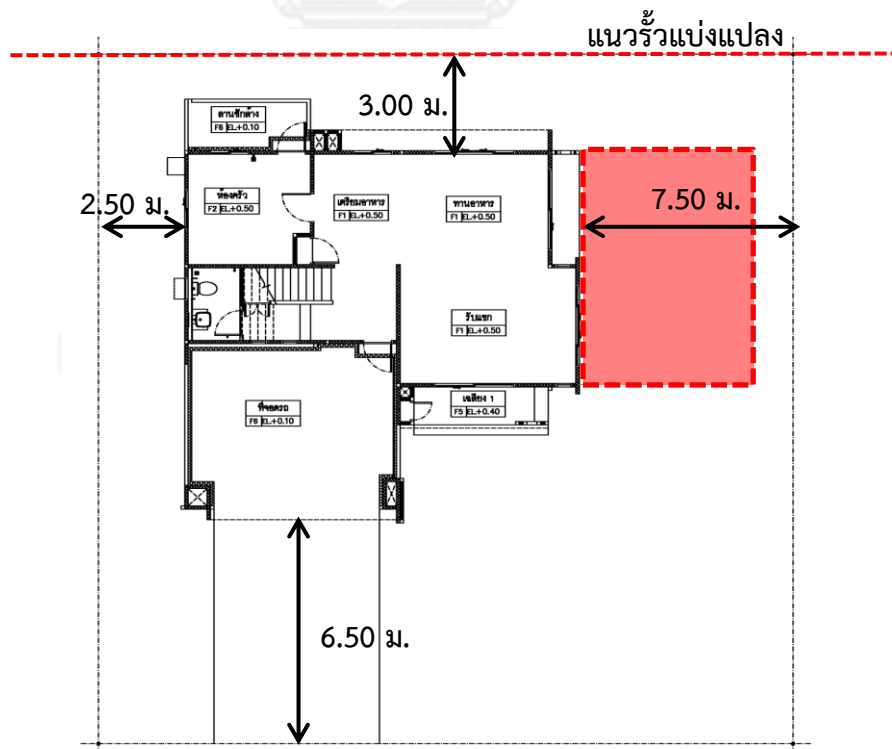
- แบบมาตรฐานจากโครงการ  
รูปภาพที่ 5.21 แสดงมาตรฐานจากโครงการ



เนื่องจากโครงการมีขนาดที่ดิน 100 ตร.วา และมีการวางตัวอาคารให้ฝั่งห้องรับแขกมีพื้นที่เหลือมากกว่าส่วนงานระบบฝังส่วนจอดรถ จึงทำให้มีพื้นที่ด้านข้างเหลือ 2-4 ม.

มีการปูหญ้าเป็นมาตรฐานโครงการ

- 1.) ต่อเติมศาลาด้านข้างเป็นห้องนอนหรือห้องเอนกประสงค์



รูปภาพที่ 5.22 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก



การต่อเติมศาลาด้านข้างเป็นห้องนอนประสงค์และห้องนอน จะพบในหลังที่เป็นแปลงมูมมากกว่าแปลงมาตรฐาน มีการต่อเติมพื้นที่แยกโครงสร้างจากตัวบ้าน ซึ่งมีการจ้างผู้รับเหมาเองร้อยละ 50 และจ้างผู้รับเหมาจากการแนะนำของแสนสิริ โดยทำการปรึกษากับทางแสนสิริก่อนร้อยละ 50

- การต่อเติมภายนอก

ก่อสร้างเป็นระบบก่ออิฐ ฉาบปูน มีการแยกโครงสร้างแยกต่างหากกับตัวบ้าน ในบางหลังมีทางเดินเชื่อมระหว่างศาลาและตัวบ้านเดิม

รูปภาพที่ 5.23 แสดงลักษณะการต่อเติมภายใน



- การตกแต่งภายใน

การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ จะไม่ตายตัว สำหรับบางหลังที่มีการต่อเติมเพื่อเป็นห้องนอน จะมีห้องน้ำอยู่ด้วย เพื่อการใช้งานที่สะดวกขึ้น

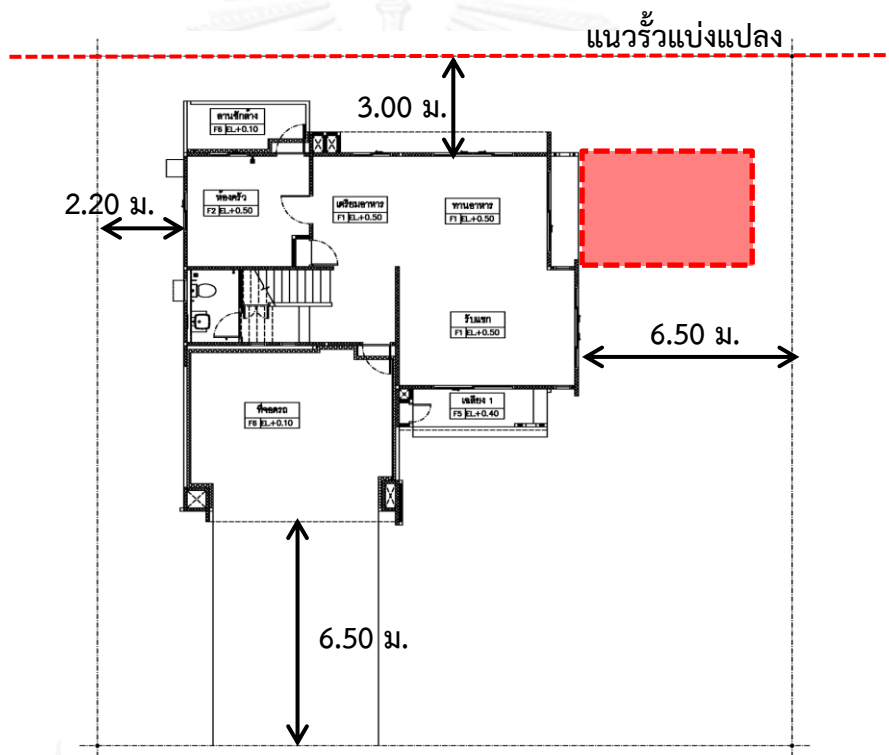
- ราคาโดยประมาณ

450,000 – 550,000 บาท รวมห้องน้ำงานสถาปัตยกรรม และงานระบบต่าง ๆ

- สาเหตุในการต่อเติม

เนื่องจากพื้นที่ด้านข้างและบริเวณบ้านมีเหลือ จึงทำการต่อเติมเพื่อใช้เป็นห้องนอนสำหรับผู้มาเยือน บางหลังเตรียมไว้เผื่อเป็นห้องนอนลูกในอนาคต หรือมีการปรับเป็นส่วนทำธุรกิจของครอบครัว

2.) ต่อเติมศาลาด้านข้างเพื่อเป็นที่พักผ่อนด้านนอก



รูปภาพที่ 5.24 แสดงลักษณะการต่อเติมภายนอก





รูปภาพที่ 5.25 แสดงลักษณะการก่อสร้างส่วนที่ต่อเติม



การต่อเติมด้านข้างเป็นศาลา จะพบในหลังที่เป็นแปลงมาตรฐาน มีการต่อเติมโครงสร้างแยกจากตัวอาคาร โดยการใช้โครงสร้างเหล็กวางบนพื้น โดยการใช้วัสดุปูพื้น จะบุชิดกับเฉลียงด้านข้าง แต่ไม่ได้เชื่อมติดกัน ซึ่งมีการจ้างผู้รับเหมาเอง ร้อยละ 50 และจ้างผู้รับเหมาจากการแนะนำของแสนสิริ โดยทำการปรึกษากับทางแสนสิริก่อนร้อยละ 50

- การต่อเติมภายนอก

ก่อสร้างเป็นระบบก่ออิฐ ฉาบปูน มีการแยกโครงสร้างแยกต่างหากกับตัวบ้าน มีทั้งการทำทางเดินเชื่อมต่อกับตัวบ้านเดิม และแยกออกมาเป็นสัดส่วน

- ราคาโดยประมาณ

100,000 – 180,000 บาท

- สาเหตุในการต่อเติม

เนื่องจากมีพื้นที่เหลือค่อนข้างมาก ต้องการต่อเติมเรื่อย ๆ จนเต็มพื้นที่ จึงเพิ่มพื้นที่ใหม่พื้นที่พักผ่อนด้านนอก

## 5.2 การวิเคราะห์ผลจากการวิจัย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถจัดกลุ่มได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มครอบครัวใหม่ ซึ่งจะอาศัยอยู่บ้านแปลงมาตรฐานเป็นส่วนใหญ่ และ กลุ่มครอบครัวขยาย ซึ่งอาศัยอยู่บ้านแปลงมุมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจากข้อมูลข้างต้นจะพบว่า ทั้ง 2 กลุ่ม มีความต้องการต่อเติมเพื่อเพิ่มพื้นที่เหมือนกัน ในตำแหน่งและขนาดเดียวกัน แต่ไม่เหมือนกันด้านการใช้งาน เนื่องจากมีเหตุผลในการใช้งานที่ไม่เหมือนกัน ซึ่งแจกแจงรายละเอียดการวิเคราะห์ ดังนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงสรุปลักษณะการใช้พื้นที่ของกลุ่มเป้าหมายทั้ง 2 กลุ่ม

อันดับการ ต่อเติม	รายละเอียด	ครอบครัวใหม่	ครอบครัวขยาย
1	ต่อเติมหลังบ้าน	ใช้เป็นขยายพื้นที่ซีกล่าง	ทำเป็นห้องครัวไทย เป็นสัดส่วน
2	ปิดโรงรถ	ใช้เป็นห้องเอนกประสงค์	ใช้เป็นห้องนอนคนชรา
3	ศาลาด้านข้าง	เป็นห้องนอน / ห้องเอนกประสงค์	เป็นห้องนอน / ห้องเอนกประสงค์

ตารางที่ 5.5 แสดงสรุปเหตุผลของการต่อเติมของกลุ่มเป้าหมายทั้ง 2 กลุ่ม

รายละเอียด	ครอบครัวใหม่	ครอบครัวขยาย
ต่อเติมหลังบ้าน	ซีกล่างไม่มีหลังคาคลุม และ ต้องการย้ายงานระบบไปไว้ ด้านหลังบ้านเพื่อขยายให้ ห้องครัวใหญ่ขึ้น	ห้องครัวมีขนาดเล็กไม่เพียงพอต่อการ เตรียมได้เพียงพอกับจำนวนสมาชิก และห้องครัวไม่รองรับการทำอาหาร แบบไทย เนื่องจากต้องทำอาหาร ค่อนข้างเยอะ
ปิดโรงรถ	ห้องรับแขกเล็กเกินไป ไม่ เพียงพอกับการรับแขกและ ต้องการให้เป็นห้องนอนลูกใน อนาคต	เพราะคนชราไม่สามารถใช้งานชั้นบน ได้สะดวก จึงต่อเติมเพื่อรองรับ
ศาลาด้านข้าง	ต้องการให้พื้นที่สังสรรค์ หรือ เพื่อความบันเทิงให้เป็นสัดส่วน หรือในอนาคตเป็นห้องลูก หรือ ห้องพ่อแม่ที่จะมาอาศัยใน อนาคต	เพื่อต้องการให้มีพื้นที่สังสรรค์แยก ออกเป็นสัดส่วน หรือเป็นห้องนอน แยก เพื่อรองรับแขก เมื่อมีพื้นที่เหลือ จึงทำการต่อเติมเรื่อย ๆ

ตารางที่ 5.6 แสดงสรุปราคาค่าก่อสร้างส่วนที่ทำการต่อเติม

รายละเอียด	พื้นที่ต่อเติม	ลักษณะแปลง	ราคา(บาท)
ต่อเติมหลังบ้าน	ครัวไทย	แปลงมุม	300,000 - 375,000
	ขยายซีกล่าง	แปลงมาตรฐาน	250,000 - 300,000
ต่อเติมปิดโรงรถ	ห้องนอน + ห้องน้ำ	แปลงมุม	350,000 - 450,000
	ห้องเอนกประสงค์	แปลงมาตรฐาน	300,000 - 350,000
ต่อเติมด้านข้าง	ห้องนอน , ห้องเอนกประสงค์	แปลงมุม	450,000 - 550,000
	ศาลาพักผ่อน	แปลงมาตรฐาน	100,000 - 180,000

## บทที่ 6

### การวิเคราะห์ผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

#### 6.1 การวิเคราะห์ผลการวิจัย

จากทฤษฎีการใช้พื้นที่และความต้องการของมนุษย์ จะเห็นว่ามนุษย์ทุกคนมีความต้องการที่จะสนองความต้องการให้กับตนเองทั้งสิ้น และความต้องการของมนุษย์มีมากมายหลายอย่างด้วยกัน ซึ่งต้องได้รับความพึงพอใจจากความต้องการพื้นฐานหรือต่ำสุดเสียก่อน จึงจะผ่านขึ้นไปยังความต้องการขั้นสูงตามลำดับ เมื่อนำมาแบ่งกลุ่มตามแนวคิดเรื่องความต้องการของมนุษย์ สามารถแบ่งได้ 4 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 : ความต้องการด้านกายภาพ

- เพื่อความสะดวกสบายมากขึ้น
- มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนสมาชิกครอบครัว

กลุ่มที่ 2 : ความต้องการด้านสวัสดิภาพ และความปลอดภัย

- เพื่อเพิ่มความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน
- เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดจากการต่อเติมของบ้านข้างเคียง

กลุ่มที่ 3 : ความต้องการการเป็นเจ้าของ

- ให้เป็นพื้นที่สำหรับประกอบธุรกิจ

กลุ่มที่ 4 : ความต้องการทางสถานะทางสังคม

- ไม่พอใจในพื้นที่ใช้สอยที่โครงการจัดเตรียมให้

ด้วยความต้องการทั้งหมดนี้ จึงเป็นมูลเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดการต่อเติมพื้นที่ใช้สอยขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการต่าง ๆ ข้างต้น ซึ่งจะแยกลักษณะของครอบครัวได้ 2 กลุ่มหลัก ดังนี้

##### 6.1.1 กลุ่มครอบครัวใหม่

จากทฤษฎีวงจรชีวิตครอบครัว (Family life cycle) กลุ่มครอบครัวใหม่ ซึ่งจะอยู่อาศัยในบ้านแปลงมาตรฐานเป็นส่วนใหญ่ จะพบลักษณะการอยู่อาศัยของครอบครัวเป็น 2 กลุ่ม คือ

##### 1. กลุ่มขึ้นคู้สมรสใหม่

คือ กลุ่มครอบครัวที่เพิ่งแต่งงานและยังไม่มีบุตร ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มักอยู่กับการหาที่อยู่อาศัยใหม่เพราะต้องการแยกครอบครัว ซึ่งในกลุ่มนี้จะเริ่มมีรายรับมากขึ้นจากรายได้ของทั้งคู่ เริ่มมีการออมเงิน และใช้จ่ายตามความจำเป็น เพื่อเตรียมความพร้อมที่จะมีบุตร ดังนั้นจะพบว่ากลุ่มครอบครัวใหม่จะมีการวางแผนการต่อเติมบ้านก่อนเข้าอยู่เป็น ส่วนใหญ่ เนื่องจากต้องทำการวางแผนค่าใช้จ่ายอย่างรอบคอบ



หาที่อยู่อาศัยใหม่ เพราะต้องการ  
แยกครอบครัว

## 2. กลุ่มชั้นครอบครัวสมบูรณ์ ขั้นที่ 1

คือ กลุ่มครอบครัวที่เริ่มมีบุตรอายุไม่เกินหกขวบ จะมีการทำงานที่หนักขึ้น เพื่อเพิ่มรายรับเลี้ยงครอบครัว รวมถึงการประหยัด มัธยัสถ์ และให้ความสนใจมุ่งมาที่บุตรเป็นหลัก มีการตัดรายจ่ายฟุ่มเฟือย และการใช้จ่ายส่วนมากจะให้ความสำคัญไปที่การเลี้ยงดูบุตร ดังนั้นจะพบว่า ลักษณะการต่อเติม จะมีส่วนที่จัดเตรียมเพื่อรองรับการเติบโตของบุตรในอนาคต หรือมีการต่อเติม เพื่อเป็นห้องที่ใช้เลี้ยงเด็ก



