

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และการศึกษาที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ วารสาร บทความ ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะสถาปัตยกรรมไทยในโครงการบ้านจัดสรร กรุงเทพมหานคร โดยจะนำมาอธิบายและประกอบการวิเคราะห์ เพื่อค้นหาลักษณะรูปแบบและแนวทางให้ตรงตามจุดประสงค์ของการวิจัย ซึ่งจะแบ่งออกเป็นหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

1. ลักษณะไทยในอดีต
2. พัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรรและการนำลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบ
3. ปัจจัยต่อการกำหนดรูปแบบโครงการบ้านจัดสรร
4. ทฤษฎีการออกแบบบ้าน หรือที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้อง
5. กรณีศึกษา

2.1 ลักษณะไทยในอดีต

การออกแบบโครงการบ้านจัดสรรโดยการนำลักษณะไทยมาใช้ให้มีความเหมาะสมกับสภาพปัจจุบันและอนาคต ที่แสดงให้เห็นถึงคุณค่าทางสถาปัตยกรรมไทยที่สืบทอดมาตั้งแต่ในอดีตนั้น มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงที่มาการเกิดรูปแบบสถาปัตยกรรมไทยในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดรูปแบบ เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีขอบเขตอยู่บริเวณเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงมุ่งประเด็นการศึกษาไปที่บ้านไทยในภาคกลางเป็นหลัก โดยประกอบด้วยเนื้อหา ต่าง ๆ ดังนี้

- 2.1.1 ความหมายของบ้านและเรือนไทย
- 2.1.2 ปัจจัยต่อการกำหนดรูปแบบเรือนไทย
- 2.1.3 ลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญา
- 2.1.4 รูปแบบสถาปัตยกรรมในเรือนไทย

2.1.1 ความหมายของบ้านและเรือนไทย

บ้าน เป็นคำไทยเดิม หมายความว่า หมู่บ้านยังมีเค้าให้เห็นอยู่ในชื่อตำบลต่าง ๆ ในภาษาไทยท้องถิ่นต่าง ๆ ยังคงใช้คำว่า บ้าน ซึ่งหมายความว่าหมู่บ้าน บริเวณที่มีเรือนตั้งอยู่ เช่น เดินเข้าไปในบ้านแล้วขึ้นบนเรือน บ้านกำลังจะเปลี่ยนความหมายไปเป็นเรือนที่อยู่ เช่น เขียนแบบเรือน จึงใช้ว่าเขียนแบบบ้าน

การที่ความหมายของคำบางคำเปลี่ยนไปจากเดิมเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงตามเหตุการณ์ สิ่งแวดล้อม และลักษณะบ้านเรือนในปัจจุบัน ซึ่งมีความหนาแน่นมากขึ้น บางแห่งจะไม่มีพื้นที่ว่างโดยรอบ เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เมื่อเปรียบเทียบกับหมู่บ้านในชนบทที่อยู่นอกเมืองออกไป ซึ่งยังคงรักษาลักษณะของหมู่บ้านไว้ให้เห็นเป็นสัดส่วนไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากนัก (บัณฑิต จุลาสัย, 2540, น.2-11)

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่าลักษณะการวางรูปแบบของความสัมพันธ์ของบ้าน หรือชุมชนในอดีตมีรูปแบบวิธีคิดที่แตกต่างจากรูปแบบโครงการบ้านจัดสรรในปัจจุบัน สังเกตได้จากการวางผังโครงการ ตำแหน่งของบ้านในโครงการ การจัดสรรพื้นที่ในการเชื่อมต่อกับพื้นที่ส่วนกลาง โดยจะเห็นได้จากรูปแบบโครงการทั่วไปในปัจจุบันที่เน้นการจัดสรรให้ได้ปริมาณหน่วยขายที่มากเป็นอันดับแรก แล้วจึงคิดถึงปัจจัยอื่น ๆ ภายหลัง

เรือนไทย หมายถึง อาคารที่พักอาศัย หรือบ้านในความหมายของปัจจุบัน ที่เกิดจากการถ่ายทอดความรู้ ภูมิปัญญา สืบทอดกันมาจากพื้นดินนั้น ๆ โดยครอบคลุมถึงพื้นที่บริเวณบ้าน หรือสภาพแวดล้อมรอบ ๆ ตัวบ้าน โดยจะมีเอกลักษณ์รูปแบบสถาปัตยกรรมแตกต่างกันออกไปตามรูปแบบการใช้สอย ขนาด วัสดุ รูปแบบการก่อสร้าง ลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้นจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ลักษณะภูมิประเทศ ภูมิอากาศ วิถีชีวิต ความเชื่อ และค่านิยมของคนในช่วงเวลานั้น ๆ (นุญกุล ชมพูนิจ, 2548, น.1-3) ซึ่งสามารถแบ่งประเภทตามรูปแบบการใช้สอย หรือกลุ่มผู้ใช้ได้ ดังนี้

1. เรือนครอบครัวเดี่ยว คือ ลักษณะเรือนเดี่ยวสำหรับครอบครัวเดี่ยว ที่มีครอบครัวขนาดเล็ก มักประกอบด้วย เรือนนอน ครัว ชาน และระเบียง
2. เรือนครอบครัวขยาย คือ เรือนที่มีรูปแบบคล้ายเรือนครอบครัวเดี่ยว แต่มีการต่อเติมพื้นที่ส่วนเรือนนอนเพื่อรองรับจำนวนสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้น
3. เรือนคนหบดี คือ รูปแบบเรือนครอบครัวขยายที่มีการเพิ่มเติมองค์ประกอบ หรือพื้นที่กิจกรรมอื่น ๆ ซึ่งนอกเหนือจากความจำเป็นพื้นฐาน เช่น หอนั่ง เรือนคนรับใช้ มักสร้างขึ้นสำหรับเจ้าของบ้านที่มีฐานะทางสังคมและการเงินสูง

4. ภูมิ คือ เรือนที่พักอาศัยสำหรับพระสงฆ์ มีขนาดเล็กคล้ายเรือนครอบครัวเดียวมีการตัดทอนเรือนครัวและส่วนของชานให้มีความเรียบง่าย

5. เรือนร้านค้าริมน้ำ คือ เรือนที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ หรือริมคลอง เพื่อกิจกรรมการค้าขายและพักอาศัย

6. เรือนแพ คือ เรือนที่ก่อสร้างอยู่บนพื้นที่น้ำ หรือตัวเรือนตั้งอยู่บนแพทั้งหลัง

7. เรือนร้านค้าริมทาง คือ เรือนที่มีลักษณะคล้ายกับเรือนร้านค้าริมน้ำ แต่มีความละเอียดอ่อนและองค์ประกอบตกแต่งน้อยกว่า (นนุช ไพโรพินิจ, 2541, น.15-24)

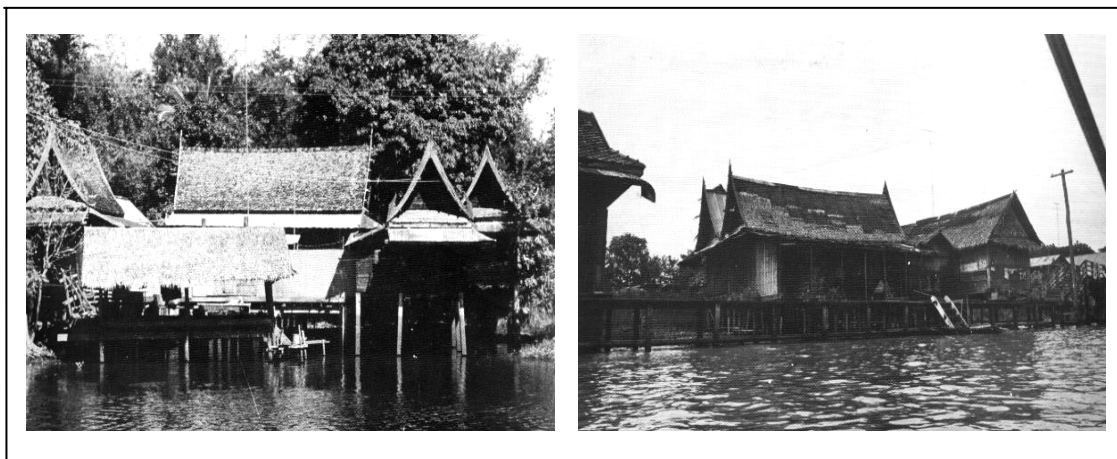
2.1.2 ปัจจัยต่อการกำหนดรูปแบบเรือนไทย

1. อิทธิพลทางสภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ

1) อิทธิพลทางสภาพภูมิประเทศ

การตั้งถิ่นฐานของชาวไทยภาคกลางในอดีตนั้น จะปลูกสร้างบ้านเรือนบริเวณริมน้ำเป็นหลัก ซึ่งมีทั้งบริเวณริมแม่น้ำ ริมลำคลองหลัก ริมลำคลองซอย โดยบริเวณดังกล่าวมีลักษณะเป็นพื้นที่ต่ำคล้ายแอ่งกระทะ พื้นที่ภาคกลางส่วนใหญ่เป็นที่ราบมีแม่น้ำไหลผ่านหลายสาย จึงเหมาะแก่การเพาะปลูก ทิศใต้มีอ่าวและฝั่งทะเลยาวตลอดรอบแหลม เกษตรกรรมและการประมงจึงเป็นอาชีพสำคัญอย่างหนึ่ง (ฤทัย ใจจงรัก, 2518, น.11) ตามลักษณะการตั้งถิ่นฐาน และสภาพภูมิประเทศ การคมนาคมส่วนใหญ่ใช้การคมนาคมทางน้ำ อาศัยแม่น้ำลำคลองทั้งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ และลำคลองที่ขุดขึ้นมาใหม่ เช่น ลำคลองซอย คูน้ำ ลำกระโดง บ้านเรือนในอดีตจึงมีความสัมพันธ์กับแหล่งน้ำ โดยส่งผลต่อรูปแบบของเรือนไทย ทำให้เรือนมีลักษณะได้สูงเพื่อ แก้ไขปัญหาความชื้นจากแหล่งน้ำ รวมถึงน้ำท่วมในฤดูน้ำหลาก หรือการขึ้นลงของปริมาณน้ำในแม่น้ำ ลำคลอง ลักษณะภูมิประเทศและลักษณะการประกอบอาชีพส่วนใหญ่ของคนไทยในอดีตไม่เพียงส่งผลต่อรูปแบบองค์ทางสถาปัตยกรรม ยังส่งอิทธิพลต่อลักษณะการตั้งถิ่นฐานและรูปแบบหันทิศทางเรือนด้วย โดยจะเห็นได้จากเรือนไทยภาคกลางจะตั้งอยู่บริเวณริมตลิ่ง ตลอดแนวแม่น้ำ ลำคลอง และวางทิศทางของเรือนให้หันหน้าออกสู่แม่น้ำ ลำคลอง