ต้องการพื้นที่เพื่อรองรับ  
การเติบโตในอนาคต

จากลักษณะและลำดับการต่อเติมของกลุ่มครอบครัวใหม่ ที่มีการต่อเติมปิดโรงรถ เพื่อใช้เป็นห้องเอนกประสงค์ ซึ่งจะใช้เป็นห้องเลี้ยงเด็กก่อน ห้องนอนพ่อแม่ ที่มาช่วยเลี้ยงเด็กก่อน หรือทำเป็นห้องนั่งเล่น เพื่ออนาคตจะปรับเป็นห้องนอนลูกเมื่อโตขึ้น

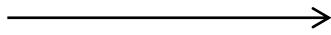
จากทฤษฎีความสัมพันธ์ของพื้นที่กับการใช้ชีวิต พบว่า ส่วนที่มีการต่อเติมสำหรับครอบครัวที่มีรายได้สูงเป็นอันดับแรก คือ ห้องนอน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนสมาชิก เพื่อให้เพียงพอกับความต้องการที่มากขึ้น

### 6.1.2 กลุ่มครอบครัวขยาย

จากทฤษฎีวงจรชีวิตครอบครัว (Family life cycle) กลุ่มครอบครัวขยาย ซึ่งจะอยู่อาศัยบ้านแปลงหัวมุมเป็นส่วนใหญ่ จะพบลักษณะการอยู่อาศัยของครอบครัวเป็น 2 กลุ่ม คือ

#### 1. กลุ่มชั้นครอบครัวสมบูรณ์ ขั้นที่ 1

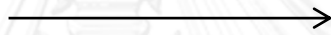
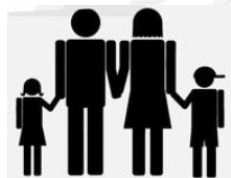
คือ กลุ่มครอบครัวที่เริ่มมีบุตรอายุไม่เกินหกขวบ จะมีการทำงานที่หนักขึ้น เพื่อเพิ่มรายรับเลี้ยงครอบครัว รวมถึงการประหยัด มัธยัสถ์ และให้ความสนใจมุ่งมาที่บุตรเป็นหลัก มีการตัดรายจ่ายฟุ่มเฟือย และการใช้จ่ายส่วนมากจะให้ความสำคัญไปที่การเลี้ยงดูบุตร ดังนั้นจะพบว่า ลักษณะการต่อเติม จะมีส่วนที่จัดเตรียมเพื่อรองรับการเติบโตของบุตรในอนาคต หรือมีการต่อเติม เพื่อเป็นห้องที่ใช้เลี้ยงเด็ก



ต้องการพื้นที่เพื่อรองรับ  
การเติบโตในอนาคต

## 2. กลุ่มชั้นโดดเดี่ยวขั้นที่ 2

เมื่อเกษียณอายุและอยู่เพียงลำพัง จะเริ่มมีการใช้จ่ายเพื่อการดูแลสุขภาพและความเป็นอยู่ เริ่มต้องการการดูแล บางส่วนจึงต้องกลับไปอยู่กับบุตรหลาน ดังนั้น จะพบว่า ลักษณะการต่อเติมบ้านจะมีส่วนที่ต่อเติมเพื่อเป็นห้องนอน คนชรา และมีห้องน้ำในตัว เนื่องจากคนชราไม่สามารถขึ้นไปใช้งานที่ชั้นบนได้สะดวก

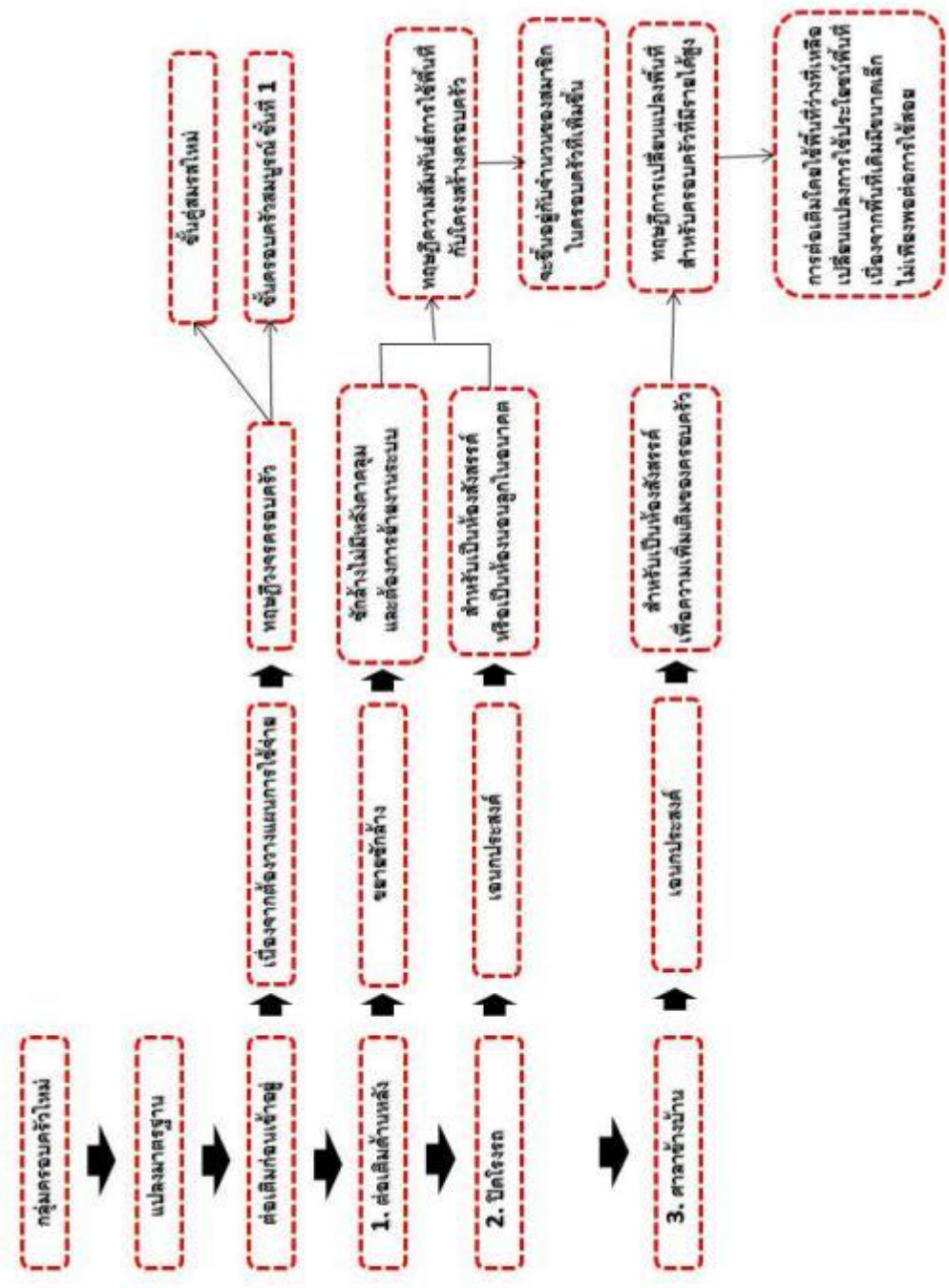


ต้องการพื้นที่สำหรับคนชรา

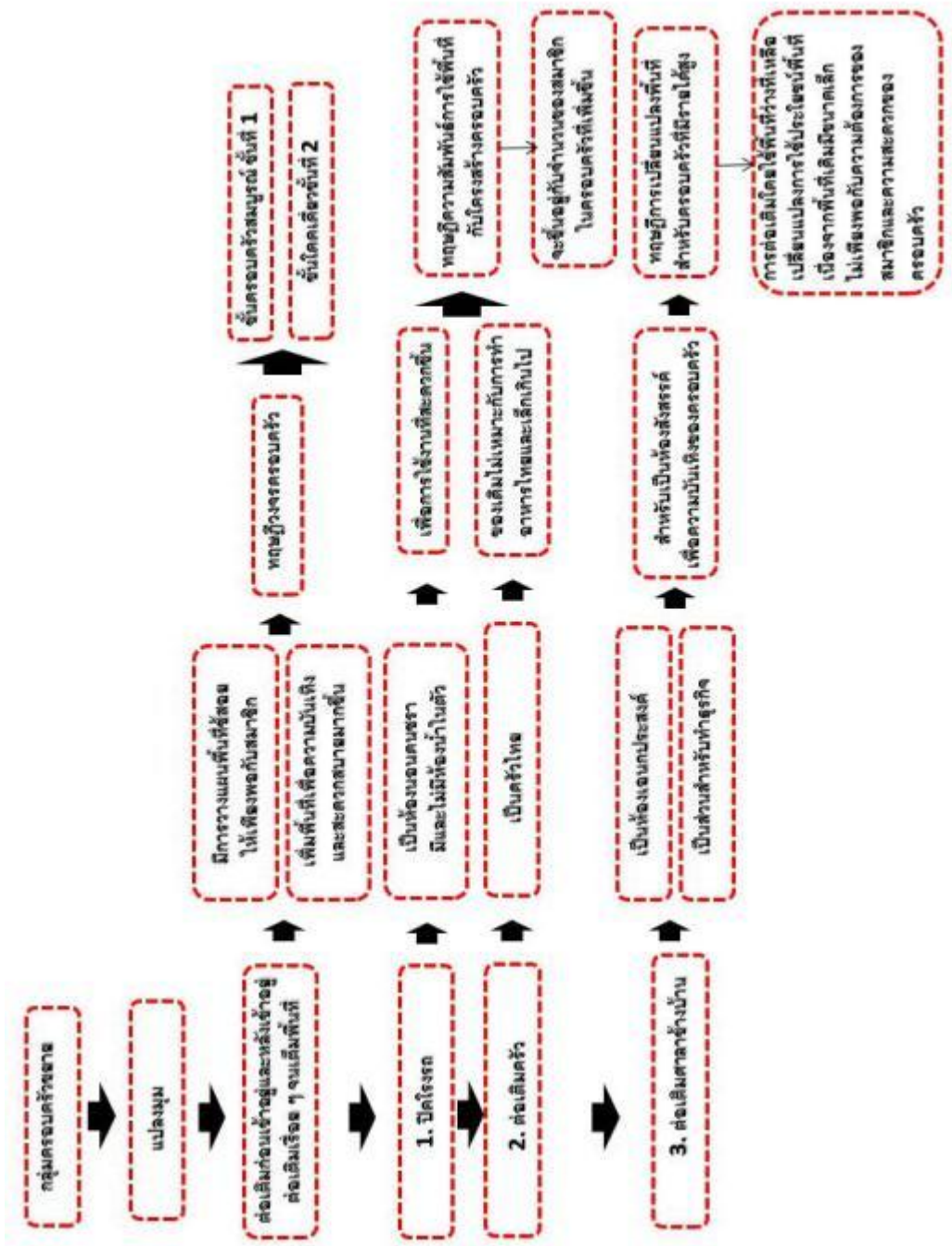
จากลักษณะและลำดับการต่อเติมของกลุ่มครอบครัวขยายจะมีการต่อเติมปิดโรงรถ หรือ ทำเป็นห้องต่อเติมข้างบ้าน เพื่อใช้เป็นห้องห้องนอนพ่อ แม่ ที่ชราไม่สามารถดูแลตัวเองได้ โดยมีการ ทำห้องน้ำในตัว เพื่อการใช้งานที่สะดวก

จากทฤษฎีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สำหรับครอบครัวที่มีรายได้สูง พบว่า ลักษณะการต่อเติม บ้าน จะเน้นเรื่องความสะดวกสบายของครอบครัวมากขึ้น เนื่องจากครอบครัวมีรายได้สูง จึงมี โอกาสในการเลือกซื้อบ้านที่มีพื้นที่ใหญ่ และมีการต่อเติมเรื่อย ๆ จนเต็มพื้นที่ เพื่อตอบสนองต่อความ ต้องการเรื่องความสะดวกสบายของชีวิต และเพื่อให้เพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว

แผนภูมิที่ 6.1 แสดงการสรุปลักษณะของครอบครัวใหม่ ที่เชื่อมโยงกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

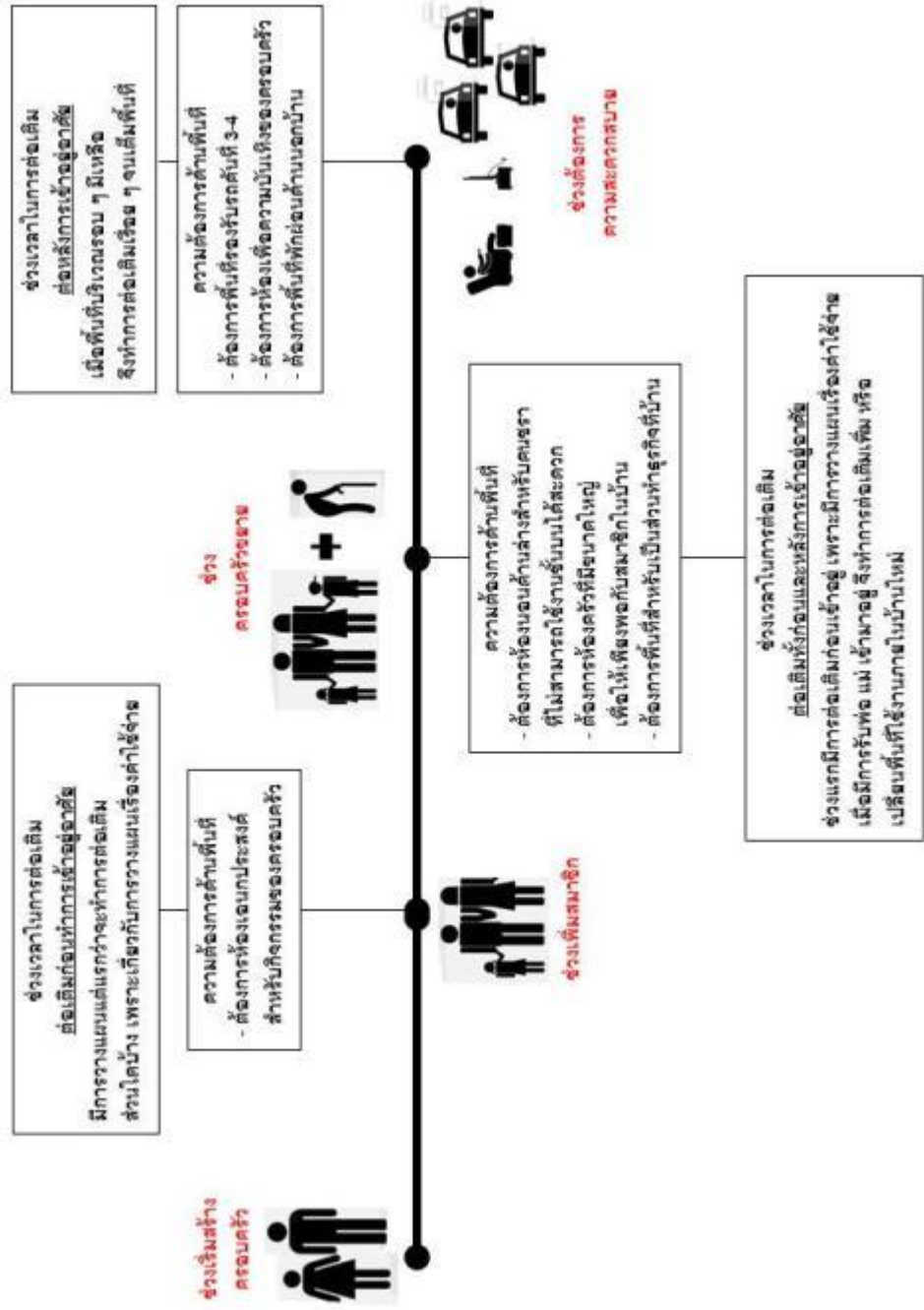


แผนภูมิที่ 6.2 แสดงการสรุปลักษณะของครอบครัวขยาย ที่เชื่อมโยงกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง





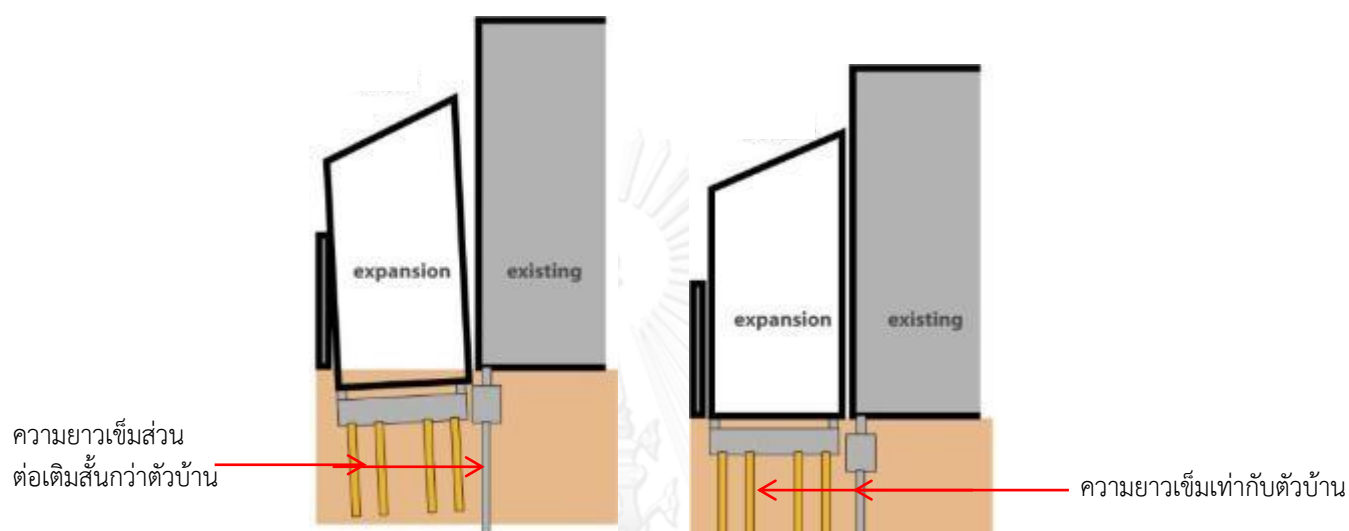
แผนภูมิที่ 6.3 แผนภูมิแสดงสรุปลักษณะความต้องการของพื้นที่ที่เกี่ยวข้องพื้นที่แต่ละช่วงอายุ



## 6.2 ข้อเสนอแนะ

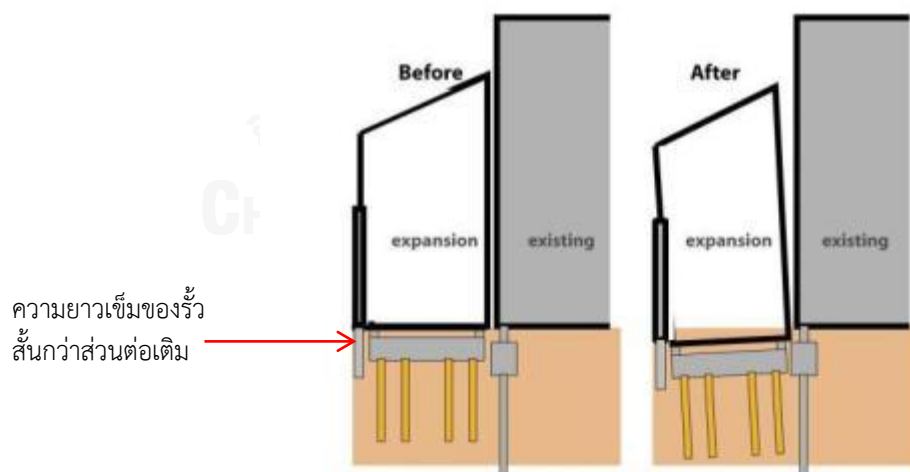
### 6.2.1 ด้านโครงสร้าง

#### 6.2.1.1 กรณีต่อเติมผนังแยกกับรั้ว



การต่อเติมพื้นที่ภายหลังที่มีความยาวเข็มสั้นกว่าความยาวตัวบ้านเดิม ทำให้เกิดการทรุดตัวของพื้นที่ไม่เท่ากัน ดังนั้น เพื่อป้องกันการทรุดของตัวบ้าน จึงควรตอกเข็มขนาดความยาวที่เท่ากันและแยกรอยต่อระหว่างโครงสร้างเดิมและโครงสร้างใหม่

#### 6.2.1.2 กรณีต่อเติมผนังบนรั้ว



การต่อเติมพื้นที่ภายหลังที่มีการก่อผนังบนรั้วที่มีความยาวเข้มสั้นกว่าความยาวตัวบ้านที่ทำการต่อเติม เมื่อความยาวเข้มไม่เท่ากัน ทำให้การทรุดของดินย่อมไม่เท่ากัน ซึ่งทำให้ผนังเกิดรอยร้าว ดังนั้น เพื่อการรองรับควรปรับความยาวเข้มรั้วให้เท่ากับตัวบ้าน เพื่อป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นในระยะยาว

## 6.2.2 ด้านวัสดุและพื้นที่

### 6.2.2.1 ลด (ลดต้นทุนค่าก่อสร้าง)

#### 1. ส่วนที่จอดรถ

วัสดุปูพื้นที่จอดรถเดิมเป็นทรายล้าง จากผลการวิจัยพบว่ามี การก่อสร้างทับพื้นที่เดิม และมีการเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่ จึงพบว่า **วัสดุปูพื้นควรทำเป็นคอนกรีตหยาบ** เพื่อรองรับการต่อเติมในอนาคต และง่ายต่อการปูวัสดุปูพื้นตามความต้องการของเจ้าของบ้านได้ง่าย ไม่ต้องเสียเวลา และค่าใช้จ่ายเพื่อทำการรื้อ ทูบเพิ่มเติม ซึ่งหากทำการปรับจากทรายล้างมาเป็นคอนกรีตหยาบ จะช่วยลดต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นจำนวน 23,400 บาทต่อหลัง

#### 2. พื้นที่ส่วนจอดรถและส่วนซักล้าง

เนื่องจากแบบมาตรฐานมีการโยกกรวดเพื่อแยกโครงสร้าง แต่เมื่อมีการต่อเติมทั้ง 2 ส่วน พบว่า **ไม่จำเป็นต้องทำการโยกกรวด** ซึ่งจะทำให้การลดค่าก่อสร้างลงเป็นจำนวน 3,000 บาท

รูปภาพที่ 6.1 แสดงลักษณะการต่อเติมส่วนจอดรถ



### 6.2.2.2 เพิ่ม (เพิ่มพื้นที่ เพื่อความเหมาะสมของการใช้งาน)

#### 1. ส่วนซักล้างด้านหลังบ้าน

ด้านหลังบ้านเป็นส่วนที่ทำการต่อเติมมากที่สุดเป็นอันดับ 1 โดยจะมีกาต่อเติมทั้งเป็นห้องที่เป็นสัดส่วนและเป็นส่วนซักล้าง จะพบว่า มีการยกระดับพื้นขึ้นมาเท่ากับระดับชั้นบันไดด้านหลังบ้าน ซึ่งจะอยู่ที่ระดับ 25 ซม. และพบปัญหาการก่อสร้างต่าง ๆ เนื่องจากทำการต่อเติมภายหลัง เช่น พื้นทรุดทำให้เกิดรอยแยก รอยร้าวที่ผนังซึ่งเป็น

ผลกระทบจากการทรุดตัวของพื้น เป็นต้น

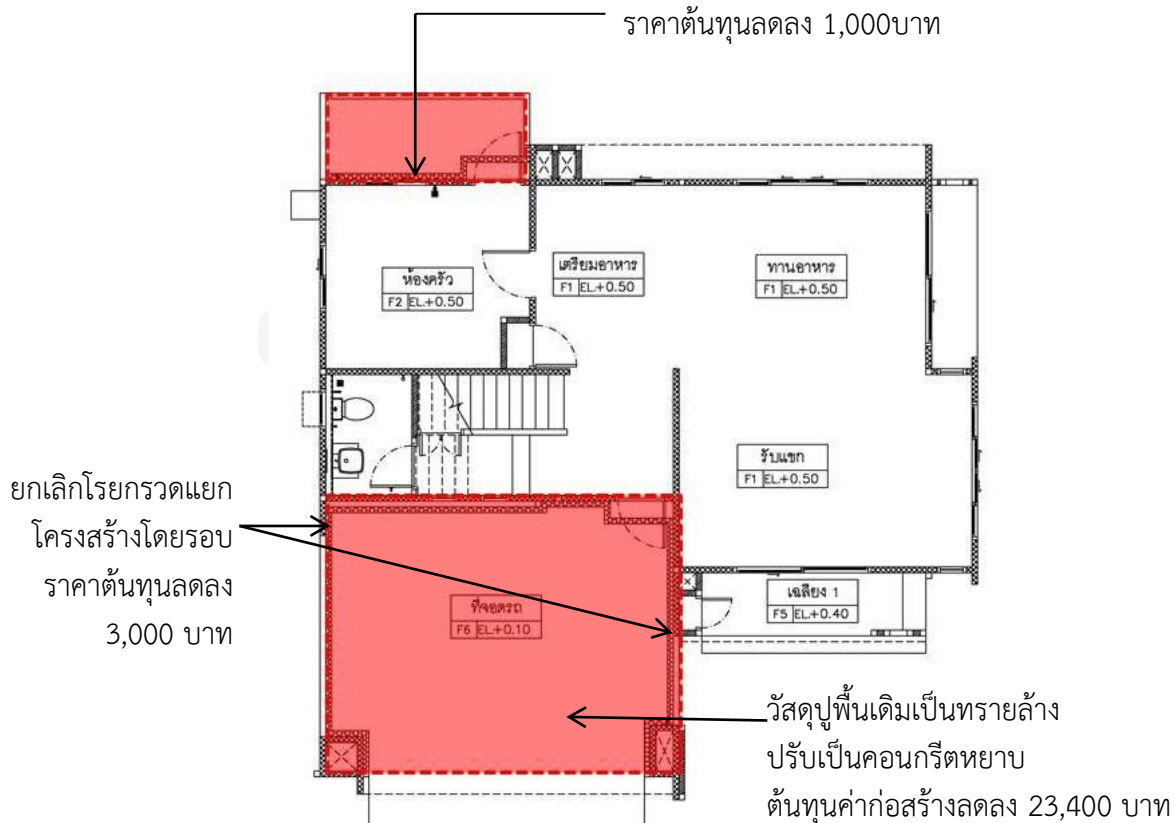
วัสดุปูพื้นมีการปรับเปลี่ยนตามความพอใจของเจ้าของบ้านเป็นส่วนใหญ่ จึงพบว่าจากแบบมาตรฐานที่มีการเทพื้นเพื่อรองรับการใช้พื้นที่ลานชั๊กล้าง 10 ซม. ควรทำเป็น 25 ซม. และเป็นคอนกรีตหยาบ เพื่อรองรับการใช้พื้นที่ให้เป็นประโยชน์มากที่สุด

รูปภาพที่ 6.2 แสดงลักษณะการต่อเติมส่วนหลังบ้าน



รูปภาพที่ 6.3 แสดงสรุปข้อเสนอแนะการลด

ยกเลิกโรยกรวดแยกโครงสร้างโดยรอบ  
ราคาต้นทุนลดลง 1,000 บาท



### 6.2.2.3 เปลี่ยน (ปรับเปลี่ยนเพื่อความเหมาะสมของการใช้งาน)

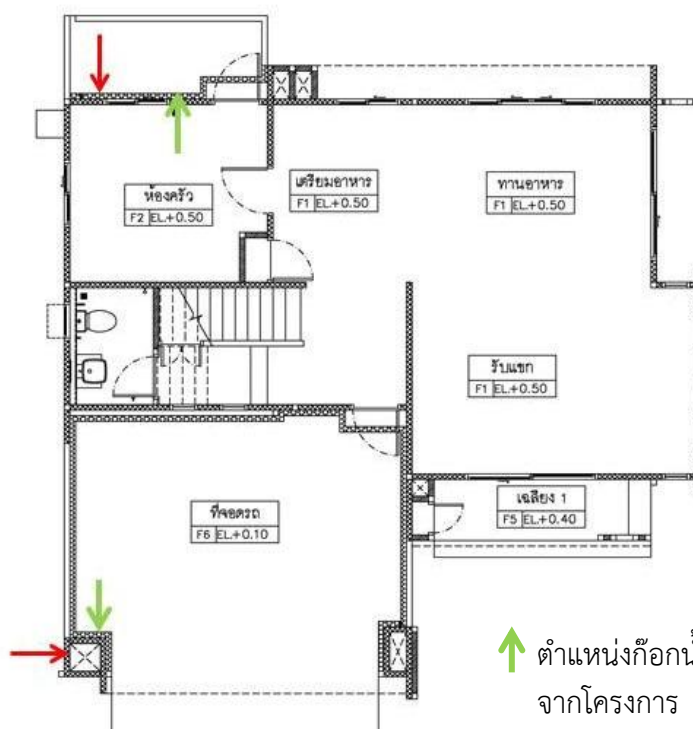
#### 1. ก๊อกน้ำดีสำหรับเครื่องซักผ้า

ตำแหน่งเครื่องซักผ้าของโครงการมีการจัดไว้ด้านในห้องครัว ซึ่งพบว่าในหลังที่มีการต่อเติมด้านหลังเพื่อใช้เป็นห้องครัวหรือซักล้าง ได้มีการย้ายตำแหน่งเครื่องซักผ้าไว้ด้านนอกเพื่อความสะดวกต่อการใช้งาน และต้องการให้ใช้พื้นที่ในครัวได้มากขึ้น ตำแหน่งก๊อกน้ำดีสำหรับเครื่องซักผ้าจึงควรติดตั้งไว้ด้านหลังเป็นแบบมาตรฐาน

#### 2. ก๊อกน้ำดีส่วนจอดรถ

ตำแหน่งก๊อกน้ำโรงรถ ซึ่งตามมาตรฐานโครงการได้มีการจัดเตรียมไว้ด้านในเพื่อความสวยงาม แต่พบว่าบ้านส่วนใหญ่ที่มีการปิดโรงรถไม่สามารถใช้งานได้ และต้องนำก๊อกออกเพื่อทำการก่อผนังปิดเป็นห้อง แบบมาตรฐานจึงควรเปลี่ยนตำแหน่งจากด้านในไปไว้ด้านข้างเสา เพื่อการใช้งานที่สะดวกขึ้น