ภาพที่ 2.1
ลักษณะการตั้งบ้านเรือนริมน้ำ



ที่มา: บุญชู โรจนเสถียร, ตำนานสถาปัตยกรรม เล่ม 1, 2548, น.43

ภาพที่ 2.2
ลักษณะการตั้งบ้านเรือนริมน้ำ



ที่มา: 2005 php88 Group, 2550

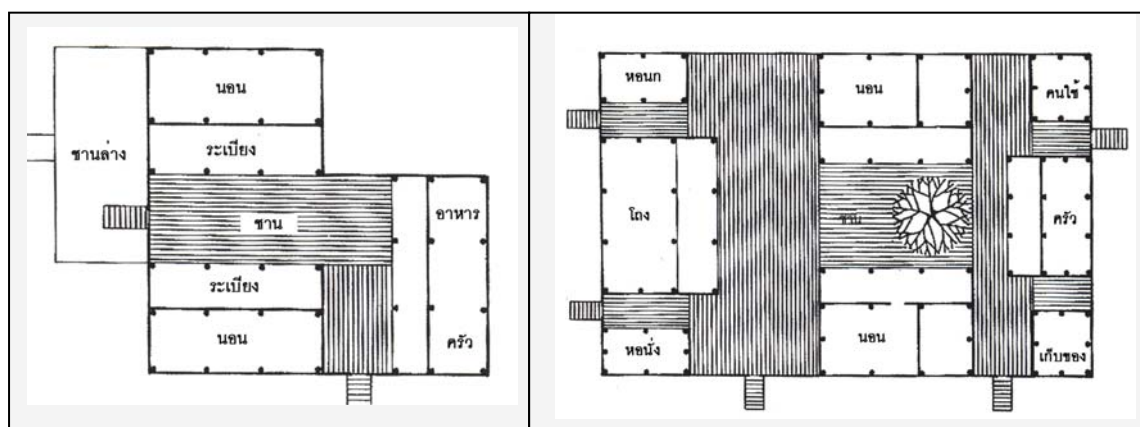
2) อิทธิพลทางสภาพภูมิอากาศ

จากการที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในเขตร้อนชื้น ซึ่งมีความชื้นและอบอ้าว ช่วงเวลา 2 ใน 3 ของปี เป็นฤดูร้อนและฤดูฝน ในช่วงฤดูร้อนของภาคกลางนั้นหากเทียบกับภาคใต้ที่มีลมทะเลพัดผ่านตลอดทั้งปี ถือว่ามีอากาศร้อนกว่ามาก รวมทั้งความชื้นในอากาศที่ประกอบกับความชื้นจากบริเวณที่ตั้งของบ้านเรือน ในอดีตนิยมสร้างบ้านเรือนใกล้แหล่งน้ำ ทำให้เรือนไทยในภาคกลางมีรูปแบบ หรือแนวความคิดที่จะแก้ปัญหาสภาพภูมิอากาศดังกล่าวเพื่อเอื้อประโยชน์ต่อรูปแบบวิถีชีวิตในพื้นที่นั้น ๆ

2. อิทธิพลทางสังคม

เรือนไทยภาคกลางแสดงถึงลักษณะนิสัยของคนไทยที่มีความเป็นมิตร เอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ เห็นได้จากการจัดพื้นที่ และสัดส่วนของพื้นที่สาธารณะในบ้านสำหรับต้อนรับแขก การเชื่อมต่อกันของซุ้มประตู ชาน ระเบียง และการจัดพื้นที่ส่วนกลางบ้านสำหรับจัดงานประเพณีต่าง ๆ หรือกิจกรรมเป็นกลุ่ม ซึ่งหากเปรียบเทียบสัดส่วนพื้นที่สาธารณะกับพื้นที่ส่วนตัว ถือได้ว่ามีพื้นที่สาธารณะค่อนข้างมาก การตอบสนองประโยชน์ใช้สอยตามความเป็นอยู่อย่างสบายและเรียบง่าย ตามลักษณะวิถีชีวิตพื้นถิ่น เห็นจากการวาง "แผนผังพื้นที่หรือแปลนเรือน" เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ถือหลักความเรียบง่ายและสะดวกสบาย ไม่ตกแต่งต่อเติมเป็นรูปมูขยิ้น ซึ่งเป็นการยากต่อการก่อสร้าง หากต้องการพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นจะใช้การเพิ่มจำนวนบ้าน หรือเรือนให้มากขึ้น โดยเรือนแต่ละหลังจะมีอิสระในการพักอาศัยและทำกิจกรรมส่วนตัว ซึ่งเชื่อมต่อกันด้วยชาน เช่น แยกเรือนสำหรับบุตร ธิดา ออกเป็นสัดส่วน รวมทั้งแยกเรือนครัวออกนอกในลักษณะเดียวกัน เพราะครัวมีลักษณะการใช้สอยที่แตกต่างจากเรือนนอน หรืออาจใช้บริเวณเรือน ชาน หรือใต้ถุนประกอบอาหารแทน นอกจากนี้การวางแปลนห้องและเฉลียงชานบริเวณชั้นบนเป็นพื้นที่โล่ง (ภาพที่ 2.3) แสดงให้เห็นถึงลักษณะของความเป็นอยู่ วิถีชีวิตในเขตร้อน ซึ่งต้องการพื้นที่พักผ่อนในที่โล่งแจ้ง โดยเฉพาะใช้ชานตากผ้าในเวลากลางวันและพักผ่อนชมจันทร์ในเวลากลางคืน กล่าวคือ "อเนกประสงค์หรือจีปาดะ" สามารถดัดแปลงใช้สอยได้ในทุกโอกาส ส่วนใต้ถุนยกสูงเป็นที่โล่งเพื่อให้น้ำท่วมและป้องกันสัตว์ร้าย ในขณะเดียวกัน ใต้ถุนยังสามารถใช้ประโยชน์ในการทำงาน หัตถกรรม เลี้ยงสัตว์ เก็บของ และพักผ่อนได้อีกด้วย นอกจากนี้เรือนไทยภาคกลางนิยมก่อสร้างด้วยไม้ ไม่นิยมสร้างด้วยอิฐ หรือปูน แสดงให้เห็นถึงความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรในอดีต (สมใจ นิ้มเล็ก, 2546, น.29-44)