รูปภาพที่ 6.4 แสดงสรุปข้อเสนอแนะการปรับเปลี่ยน



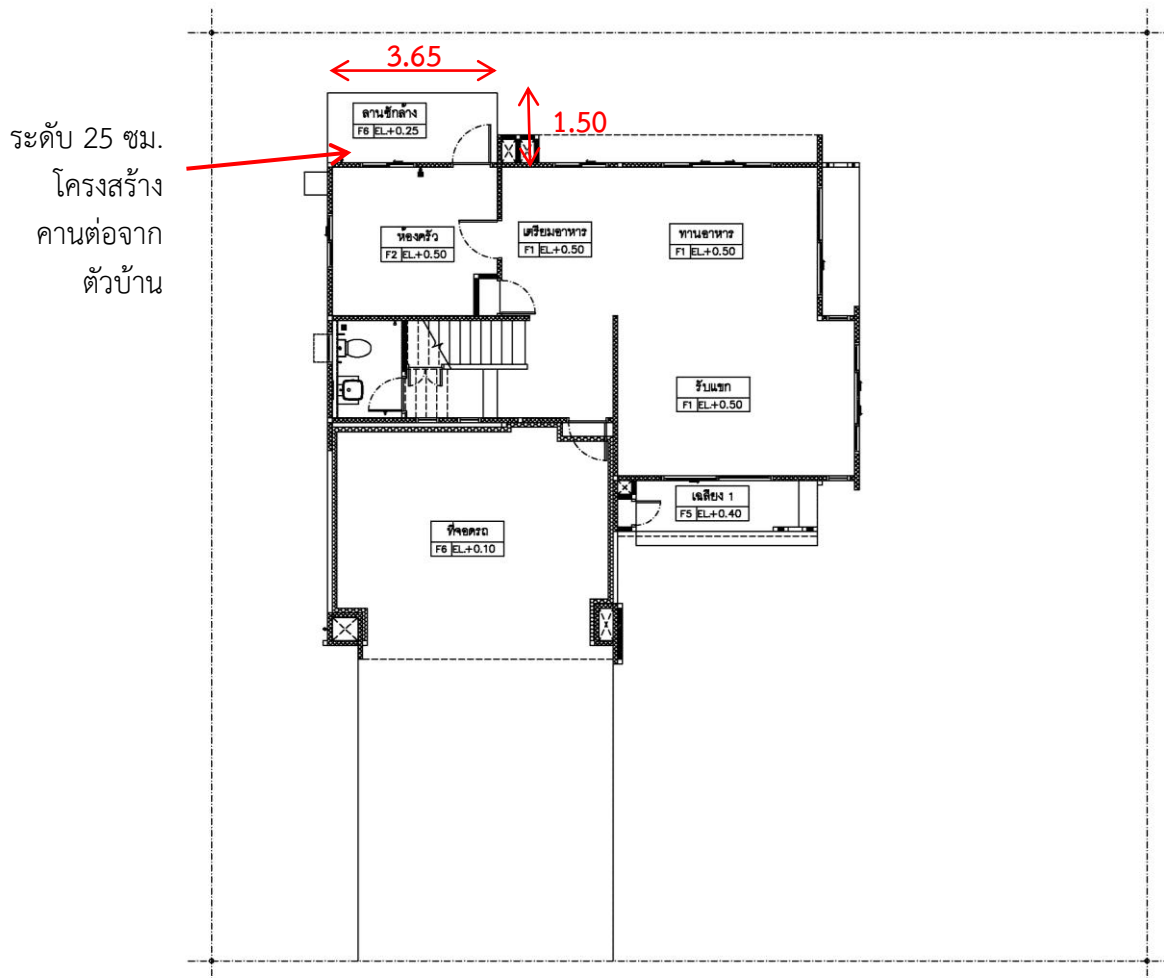
↑ ตำแหน่งก๊อกน้ำดี งานระบบมาตรฐาน จากโครงการ

↑ ตำแหน่งงานระบบใหม่ สำหรับเสนอแนะ

## 6.2.3 แบบมาตรฐาน

### 6.2.3.1 ด้านหลัง

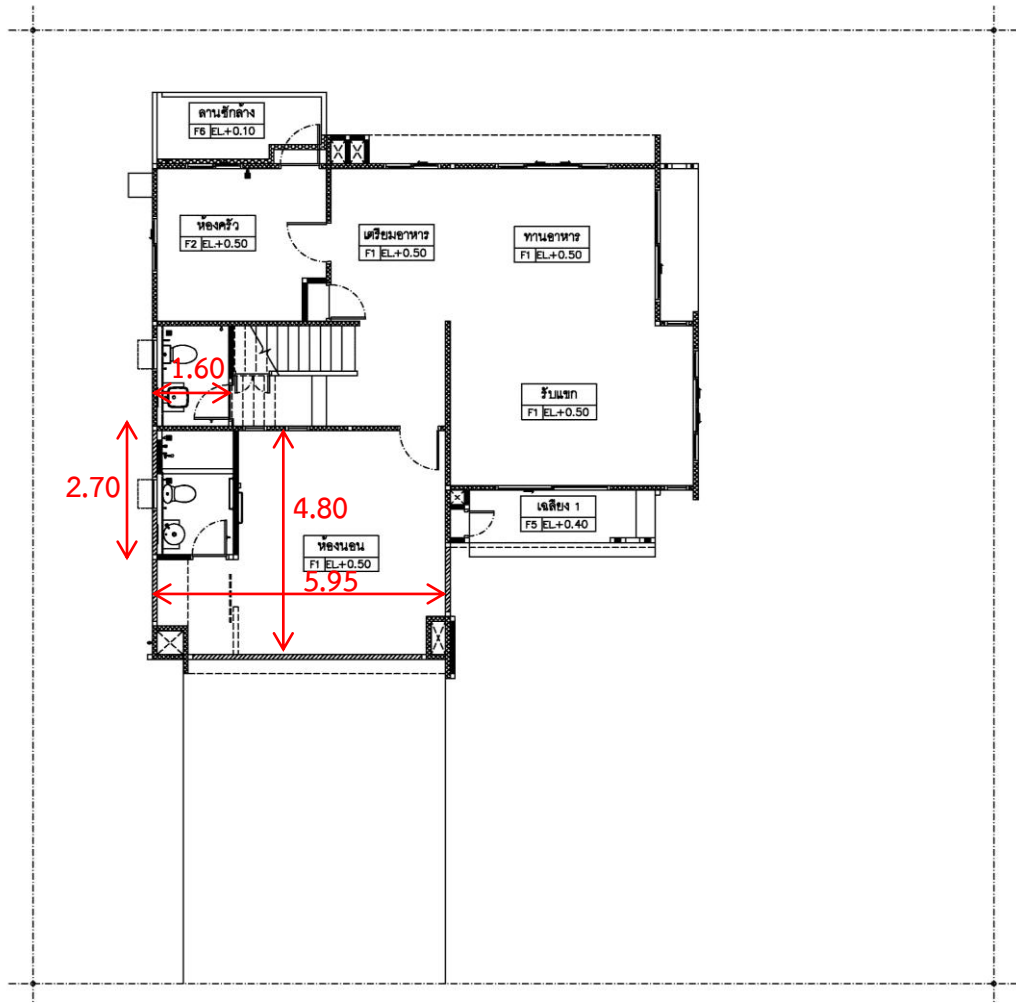
จากข้อมูลพบว่า ไม่ว่าจะที่บ้านแปลงมุ่ม หรือแปลงมาตรฐาน มักมีการต่อเติมด้านหลังเพื่อเป็นครัวไทย และขยายซั๊กล้าง ซึ่งมีการยกระดับพื้นอยู่ที่ระดับ 25 ซม. และเป็นโครงสร้างคานพร้อมทั้งตัวบ้าน ซึ่งราคาค่าก่อสร้างระหว่างวางบนพื้นของโครงสร้างเดิม และโครงสร้างคานที่เสนอแนะ จะมีราคาเท่าเดิม คือ 14,500 บาท



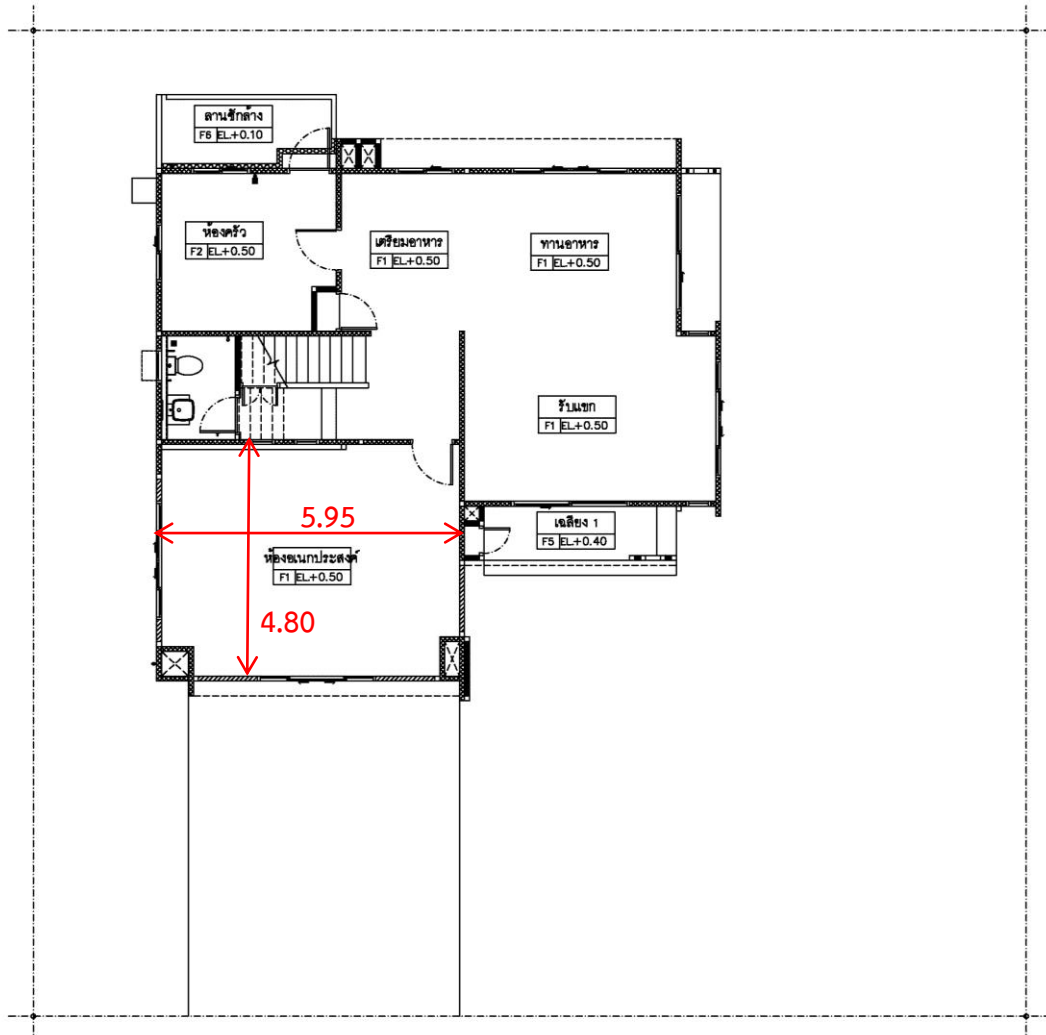
### 6.2.3.2 ปิดโรงรถ

- ปิดโรงรถเพื่อเป็นห้องนอน

จากข้อมูลพบว่า มีการปิดโรงรถเพื่อเป็นห้องนอน โดยยกระดับพื้นขึ้นมาเท่าระดับภายใน 50 ซม. และมีการเพิ่มห้องน้ำด้านในเพื่อความสะดวกต่อการใช้งาน ระดับพื้นอยู่ที่ 40 ซม. ค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 400,000 บาท



- ปิดโรงรถเพื่อเป็นห้องอเนกประสงค์  
 จากข้อมูลพบว่า มีการปิดโรงรถเพื่อเป็นห้องอเนกประสงค์ โดยยกระดับพื้นขึ้นมา  
 เท่าระดับภายใน 50 ซม. ค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 350,000 บาท

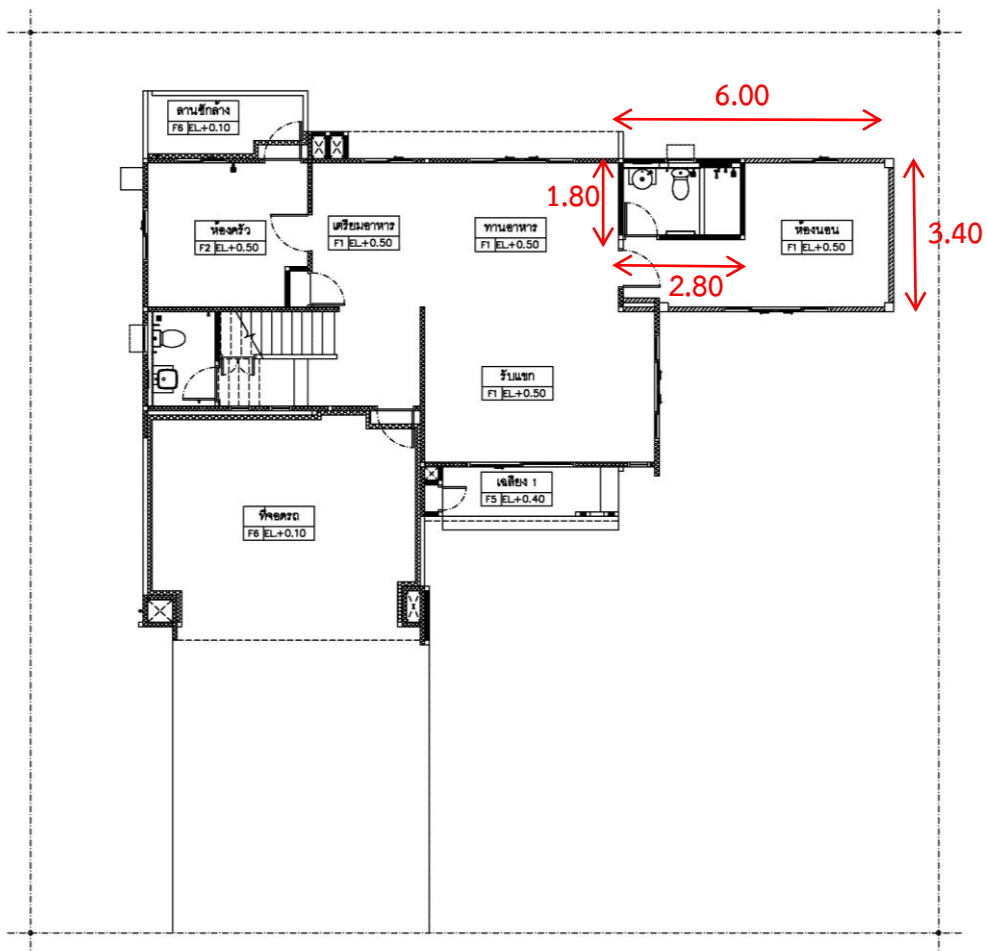




### 6.2.3.3 ด้านข้าง

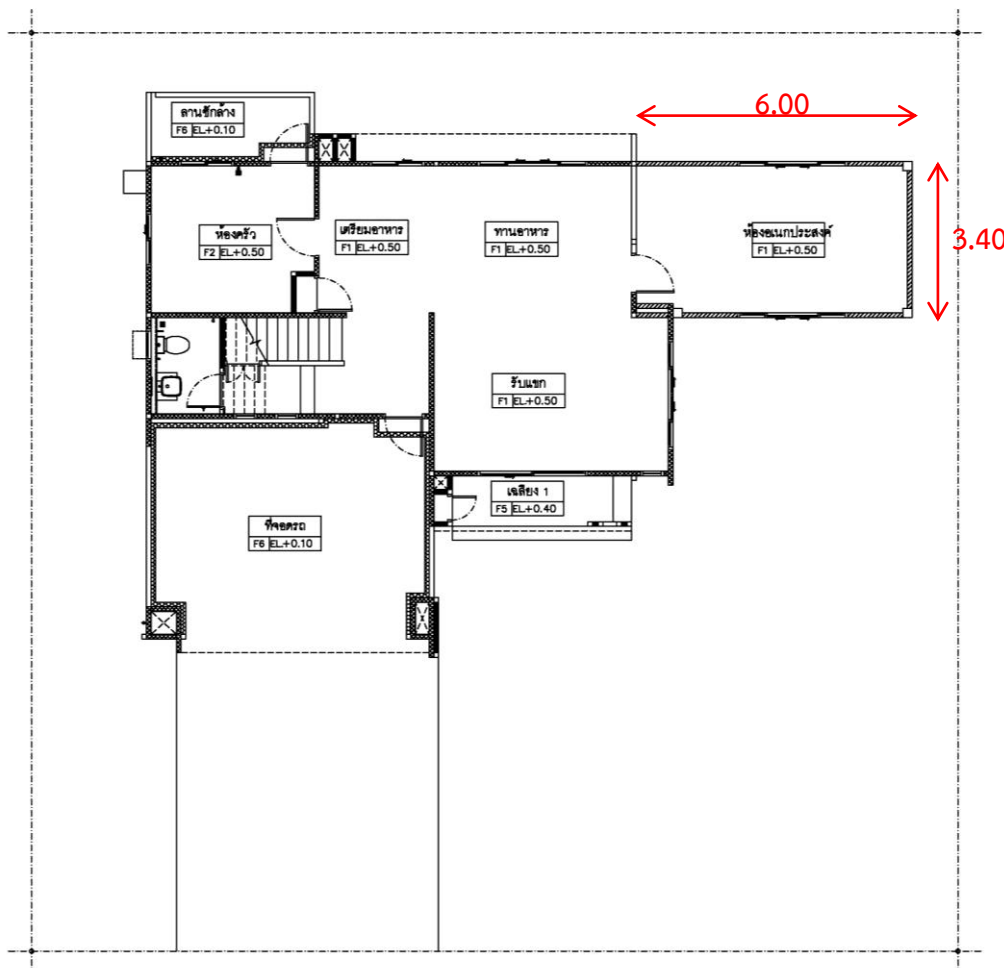
- ห้องนอน

จากข้อมูลพบว่า มีการต่อเติมด้านข้างเพื่อเป็นห้องนอน โดยยกระดับพื้นขึ้นมาเท่าระดับภายใน 50 ซม. และมีการเพิ่มห้องน้ำด้านในเพื่อความสะดวกต่อการใช้งาน ระดับพื้นอยู่ที่ 40 ซม. ค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 550,000 บาท