ภาพที่ 2.3
ลักษณะผังพื้นเรือน



ที่มา: บุญชู โรจนเสถียร, ตำนานสถาปัตยกรรม เล่ม 1, 2548, น.96

อาชีพเกษตรกรรมของคนไทยในภาคกลางถือเป็นอาชีพหลัก การปลูกสร้างบ้านเรือนที่ต้องอาศัยพื้นที่ลุ่ม และใกล้แหล่งน้ำ เพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ดังนั้นจะพบว่าเรือนไทยภาคกลาง มักจะปลูกอยู่ตามลุ่มน้ำที่อุดมสมบูรณ์ มีปริมาณน้ำมากพอที่จะทำอาชีพเกษตรกรรมได้ นิยมปลูกบ้านเรือนยกพื้นบนเสาสูง เพื่อว่าในฤดูน้ำมากจะได้อยู่อาศัยได้อย่างสะดวก ความจำเป็นที่ต้องอาศัยน้ำปริมาณมากสำหรับการเกษตรกรรม ทำให้คนไทยให้ความสำคัญกับน้ำถึงกับกำหนดเป็นฤดูกาลเฉพาะขึ้นในภาษาไทย คือ มีคำว่า “หน้าน้ำ” ซึ่งต่างไปจากคำว่า หน้าน้ำร้อน หน้าน้ำหนาว และหน้าฝน ที่มีอยู่แล้วโดยธรรมชาติ (ฤทัย ใจจงรัก, 2546, น.15-16)

3. อิทธิพลทางเผ่าชน

ภาคกลางของประเทศไทยในอดีตมีลักษณะเป็นที่ลุ่ม มีแม่น้ำผ่านหลายสาย ประกอบกับมีอาณาเขตทางใต้ติดทะเลมีเป็นลักษณะอ่าว ภายในพื้นที่มีการอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานของชนชาติต่าง ๆ มากมาย มีทั้งชนชาติลาว (ละว้า) ขอม และมอญ ชนชาติดังกล่าวล้วนได้รับอิทธิพลทางด้านศิลปสถาปัตยกรรมจากอินเดียมาแทบทั้งสิ้น จากนั้นจึงพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบสถาปัตยกรรมของตน ในสมัยที่ประเทศไทยมีความรุ่งโรจน์ที่สุดนั้น เมื่อครั้งราชธานีสุโขทัย อโยธยา และกรุงเทพมหานครอันเป็นศูนย์กลางแห่งวงสังคมของไทย ชนชาติไทยได้รับเอารูปแบบ

สถาปัตยกรรมจากชนชาติที่ครองอยู่เดิมมาพัฒนา ประยุกต์ให้เป็นรูปแบบเฉพาะของตนเองจึงสามารถพบเห็นลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่มีเค้าโครงแบบลาว แบบขอม แบบมอญ ฯลฯ ปรากฏอยู่ในงานสถาปัตยกรรมไทย

4. อิทธิพลทางความเชื่อและศาสนา

ชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทยสมัยก่อนมีความเป็นอยู่อย่างเรียบง่ายตามสภาพของความเป็นอยู่ของประชาชนในภูมิภาคเขตร้อน หากมีงานออกสังคัมส่วนใหญ่จะไปทำบุญที่วัดตามคตินิยมทางพุทธศาสนา ตลอดจนการใช้ชีวิตประจำวัน การกินอยู่หลับนอน และการขับถ่าย การเป็นสังคมของเกษตรกร รูปแบบสถาปัตยกรรมจึงมีความสัมพันธ์กับอาชีพ และศาสนาเป็นหลัก ประเทศไทยเป็นเมืองพุทธ มีหลักฐานแสดงว่ามีการนับถือศาสนาพุทธกันมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย มีการก่อตั้งศาสนสถานต่าง ๆ เพื่อประกอบพิธีกรรมทางศาสนา และเป็นศูนย์รวมจิตใจของชาวบ้านนับตั้งแต่อดีต คนไทยยอมรับนับถือทั้งพุทธศาสนาและศาสนาฮินดู พุทธศาสนาในส่วนที่เป็นเถรวาทนั้นมิได้มีคำสอน หรือแนวทางให้เชื่อถือในฤกษ์ยาม และพิธีไสยแต่อย่างใด แต่ในส่วนที่เป็นแบบมหายานและศาสนาฮินดูนั้น ได้ปลูกฝังความเชื่อถือ ด้านนี้ไว้กับคนไทยอย่างแนบแน่น พุทธศาสนาจึงมีส่วนสัมพันธ์ในการสร้างบ้านไทยอยู่มาก โดยแสดงออกทางองค์ประกอบ และแนวคิดทางสถาปัตยกรรมที่มีการแสดงออกในรูปของนามธรรม โดยมีช้างไทยในอดีตเป็นผู้ถ่ายทอดหลักธรรม หรือแนวความคิดดังกล่าวสู่ตัวสถาปัตยกรรม ซึ่งจะสื่อออกมาในรูปแบบใดนั้นขึ้นอยู่กับความสามารถและจินตนาการของช่างแต่ละคน เช่น รูปทรงอาคาร รูปแบบบ้านจึงมีลักษณะที่เรียบง่าย เป็นเหตุเป็นผล ตอบสนองการใช้งานอย่างชัดเจน มีส่วนประดับตกแต่งเพียงเล็กน้อย