- ห้องอเนกประสงค์

จากข้อมูลพบว่า มีการต่อเติมด้านข้างเพื่อเป็นห้องอเนกประสงค์ โดยยกระดับพื้นขึ้นมาเท่าระดับภายใน 50 ซม. ค่าก่อสร้างโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 400,000 บาท



จากข้อมูลเสนอแนะจะพบว่า แบบมาตรฐานสามารถเพิ่มขึ้นได้อีก 5 แบบ ซึ่งจะเป็นตัวเลือกที่หลากหลาย และตรงกับความต้องการผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งในแต่ละแบบจะเป็นส่วนที่ทำการต่อเติมโดยลูกค้าหลังโอนเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นหากโครงการมีแบบมาตรฐานมากขึ้น จะช่วยลดปัญหาและทำให้ภาพลักษณ์โครงการออกมาดูดีมากขึ้น

## รายการอ้างอิง

- engineer-thai. "ความหมายของการก่อสร้างระบบสำเร็จรูป." <http://www.engineer-thai.com/index.php?lay=show&ac=article&id=539359110&Ntype=7>.
- ไชยพัชร เมธานิเวศน์. "การเปลี่ยนแปลงก่อนเข้าอยู่อาศัยในบ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการปรัชญา การ์เด็นโฮม." ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549. หน้า 15-17
- ประวีรพรรณ อมรพงศ์. "แนวความคิดในการออกแบบโครงการ." By ภัทราวลัย สอดส่อง (2556).
- พัทธา ตั้งไตรวัฒน์. "ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว : กรณีศึกษา หมู่บ้านอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ." ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545. หน้า 93-99
- ราชวัลลภ สายทองอินทร์. "การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว สำหรับผู้มีรายได้สูง." ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547. หน้า 103-105
- สมชัย เจริญวรเกียรติ. "ผลกระทบที่เกิดจากการต่อเติมและเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของบ้านจัดสรร กรณีศึกษาหมู่บ้านลานทอง นนทบุรี." ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537. หน้า 97-101
- สมภพ มาจิสวาลา. "การประเมินที่อยู่อาศัยกิ่งสำเร็จรูป ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล." ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541. หน้า 7-9
- สิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์. "การเปลี่ยนแปลงบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงก่อนเข้าอยู่อาศัย : กรณีศึกษาหมู่บ้านโกลด์เอนด์ล้านนา กรุงเทพมหานคร." ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547. หน้า 113-115
- อรุณี ถอนโพธิ์. "แนวความคิดในการจัดผังโครงการ." By ภัทราวลัย สอดส่อง (2556).



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## 1. ข้อมูลพื้นฐานจากการสัมภาษณ์

### 1.1 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 1

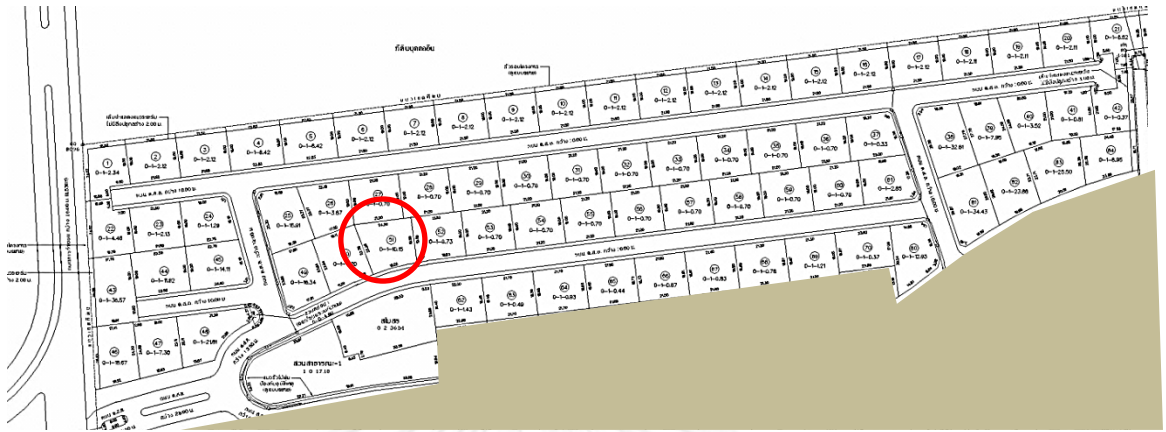
#### 1.1.1 แปลงมาตรฐาน

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1



- บ้านเลขที่ : 418 / 11
- แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.
- จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
ชาย 2 คน อายุ 67 ปี และ 38 ปี  
หญิง 2 คน อายุ 60 ปี และ 34 ปี
- อาชีพหลัก : พนักงานเอกชน
- รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป
- ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 1 ปีกว่า
- ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : 6-7 เดือน หลังการเช่าอยู่
- ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : เกิดผนังร้าว และน้ำรั่วจากพื้นด้านบนในจุดที่ทำการต่อเติม เนื่องจากไม่มีผู้แนะนำ
- ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการจัดหาผู้รับเหมาเอง ซึ่งเจ้าของบ้านรู้ข้อมูล ลักษณะโครงสร้างผนังสำเร็จรูปแบบพื้นฐานเท่านั้น ต่อเติม โดยไม่ได้มีการปรึกษา สถาปนิก หรือ วิศวกร
- พื้นที่ที่จะทำการต่อเติมในอนาคต : จะปรับห้องนั่งเล่นเป็นห้องนอนคนชรา และทำศาลาด้านนอกเพิ่มเติม เพื่อเป็นห้องนอนหรือส่วนพักผ่อน

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2



บ้านเลขที่ : 418 / 51  
 แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 35 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 33 ปี  
 เด็ก 1 คน อายุ 15 วัน  
 อาชีพหลัก : พนักงานเอกชน และทำธุรกิจขายขนม  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 90,000 บาท  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 4 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่ 6 เดือน และต่อเติมเรื่อย ๆ  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการติดต่อกับผู้รับเหมาของแสนสิริที่ก่อสร้างให้  
 โครงการ

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3



บ้านเลขที่ : 418 / 66  
 แบบบ้าน : S149 พื้นที่ 149 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 48 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 42 ปี  
 เด็ก 1 คน อายุ 8 ขวบ  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาท  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าว , พื้นเป็นรอยร้าวเนื่องจากการทรุดตัวของโครงสร้าง  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4



บ้านเลขที่ : 418 / 63  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 45 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 38 ปี  
 คนชรา 1 คน อายุ 72 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาท  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 2 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่ทั้งหมด  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าว , พื้นเป็นรอยร้าวเนื่องจากการทรุดตัวของโครงสร้าง  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยหาผู้รับเหมาเอง



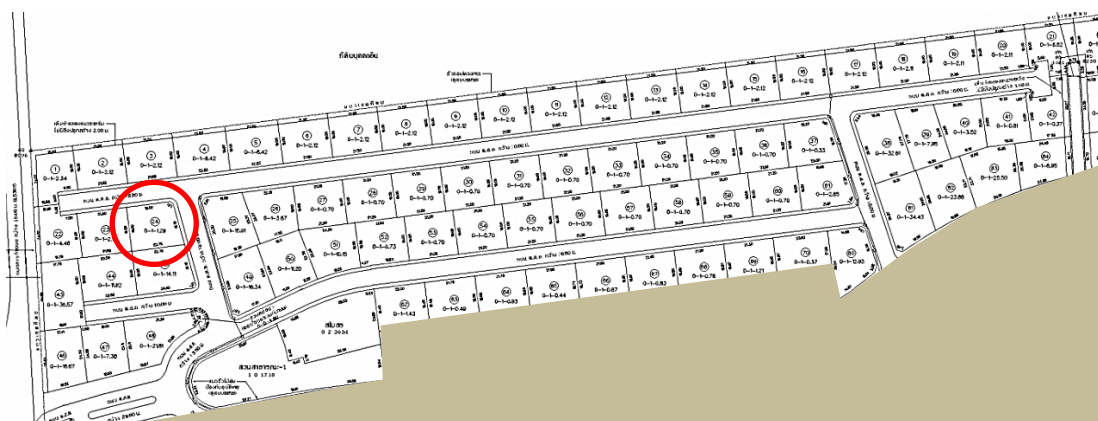
- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5



บ้านเลขที่ : 418 / 29  
 แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
 ชาย 2 คน อายุ 57 ปี และ 23 ปี  
 หญิง 2 คน อายุ 56 ปี และ 25 ปี  
 อาชีพหลัก : รับราชการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 200,000 บาท  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่และหลังเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าวที่ผนัง  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยผู้รับของแสนสิริ

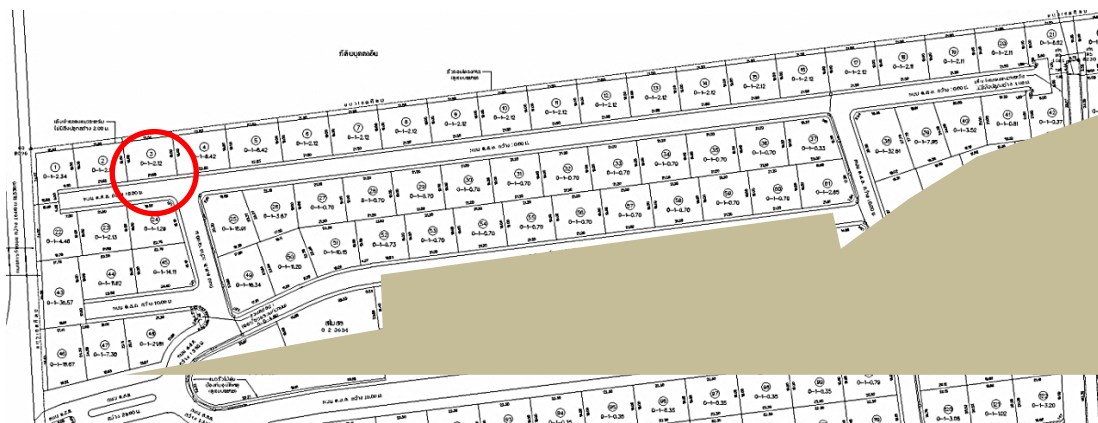
### 1.1.1 แปลงมุม

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1



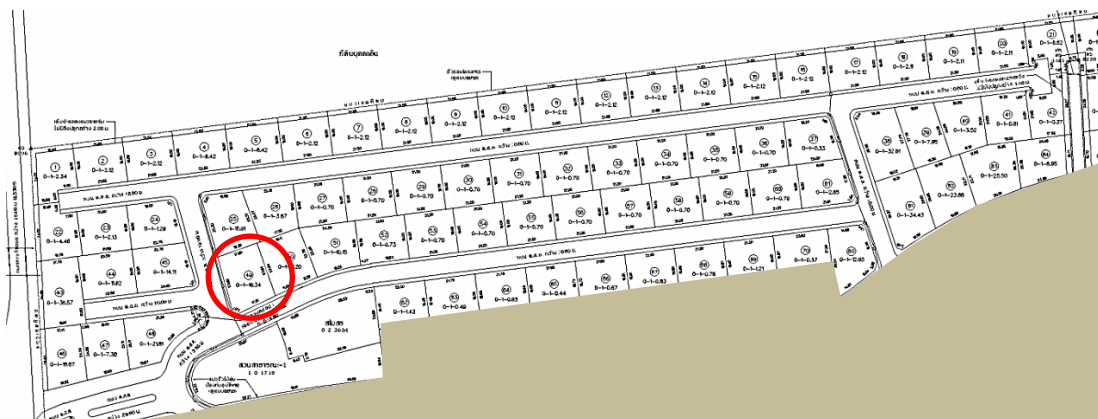
บ้านเลขที่ : 418 / 24  
 แบบบ้าน : S149 พื้นที่ 149 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 53 ปี และ 69 ปี , หญิง 1 คน อายุ 44 ปี  
 เด็ก อายุ 6 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2



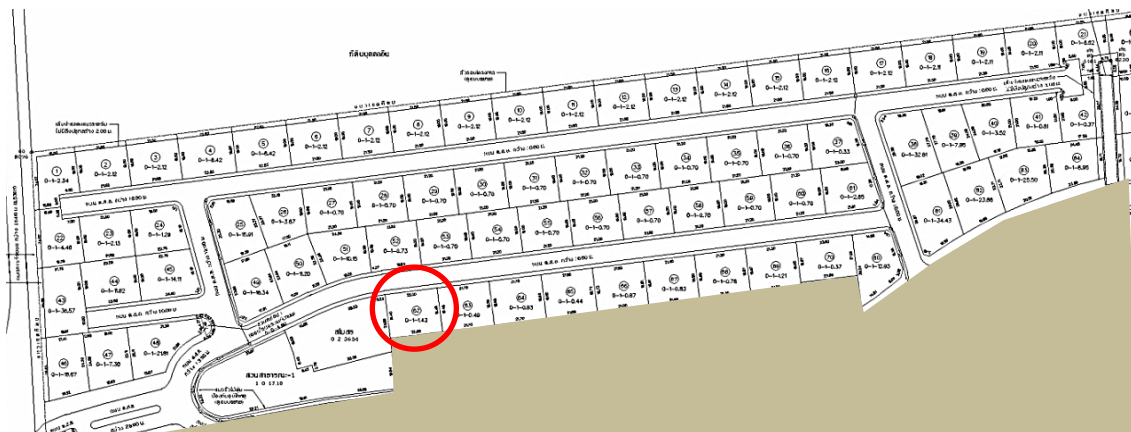
บ้านเลขที่ : 418 / 45  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 5 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 48 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 44 ปี  
 คนชรา 1 คน อายุ 69 ปี  
 เด็ก 2 คน อายุ 12 ปี และ 10 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 200,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3



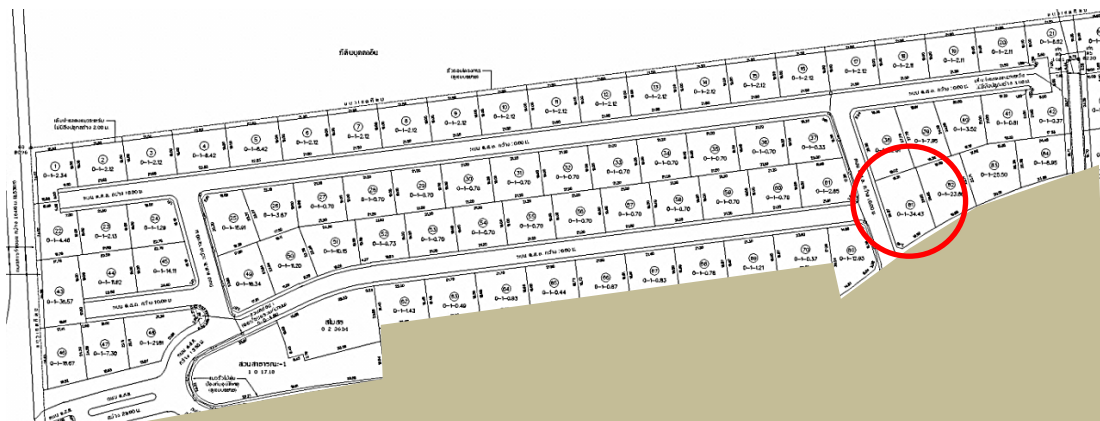
บ้านเลขที่ : 418 / 49  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 5 คน  
     ชาย 1 คน อายุ 48 ปี  
     หญิง 1 คน อายุ 47 ปี  
     คนชรา 1 คน อายุ 71 ปี  
     เด็ก 2 คน อายุ 10 ปี และ 9 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 240,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 4 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมทั้งก่อนและหลังเข้าอยู่ ขยายจนเต็มพื้นที่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4



บ้านเลขที่ : 418 / 62  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
     ชาย 1 คน อายุ 42 ปี  
     หญิง 1 คน อายุ 38 ปี  
     เด็ก 1 คน 6 ปี  
 อาชีพหลัก : พนักงานบริษัทเอกชน  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 90,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 2 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่และจะต่อเติมจนเต็มพื้นที่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าว  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5

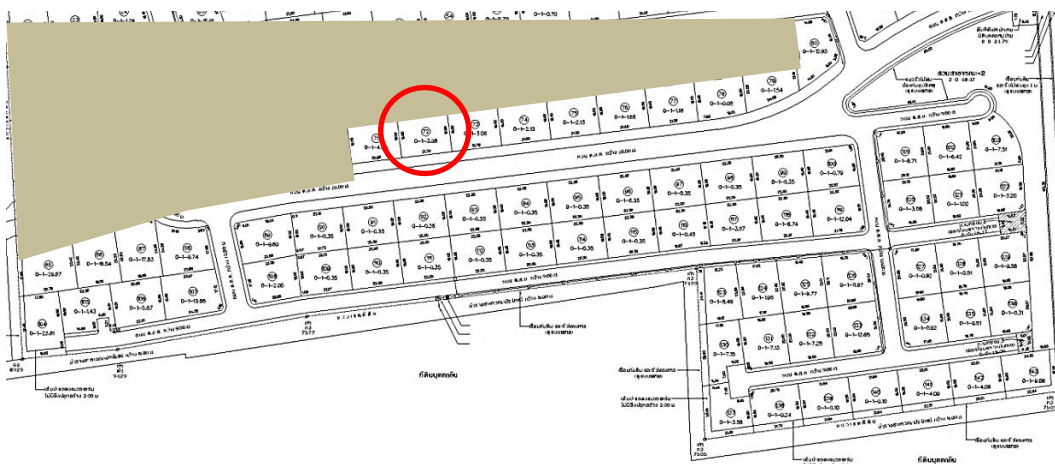


บ้านเลขที่ : 418 / 81  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 40 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 38 ปี  
 คนชรา 1 คน อายุ 69 ปี  
 เด็ก 1 คน 6 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของธุรกิจ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 200,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่และหลังเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

## 1.2 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 2

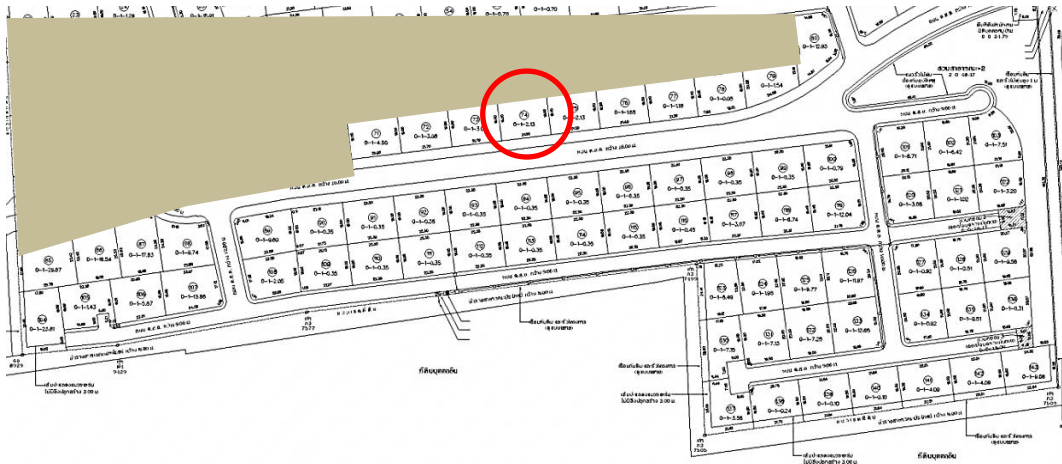
### 1.2.1 แปลงมาตรฐาน

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1



บ้านเลขที่	: 418 / 72
แบบบ้าน	: S149 พื้นที่ 149 ตร.ม.
จำนวนผู้อยู่อาศัย	: 3 คน
	ชาย 1 คน อายุ 45 ปี
	หญิง 1 คน อายุ 45 ปี
	เด็ก 1 คน 10 ปี
อาชีพหลัก	: พนักงานบริษัทเอกชน
รายได้ต่อครัวเรือน	: 80,000 บาทขึ้นไป
ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน	: 1 ปี
ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่	: ต่อเติมก่อนเช่าอยู่
ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม	: ไม่มี
ลักษณะการต่อเติม	: ต่อเติมโดยปรึกษาวิศวกรและหาผู้รับเหมาเอง

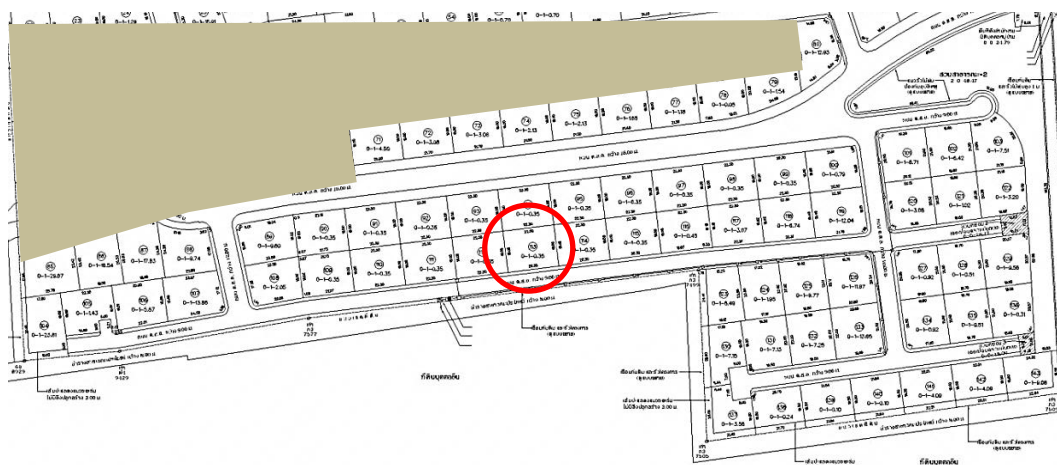
- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2



บ้านเลขที่ : 418 / 74  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 34 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 34 ปี  
 เด็ก 2 คน 1 ปี และ 2 ปี  
 อาชีพหลัก : พนักงานบริษัทเอกชน  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเข้าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าว  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยผู้รับเหมาของแสนสิริ

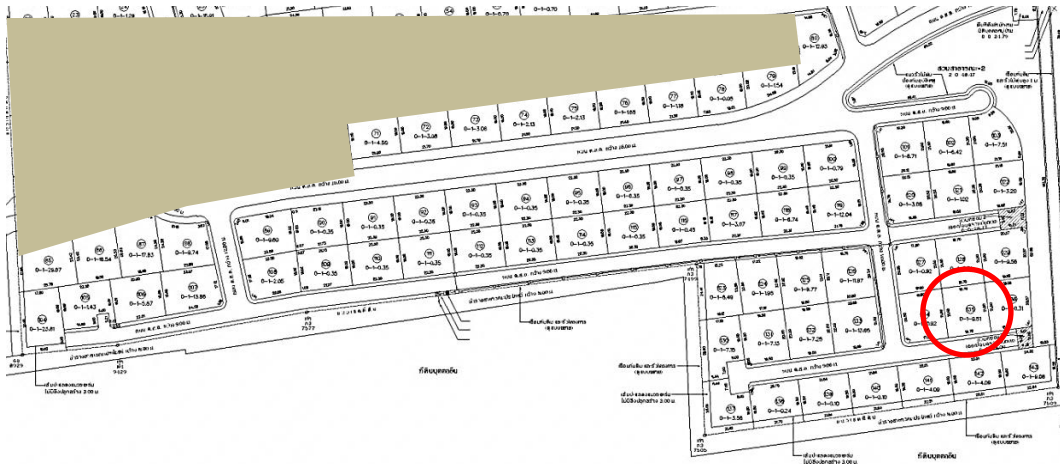


- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3



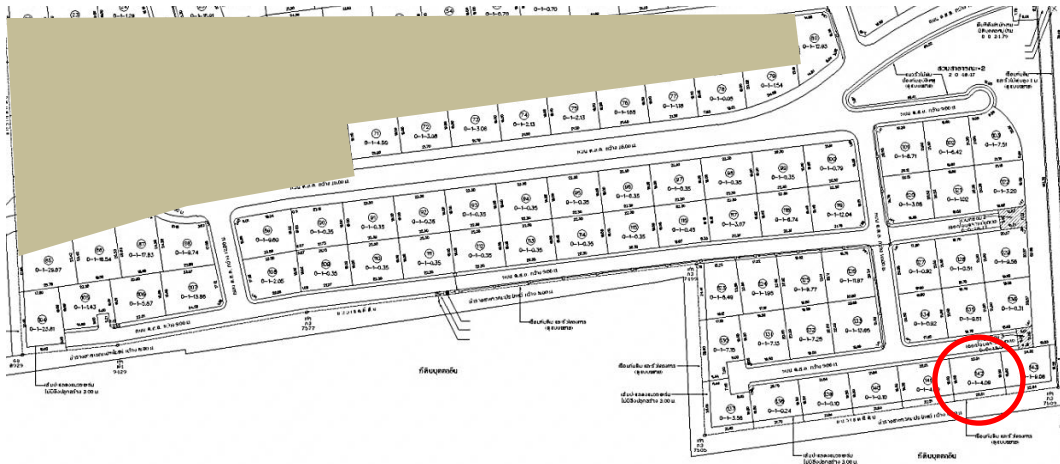
บ้านเลขที่ : 418 / 113  
 แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 2 คน  
     ชาย 1 คน อายุ 41 ปี  
     หญิง 1 คน อายุ 40 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : ปรึกษาวิศวกรและหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4



บ้านเลขที่ : 418 / 135  
 แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
 ชาย 2 คน อายุ 45 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 40 ปี  
 เด็ก 1 คน อายุ 10 ปี และ 2 ปี  
 อาชีพหลัก : พนักงานบริษัทเอกชน  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 90,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 1.5 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเข้าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : หาผู้รับเหมาเอง

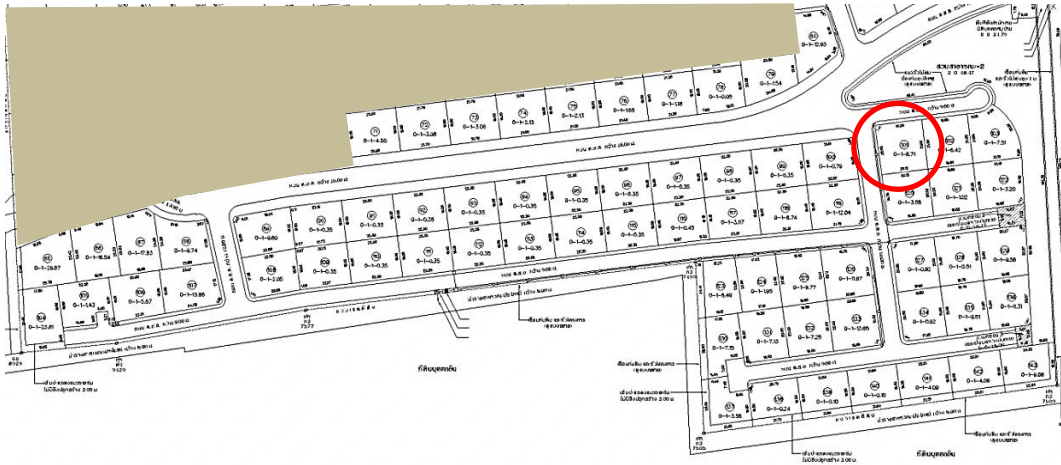
- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5



บ้านเลขที่ : 418 / 142  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 46 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 38 ปี  
 เด็ก 1 คน อายุ 14 ปี และ 2 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 1.5 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเข้าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : หาผู้รับเหมาเองเพราะมีความรู้ด้านนี้