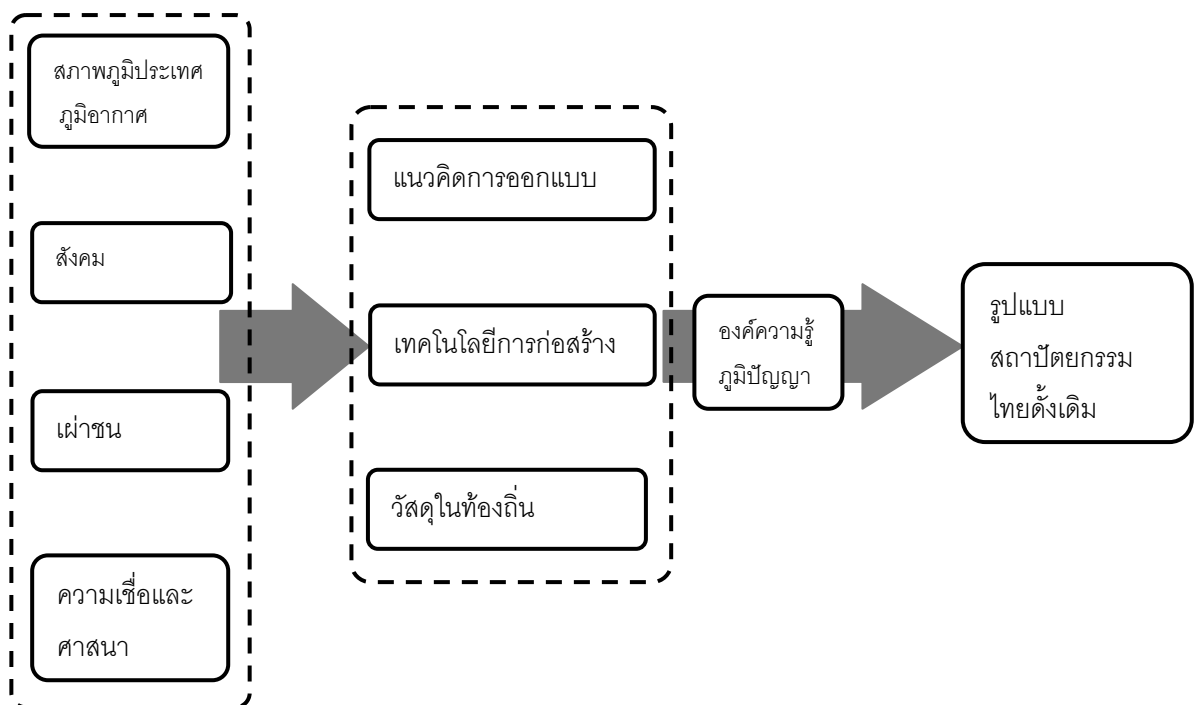
5. ความเชื่ออื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบเรือนไทย

จากการที่คนไทยในอดีตมีความหลากหลายในการนับถือศาสนาซึ่งไม่ได้มีเพียงแค่ศาสนาพุทธเท่านั้น ทำให้ความเชื่อที่ผสมผสานแนวคิดในการก่อสร้างต่าง ๆ ในเรือนไทยภาคกลางก่อให้เกิดรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์แตกต่างจากภาคอื่น การให้ความสำคัญกับฤกษ์ยาม และวิธีการก่อสร้าง ตามความเชื่อถือแต่โบราณ เช่น ฤกษ์ยามในการปลูกสร้างบ้านเรือนในเดือนต่าง ๆ ส่งผลต่อชีวิตของผู้อยู่อาศัยแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นการวางผังเรือน การวางตำแหน่งเสาห้ามเฉพาะในการปลูกสร้างบ้าน เป็นต้น

จากข้างต้นพบว่า บริบทแวดล้อมในพื้นที่ภาคกลางส่งอิทธิพลต่อคนในพื้นที่ ทั้งในส่วน
ของวิถีชีวิตความเป็นอยู่ วัฒนธรรม ในส่วนของการก่อสร้างบ้านเรือน อิทธิพลต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น
ก่อให้เกิดเป็นแนวคิดการออกแบบ เทคนิคการก่อสร้างของช่างในอดีต ประกอบกับวัสดุที่หาได้ใน
พื้นที่โดยเป็นการบูรณาการแนวความคิดและการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นจากปัจจัยต่าง ๆ เป็นองค์ความรู้
ภูมิปัญญาในสถาปัตยกรรม เกิดเป็นแบบแผน และรูปแบบสถาปัตยกรรมในเรือนไทย ซึ่งถือได้ว่าเป็น
รูปแบบสถาปัตยกรรมไทยดั้งเดิม (ภาพที่ 2.4)

ภาพที่ 2.4

การเกิดรูปแบบสถาปัตยกรรมในเรือนไทย



2.1.3 ลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญา

1. ความหมายและคำจำกัดความ

ลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญา คือ รูปแบบ หรือแผนความคิดกรรมวิธี ที่เกิดขึ้นจากความพยายามที่จะทำการแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในสภาวะแวดล้อมของพื้นที่นั้น และการตอบสนอง หรือเชื้อประโยชน์ต่อรูปแบบวิถีชีวิต โดยมีการถ่ายทอดแนวคิดดังกล่าวผ่านรูปแบบทางสถาปัตยกรรม ไม่ว่าจะเป็น การวางแผน การออกแบบ และการก่อสร้าง ซึ่งเกิดจากประสบการณ์ของช่าง แต่เดิมนั้นได้มีการปฏิบัติ ทดลอง พัฒนา และมีการถ่ายทอดกันมาอย่างต่อเนื่องจากอดีตในท้องถิ่นต่าง ๆ ลักษณะดังกล่าวเกิดเป็นรูปแบบ หรือเทคนิคที่นำมาเป็นแบบอย่างในการปลูกสร้างบ้านเรือนในพื้นที่ และขยายวงกว้างออกไปสู่ระดับภูมิภาค

2. รูปแบบลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญาในบ้านไทย

1) การแก้ปัญหาจากสภาพภูมิประเทศ สภาพภูมิอากาศ

(1) การแก้ปัญหาความอบอ้าวของเรือนไทยภาคกลางนี้ จะแสดงออกมาในลักษณะ "หลังคาทรงสูง" กล่าวคือ อากาศร้อนภายในหลังคาจะเบาตัวลอยอยู่ภายในปริมาตรของหลังคาจะถ่ายเทความร้อนลงมาสู่ห้องได้ช้า เพราะมีระยะสูงและหากได้รับลมเย็นจากหน้าต่าง อากาศเย็นซึ่งหนักกว่าจะทำให้อากาศร้อนที่เบาตัวอยู่ตอนบนถ่ายเทความร้อนลงมาในห้องได้ยากและช้า "วัสดุที่มุงหลังคา" เช่น หญ้าคา จากแฝก ตองตึง ไม้ที่ตัดเป็นแผ่นเล็ก ๆ กระเบื้องดินเผา ซึ่งเป็นหัตถกรรมของพื้นบ้านจะเป็น "ฉนวนกันความร้อน" ภายนอกหลังคาสามารถป้องกันความร้อนลงสู่ภายในห้องได้ดี เรือนครัวมักนิยมทำเป็นฝาไม้ไผ่ขัดแตะ เพื่อให้มีช่องโปร่งระบายอากาศและควันไฟ นอกจากนี้ยอดจั่วหัวท้ายยังทำเป็นช่องโล่งโปร่งเพื่อระบายควันและอากาศร้อนอีกด้วย

(2) การป้องกันฝน เป็นการแก้ปัญหาจากสภาพภูมิอากาศที่แสดงออกมาในรูปแบบของ "หลังคาทรงสูง" เนื่องจากวัสดุที่ใช้มุงหลังคา เช่น จาก แฝกตองตึง หรือกระเบื้องดินเผา ซึ่งต้องทำเป็นแผ่นเล็ก ๆ จะมุงเตี้ย หรือลาดแบนไม่ได้ จะต้องมุงให้สูงขึ้น ฝนจึงจะไม่รั่ว ทำให้หลังคาทรงสูงด้วยความจำเป็นจากวัสดุที่มุง และได้ประโยชน์โดยน้ำฝนจะไหลลงอย่างรวดเร็ว ไม่มีน้ำขังบนหลังคา ซึ่งจะทำให้รั่ว และจำเป็นต้องทำ "ชานหรือชายคา" ให้ยื่นยาว เพื่อกันฝนสาดเปียกฝา และเป็นการป้องกันฝนสาดเข้าหน้าต่างที่เปิดไว้ขณะฝนตกเพื่อระบายความอบอ้าวในเวลาที "อ้าวฝน" และป้องกันฝาผุก่อนเวลาอันควร

ภาพที่ 2.5
ลักษณะหลังคาทรงสูงในเรือนไทย



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2551

(3) ลดความร้อนบริเวณผิวอาคาร เนื่องจากภาคกลางในบางเดือนมีอุณหภูมิสูงถึง 39.9 องศาเซลเซียสและมีฝนตกชุก ลักษณะชายคาที่ยื่นยาวออกไปจากตัวเรือน จะช่วยป้องกันแสงแดด และความร้อนที่เกิดขึ้นบริเวณผนังของเรือน ซึ่งสามารถช่วยลดความร้อนอาคารได้มาก

(4) แก้ปัญหาน้ำท่วม โดยการยกตัวเรือนสูง เนื่องจากในช่วงเดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคมเกือบทุกปี จะเกิดน้ำท่วมจากน้ำทะเลหนุน และน้ำเหนือที่ไหลบ่าลง

(5) ป้องกันอันตรายจากสัตว์ร้าย เนื่องจากภาคกลางมีที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ลุ่ม น้ำท่วมถึง ฝนตกชุก จึงเต็มไปด้วยสัตว์รายนานาชนิด เช่น งู ตะขาบ แมงป่อง จึงมีการยกให้ส่วนที่นอนอยู่สูงจากพื้นดิน

(6) หลีกเลี่ยงความชื้น จากที่กล่าวมาแล้วลักษณะที่ตั้งของบ้านเรือนและสภาพภูมิประเทศในภาคกลางก่อให้เกิดความชื้นสูงบริเวณผิวดิน จึงมีการยกส่วนที่นอนอยู่สูงจากพื้นดิน และให้ลมพัดความอับชื้นบริเวณใต้ถุนออกไป (ฤทัย ใจจงรัก, 2546, น.15-16)

ภาพที่ 2.6
ลักษณะใต้ถุนสูง



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2551

3) การแก้ปัญหาข้อจำกัดทางวัสดุ โครงสร้าง

การแก้ปัญหาในข้อจำกัดของวัสดุ มีการนำเอาวัสดุที่หาได้ง่ายตามท้องถิ่นเป็นหลัก ซึ่งวัสดุดังกล่าวมักก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ทั้งข้อจำกัดระหว่างการก่อสร้างและความคงทน หลังจากก่อสร้างเสร็จ จึงก่อให้เกิดภูมิปัญญาในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เช่น

(1) ลักษณะของการปรับแต่งองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น การทำลิ่ม เดือย สลัก เจาะคว้าน ทำให้ไม้ซึ่งเป็นวัสดุที่มีข้อจำกัดสามารถปรับแต่งให้ได้รูปทรง รูปแบบตามที่ต้องการ

(2) การสลัก หรือตกแต่งบริเวณส่วนปลายขององค์ประกอบต่าง ๆ เช่น การสลักหัวแป หรือครอบด้วยเครื่องเคลือบดินเผา เพื่อชะลอการสึกกร่อนของวัสดุ

(3) เนื่องจากข้อจำกัดของวัสดุพื้นถิ่นที่ใช้งานหลังคามีการรั่วซึมได้ง่าย เนื่องจากภาคกลางมีฝนตกชุก จึงมีการทำให้รูปทรงหลังคามีความสูงชัน ระบายน้ำฝนอย่างรวดเร็ว

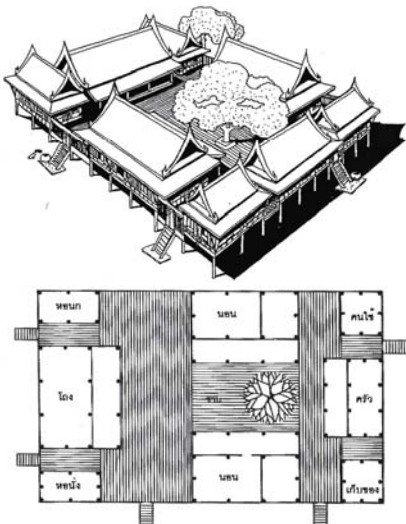
การแก้ปัญหาในด้านโครงสร้าง ในอดีตไม้เป็นวัสดุหลักในโครงสร้างของบ้านไทย จึงเกิดข้อจำกัดในการรับแรง ซึ่งก่อให้เกิดความพยายามในการแก้ปัญหาดังกล่าว ดังนี้

(4) การสอดเสา การยกเรือนมีเสาสูง มียกเสาโดยวิธีลัดเสาเข้าหากันโดยวิธีลัดเสาเข้าหาด้านในของเรือน เป็นระบบโครงสร้างไหวตัว เพื่อใช้ประโยชน์จากแนวลัดเอนของเสาด้านนั้น ด้านผู้สวนทางกับกระแสดลม

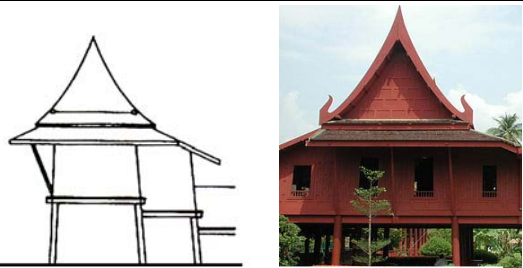
องค์ความรู้และภูมิปัญญาในสถาปัตยกรรม ก่อให้เกิดเป็นแบบแผนในการออกแบบเรือนไทยภาคกลาง โดยจะเห็นได้จาก (ตารางที่ 2.1)

ตารางที่ 2.1

ลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญา ในเรือนไทยภาคกลาง

ลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญา	รูปแบบสถาปัตยกรรม	แสดงภาพ รูปแบบสถาปัตยกรรม
ลดความอบอ้าว ของอากาศและ ความชื้นในอาคาร	- การวางผังอาคารแบบกลุ่ม (cluster) ลักษณะผังรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า วางตัวเป็นกลุ่ม โดยมีพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร คือ ระเบียง ชาน ซึ่งมีขนาดพื้นที่ถึงร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด ทำให้ลมธรรมชาติสามารถพัดผ่านอาคาร ได้สะดวก สามารถลดความอบอ้าว และความชื้นในอาคารได้เป็นอย่างดี	 ที่มา : บุญชู โรจนเสถียร, 2548
	- หลังคาทรงสูง มีช่องระบายอากาศบริเวณจั่ว ภายในไม่นิยมปิดแผ่นฝ้า ทำให้อากาศร้อนลอยตัวขึ้น และสามารถระบายออกนอกอาคารได้ดี	 หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2551
	- ช่องแมวลอด ช่องเปิดที่วางตัวเป็นแนวยาว ระหว่างความต่างระดับของพื้นโดยมีความสูงประมาณ 0.40 เมตร	 ที่มา : Joomla laithai, 2550
	- หน้าต่าง ประตู มีขนาดและการวางตำแหน่งให้ลม สามารถผ่านได้สะดวก - ลูกกรง ช่องลม จะมีลักษณะเจ้าเป็นช่องเจาะ หรือระแนงเว้นช่อง ทำให้ลมและแสงธรรมชาติสามารถผ่านเข้าในอาคารได้	 ที่มา : Thomas Knierin, 2550

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

ลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญา	รูปแบบสถาปัตยกรรม	แสดงภาพ รูปแบบสถาปัตยกรรม
ป้องกันฝนสาด และการรั่วซึม	- หลังคามีความลาดชัน สามารถระบายน้ำฝนที่มีปริมาณมากได้อย่างรวดเร็ว	 ที่มา : Joomla laithai, 2550
	- มีชายคาหรือปีกนกออกจากตัวเรือน 1.00-1.50 เมตรโดยรอบตัวเรือน ช่วยป้องกันฝนสาดและลดปริมาณความร้อนที่ผิวอาคาร	 ที่มา : Joomla laithai, 2550
ป้องกันน้ำท่วม และอันตรายจากสัตว์	- ตัวเรือนยกสูงจากพื้น คือ ตัวเรือนรวมถึงพื้นระเบียงและพื้นชานจะยกตัวสูงจากพื้นในพื้นระดับศิรชะ คือประมาณ 1.8-2.0 เมตร	 ที่มา : Joomla laithai, 2550
ลดข้อจำกัดของวัสดุ และลดการสึกกร่อนของวัสดุ	- การทำลิ้ม เดือย เจาะ คว้าน วัสดุ ทำให้วัสดุยึดติดกันตามจุดประสงค์ต่าง ๆ - การสลัก บากวัสดุจะทำให้บริเวณปลายของวัสดุไม่แตก หรือบิ่นง่าย	 หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2551
ลดการรับแรงของโครงสร้าง	- การสอบเสา ลักษณะปลายเสาที่หันปลายส่วนบนเฉียงเข้าหากัน ทำให้สามารถรับน้ำหนักและแรงลมได้เป็นอย่างดี	 ที่มา : Joomla laithai, 2550 บุญชู ไรจนสเถียร, 2548

2.1.4 รูปแบบสถาปัตยกรรมในเรือนไทย

ในการศึกษาถึงการนำเอกลักษณ์ไทยมาใช้ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรนั้นมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษา ทำความเข้าใจในรูปแบบและองค์ประกอบต่าง ๆ ในตัวสถาปัตยกรรมที่มีในเรือนไทยภาคกลางเพื่อให้ถ่ายทอดการศึกษา และนำไปเปรียบเทียบรูปแบบ และองค์ประกอบของบ้านในปัจจุบัน ผู้วิจัยจึงทำการแบ่งรูปแบบออกแบบหมวดหมู่ ซึ่งได้จากการศึกษา และเก็บรวบรวมข้อมูล จากบทความ งานเขียน รวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยประกอบไปด้วยรูปแบบ 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. รูปแบบสถาปัตยกรรมด้านนามธรรม

- 1) สุนทรียภาพอย่างไทย
- 2) แสดงถึงความโปร่งโล่ง
- 3) แสดงถึงความเบาลอย
- 4) แสดงถึงความร่มรื่น

2. รูปแบบสถาปัตยกรรมด้านรูปธรรม

- 1) รูปแบบการวางผัง
- 2) รูปแบบที่ว่าง
- 3) รูปแบบโครงสร้างอาคาร การก่อสร้าง
- 4) รูปแบบของรูปทรง
- 5) รูปแบบขององค์ประกอบสถาปัตยกรรม
- 6) รูปแบบการใช้วัสดุ

1. รูปแบบสถาปัตยกรรมด้านนามธรรม

1) สุนทรียภาพอย่างไทย

ตั้งแต่อดีตที่ผ่านมา ได้มีการศึกษาค้นหาถึงสุนทรียภาพ หรือความงามอย่างไทย อย่างมากมาย ทำให้พบว่า สุนทรียภาพ หรือความงามอย่างไทยนั้น ถูกตีความในนิยามที่หลากหลายแตกต่างกันออกไปตามยุคสมัย ในบทความของ อาจารย์ชาติรี ประทีปนันทการ อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยศิลปากร เรื่องประวัติศาสตร์สุนทรียภาพในเรือนไทย ได้กล่าวไว้ว่า “ความงาม” เป็นข้อเท็จจริงที่ไม่มีความคงที่ “ไม่เที่ยงแท้” เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา โดยเกิดจากการ “การตีความ” ให้คุณค่าตามกระบวนการให้คุณค่าตามข้อตกลง

ของสังคม และค่านิยมในช่วงเวลานั้น ๆ สุนทรียภาพอย่างไทย จึงแปรผันตามค่านิยมของสังคมที่ถูกสร้างขึ้นในแต่ละช่วงเวลาเป็นสำคัญ ในบทความข้างต้นได้กล่าวถึงความงามของเรือนไทย ที่สอดคล้องกับอุดมคติของค่านิยมแต่ละสังคมในแต่ละช่วงเวลาไว้ 3 ลักษณะดังนี้

(1) มงคลกับความงาม กล่าวคือ การมีลักษณะสุนทรียภาพ หรือความงามในเรือนไทยที่ถ่ายทอดผ่านแนวคิด ความเชื่อ ในเรื่องโชคลาง ฤกษ์ยาม และพิธีกรรม ที่มักแสดงออกในกรรมวิธี ขั้นตอนในการก่อสร้าง ความเชื่อในการจัดวางตัวอาคาร วัสดุก่อสร้างแสดงถึงความเป็นมงคล เพื่อมุ่งเน้นถึงความเชื่อว่าจะเกิดให้เกิดความสงบสุขในการอยู่อาศัย

(2) ประโยชน์ใช้สอย คือ ความงามและมาตรฐาน ความงามแบบอุดมคติ ภายหลังการพยายามอธิบายถึงสุนทรียภาพในสถาปัตยกรรม ตามแนวคิดแบบตะวันตก และแนวคิดสมัยใหม่ (modern architecture) ได้เข้ามามีบทบาทต่อการสถาปัตยกรรมไทยอย่างมากตั้งแต่งช่วง ปีพ.ศ. 2500 เป็นต้นมา การเน้นถึงประโยชน์การใช้สอยเป็นหลักตามแนวคิด ประโยชน์ใช้สอยนิยม (functionalism) องค์ประกอบของสถาปัตยกรรมล้วนเกิดขึ้นอย่างเป็นเหตุเป็นผล ซึ่งอาจกล่าวได้ว่ามีความสอดคล้องกับแนวคิดในด้านลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญาไทยในงานสถาปัตยกรรม ที่เป็นการพยายามแก้ไขปัญหาทางการใช้สอย เอื้อประโยชน์ต่อวิถีชีวิต และสอดคล้องต่อสภาพแวดล้อมในช่วงเวลานั้น ๆ

(3) ความงามที่หลากหลาย ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา กระแสความสนใจในสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นมีมากขึ้นจากอดีต มีการยอมรับในความงามเป็