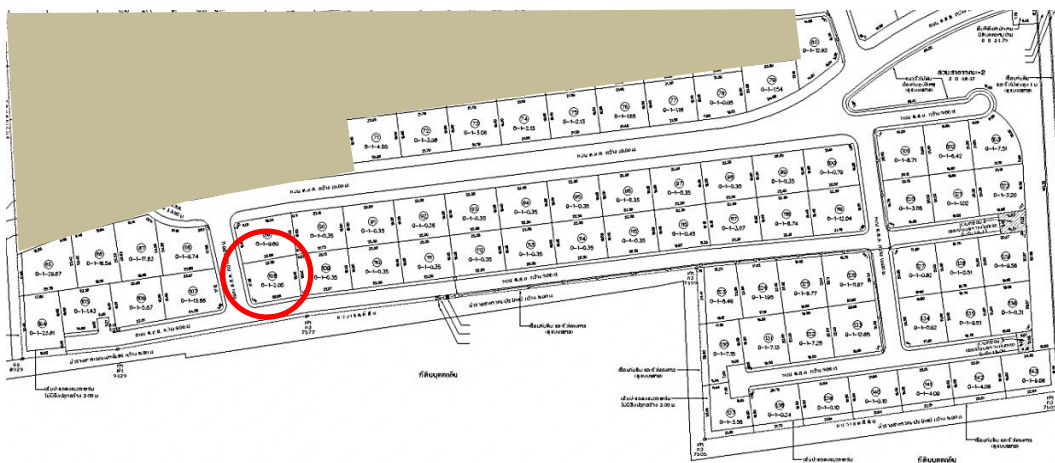
## 1.2.2 แปลงมุม

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1



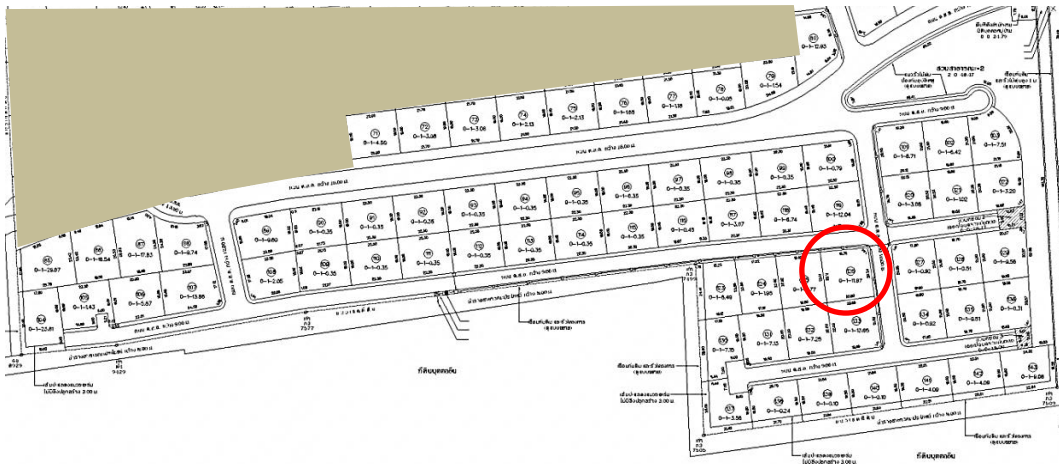
บ้านเลขที่	: 418 / 101
แบบบ้าน	: S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.
จำนวนผู้อยู่อาศัย	: 5 คน
	ชาย 1 คน อายุ 48 ปี
	หญิง 1 คน อายุ 45 ปี
	เด็ก 2 คน อายุ 15 ปี และ 13 ปี
	คนชรา 1 คน อายุ 70 ปี
อาชีพหลัก	: เจ้าของกิจการ
รายได้ต่อครัวเรือน	: 200,000 บาทขึ้นไป
ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน	: 3 ปี
ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่	: ต่อเติมก่อนและหลังเข้าอยู่
ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม	: รอยร้าว
ลักษณะการต่อเติม	: ใช้ผู้รับเหมาของทางแสนสิริ

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2



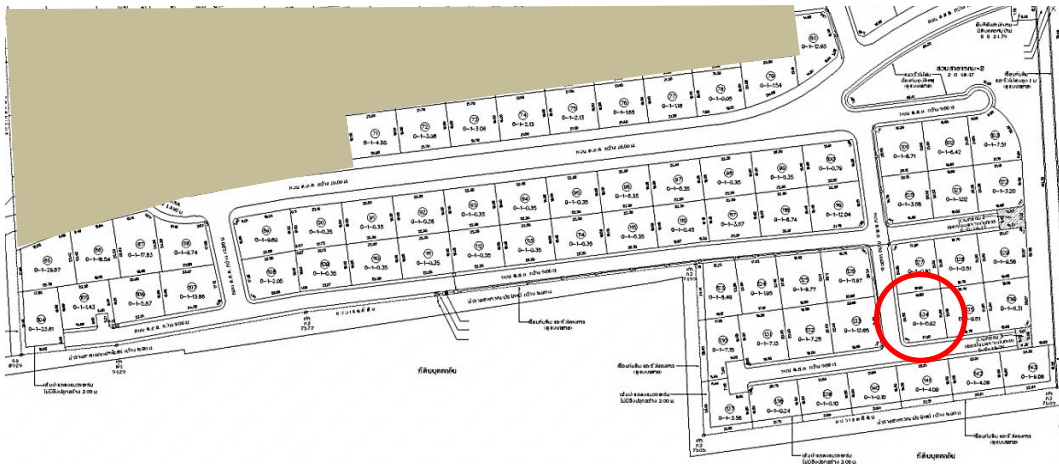
บ้านเลขที่ : 418 / 108  
 แบบบ้าน : S149 พื้นที่ 149 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 48 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 45 ปี  
 คนชรา 1 คน อายุ 70 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 2 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเข้าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : หาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3



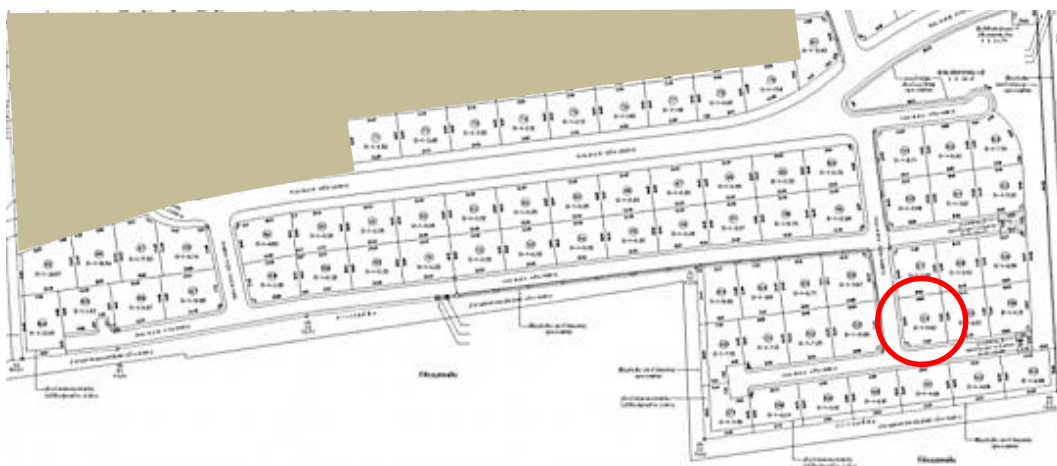
บ้านเลขที่ : 418 / 126  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 5 คน  
 ชาย 2 คน อายุ 60 ปี และ 15 ปี  
 หญิง 3 คน อายุ 55 ปี , 43 ปี และ 23 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 240,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 2 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนและหลังเข้าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าว  
 ลักษณะการต่อเติม : หาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4



บ้านเลขที่ : 418 / 134  
 แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 48 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 46 ปี  
 เด็ก 1 คน อายุ 5 ปี  
 คนชรา 1 คน อายุ 71 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 200,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 1,5 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนและหลังเข้าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าว  
 ลักษณะการต่อเติม : หาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5



บ้านเลขที่ : 418 / 148  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
     ชาย 1 คน อายุ 52 ปี  
     หญิง 1 คน อายุ 50 ปี  
     เด็ก 2 คน อายุ 15 ปี และ 16 ปี  
 อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 200,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : หาผู้รับเหมาเอง



### 1.3 สรุปข้อมูลค้นพบ ZONE 3

#### 1.2.1 แปลงมาตรฐาน

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1



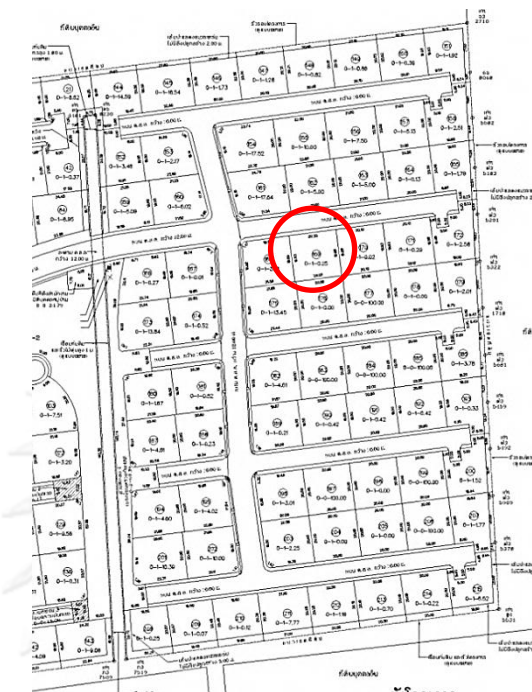
- บ้านเลขที่ : 418 / 183
- แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.
- จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
ชาย 1 คน อายุ 53 ปี และ 69 ปี , หญิง 1 คน อายุ 44 ปี  
เด็ก อายุ 6 ปี
- อาชีพหลัก : พนักงานข้าราชการ
- รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป
- ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 2 ปี
- ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมหลังเข้าอยู่
- ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าวบริเวณรอยต่อโครงสร้างเก่าและใหม่
- ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2



บ้านเลขที่ : 418 / 162  
 แบบบ้าน : S149 พื้นที่ 149 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
     ชาย 1 คน อายุ 42 ปี  
     หญิง 1 คน อายุ 39 ปี  
     เด็ก อายุ 8 ปี  
 อาชีพหลัก : พนักงานบริษัทเอกชน  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 3 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าวบริเวณรอยต่อโครงสร้างเก่าและใหม่  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3



บ้านเลขที่ : 418 / 169  
 แบบบ้าน : S170 พื้นที่ 170 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 2 คน  
     ชาย 1 คน อายุ 62 ปี  
     หญิง 1 คน อายุ 36 ปี  
 อาชีพหลัก : พนักงานข้าราชการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 80,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 2 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเข้าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าวบริเวณรอยต่อโครงสร้างเก่าและใหม่  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4



- บ้านเลขที่ : 418 / 171
- แบบบ้าน : S149 พื้นที่ 149 ตร.ม.
- จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน
- ชาย 1 คน อายุ 40 ปี
- หญิง 1 คน อายุ 30 ปี
- เด็ก 1 คน อายุ 4 ปี
- อาชีพหลัก : พนักงานข้าราชการ
- รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป
- ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 3 ปี
- ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเข้าอยู่
- ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าวบริเวณรอยต่อโครงสร้างเก่าและใหม่
- ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

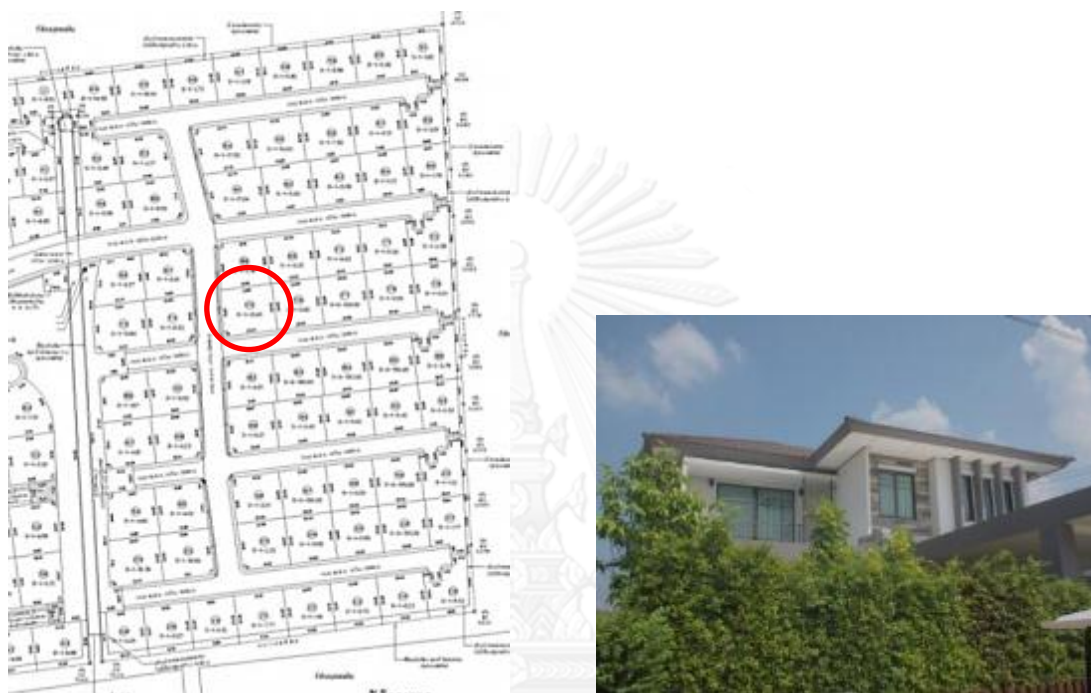
- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5



บ้านเลขที่ : 418 / 191  
 แบบบ้าน : S149 พื้นที่ 149 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
 ชาย 1 คน อายุ 49 ปี  
 หญิง 1 คน อายุ 34 ปี  
 เด็ก 2 คน อายุ 4 ปี และ 5 ปี  
 อาชีพหลัก : พนักงานข้าราชการ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 350,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 1 ปี  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมหลังเข้าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

### 1.2.2 แปลงมุม

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 1



บ้านเลขที่	: 418 / 175
แบบบ้าน	: S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.
จำนวนผู้อยู่อาศัย	: 2 คน ชาย 1 คน อายุ 40 ปี , หญิง 1 คน อายุ 36 ปี
อาชีพหลัก	: ทำธุรกิจส่วนตัว
รายได้ต่อครัวเรือน	: 100,000 บาทขึ้นไป
ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน	: 1 ปี
ราคาบ้าน	: 8 ล้านบาท
ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่	: ต่อเติมหลังเช่าอยู่
ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม	: ไม่มี
ลักษณะการต่อเติม	: ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่ใหญ่มาก

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 2



- บ้านเลขที่ : 418 / 153
- แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.
- จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
ชาย 1 คน อายุ 34 ปี , หญิง 1 คน อายุ 31 ปี  
คนชรา 1 คน อายุ 60 ปี , เด็ก 1 คน อายุ 4 ปี
- อาชีพหลัก : ทำธุรกิจส่วนตัว
- รายได้ต่อครัวเรือน : 200,000 บาทขึ้นไป
- ระยะเวลาในการเข้าอยู่หลังโอน : 2 ปี
- ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนเข้าอยู่และต่อเติมเรื่อย ๆ
- ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี
- ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการติดต่อกับผู้รับเหมาของแสนสิริที่ก่อสร้างให้  
โครงการ และได้ทำการปรึกษากับวิศวกรก่อนทำการต่อเติม

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 3



- บ้านเลขที่ : 418 / 187
- แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.
- จำนวนผู้อยู่อาศัย : 4 คน  
ชาย 1 คน อายุ 39 ปี , หญิง 2 คน อายุ 37 ปีและ 26 ปี  
เด็ก 1 คน อายุ 8 ปี
- อาชีพหลัก : ทำธุรกิจส่วนตัว
- รายได้ต่อครัวเรือน : 100,000 บาทขึ้นไป
- ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 1 ปี
- ราคาบ้าน : 8 ล้านบาท
- ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมหลังเช่าอยู่
- ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ถังบำบัดแตก , ผนังเกิดรอยร้าว
- ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่ใหญ่มาก



- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 4



บ้านเลขที่ : 418 / 188  
 แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.  
 จำนวนผู้อยู่อาศัย : 6 คน  
     ชาย 1 คน , หญิง 1 คน  
     เด็ก 2 คน , คนชรา 2 คน  
 อาชีพหลัก : พนักงานรัฐวิสาหกิจ  
 รายได้ต่อครัวเรือน : 150,000 บาทขึ้นไป  
 ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 2 ปี  
 ราคาบ้าน : 7 ล้านบาท  
 ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนและหลังเช่าอยู่  
 ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : ไม่มี  
 ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง

- จากการสัมภาษณ์บ้านหลังที่ 5



- บ้านเลขที่ : 418 / 136
- แบบบ้าน : S197 พื้นที่ 197 ตร.ม.
- จำนวนผู้อยู่อาศัย : 3 คน  
ชาย 1 คน , หญิง 1 คน  
เด็ก 1 คน
- อาชีพหลัก : เจ้าของกิจการ
- รายได้ต่อครัวเรือน : 200,000 บาทขึ้นไป
- ระยะเวลาในการเช่าอยู่หลังโอน : 2 ปี
- ราคาบ้าน : 7.8 ล้านบาท
- ช่วงเวลาที่เริ่มทำการต่อเติมพื้นที่ : ต่อเติมก่อนและหลังเช่าอยู่
- ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม : รอยร้าวบริเวณพื้นที่ต่อเติม
- ลักษณะการต่อเติม : ต่อเติมโดยการหาผู้รับเหมาเอง มีคนรู้จักเป็นวิศวกร

## 2. แบบสอบถาม

### ข้อมูลพื้นฐาน

1. เพศผู้ให้การสัมภาษณ์
  - ชาย  หญิง
2. อายุผู้ให้การสัมภาษณ์  
..... ปี
3. ระดับการศึกษา
  - ปริญญาเอก  ปริญญาโท  ปริญญาตรี
4. ลักษณะอาชีพผู้ให้การสัมภาษณ์
  - พนักงานรัฐวิสาหกิจ  พนักงานราชการ  พนักงานเอกชน
  - เจ้าของกิจการ ธุรกิจ.....
5. สถานภาพ
  - โสด  สมรส  หย่าร้าง
6. จำนวนผู้พักอาศัยในครอบครัว  
..... คน
7. จำนวนผู้พักอาศัย
  - ชาย.....คน อายุ.....ปี (กรุณากรอกอย่างละเอียด)
  - หญิง.....คน อายุ.....ปี (กรุณากรอกอย่างละเอียด)
  - คนชรา.....คน อายุ.....ปี (กรุณากรอกอย่างละเอียด)
  - เด็ก.....คน อายุ.....ปี (กรุณากรอกอย่างละเอียด)
8. รายได้ต่อครัวเรือน  
..... บาท
9. ถ้ามีแผนจะทำการต่อเติมพื้นที่ในอนาคตจะต่อเติมส่วนไหน ใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรมใด  
.....
10. ระยะเวลาในการอยู่อาศัยทั้งก่อนและหลังที่มีการต่อเติม
  - ต่อเติมก่อนเข้าอยู่ ระยะเวลา.....
  - เข้าอยู่ก่อนแล้วจึงต่อเติม ระยะเวลา.....
11. สาเหตุในการต่อเติม
  - รองรับจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น
  - ทำธุรกิจในบริเวณบ้าน คือธุรกิจ.....
  - ทดแทนพื้นที่ใช้สอยที่มีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอ
  - อื่น ๆ .....

12. วิธีที่ทำการต่อเติมการต่อเติม

.....

13. ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังการต่อเติม

.....

14. ท่านขอคำปรึกษากับใครก่อนทำการต่อเติม

สถาปนิก เพราะ .....

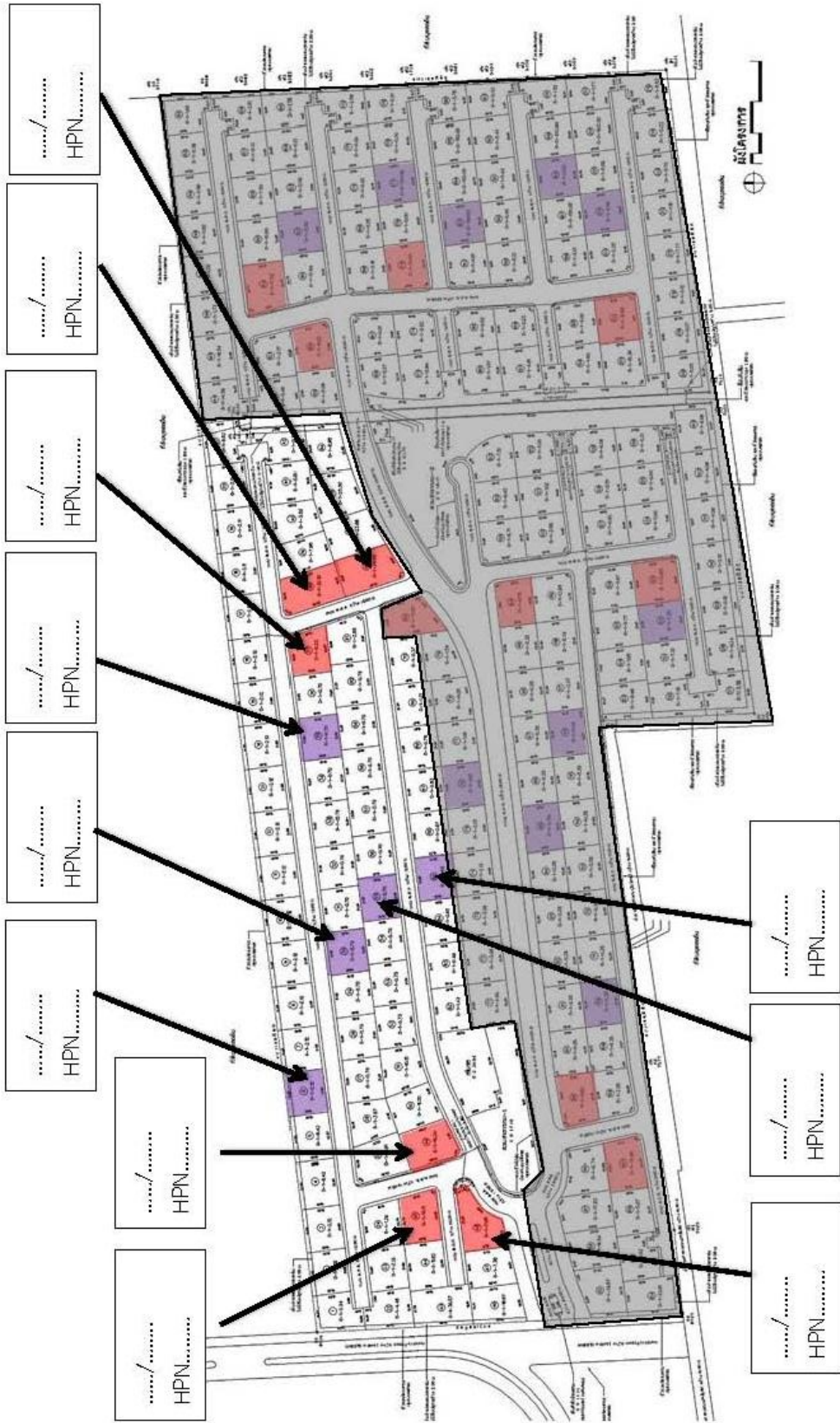
วิศวกร เพราะ .....

ไม่ปรึกษา เพราะ .....



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ZONE 1



HPN.....

HPN.....

HPN.....

HPN.....

HPN.....

HPN.....

HPN.....

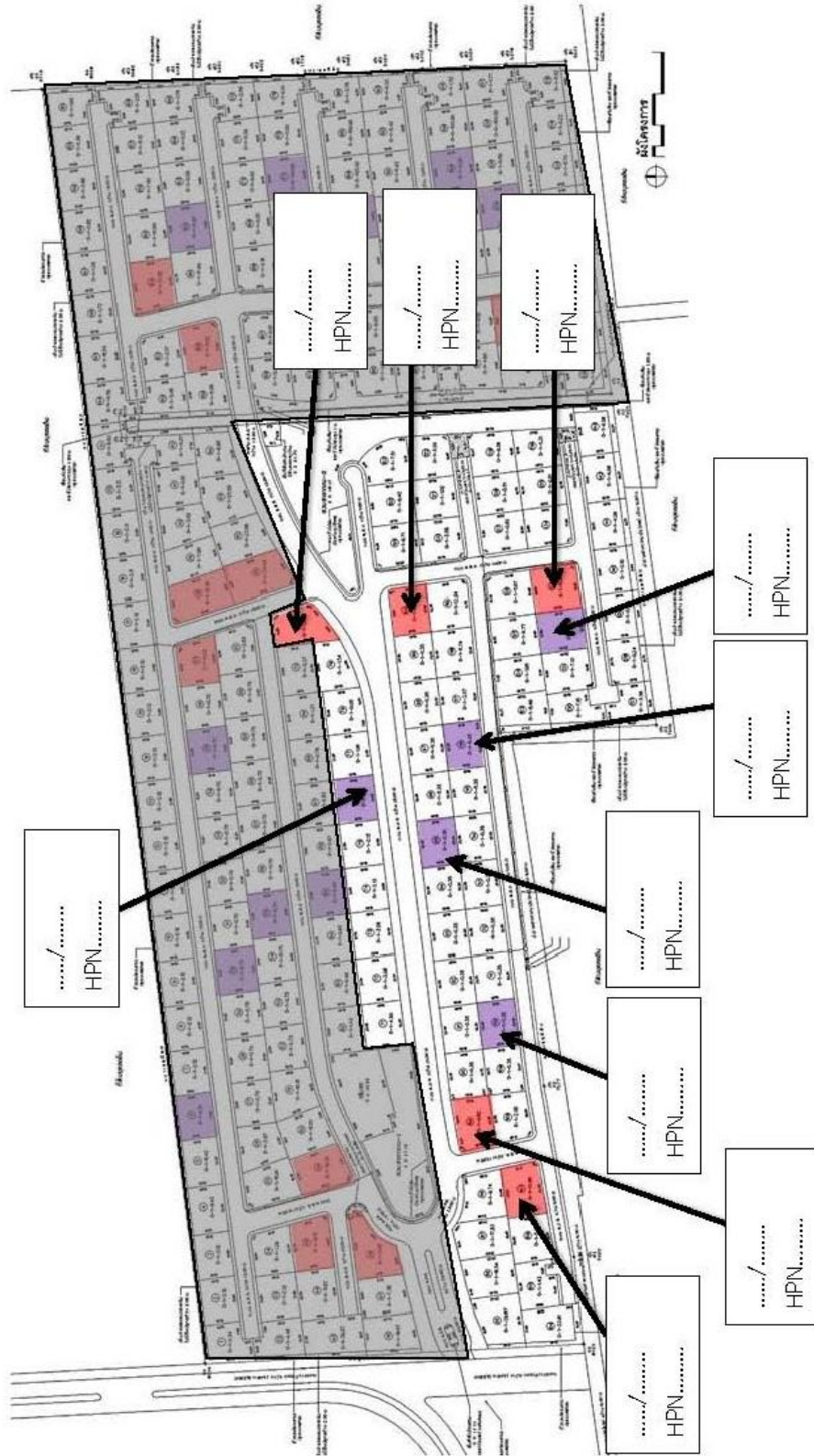
HPN.....

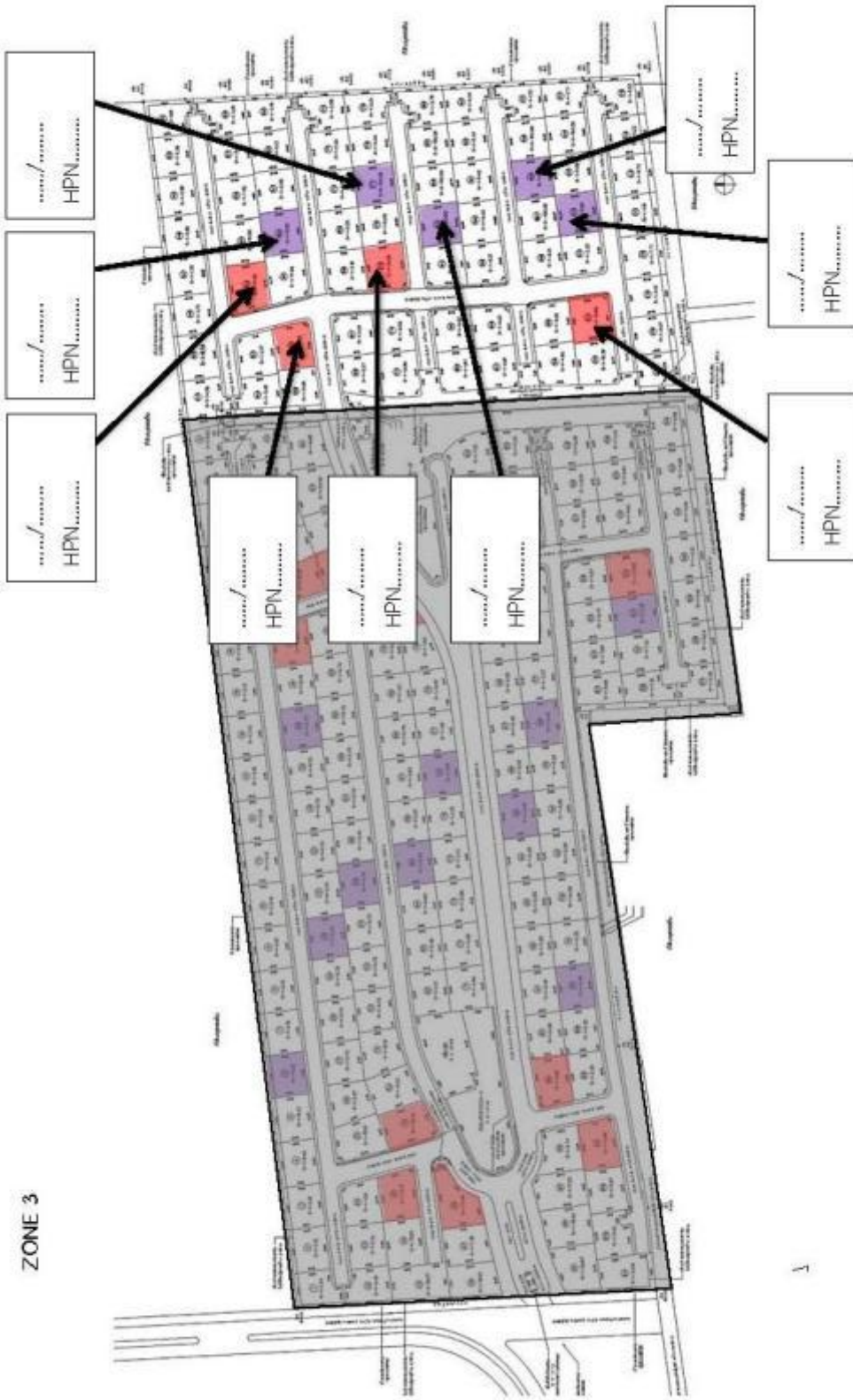
HPN.....

HPN.....

HPN.....

ZONE 2















### 3. ข้อมูลอ้างอิงการประเมินราคา

ITEM	DESCRIPTION	COST / SQ.M
1	งานโครงสร้าง - เสาค้ำ - กำจัดปลวก	15,300.00
2	งานโครงหลังคาเหล็กรูปพรรณ	14,500.00
3	งานหลังคา และงานมุง	13,700.00
4	งานผนังก่ออิฐฉาบปูน	9,000.00
5	งานพื้น และผนังภายนอก	900.00
6	งานฝ้าเพดาน	14,500.00
7	งานสี	9,600.00
8	งานไฟฟ้าเดินสายร้อยท่อ	16,000.00
9	งานประปา และ ระบบสุขาภิบาลภายนอก	2,550.00
10	งานเบ็ดเตล็ด	10,800.00

หมายเหตุ :

ราคาประเมินต่อตร.ม. อ้างอิงจากราคาจัดซื้อ จัดจ้าง ของบริษัท แสนสิริ จำกัด มหาชน

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นามสกุล : ภัทราวลัย สอดส่อง  
เกิด : 7 มิถุนายน 2527  
อายุปัจจุบัน : 29 ปี  
ภูมิลำเนา : ระยอง  
ที่อยู่ : 89 / 172 CASA CONDO ซ.สุขุมวิท 97  
แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม. 10260

การศึกษา :  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม  
และเข้าศึกษาต่อในภาควิชาเคหการ สาขาการพัฒนอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อาชีพปัจจุบัน :  
สถาปนิกอาวุโส ฝ่ายออกแบบผลิตภัณฑ์โครงการแนวราบ  
บริษัท แสนสิริ จำกัด มหาชน 475 อาคารสิริปัญญา  
ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กทม. 10400  
โทร. 02 - 2013317

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY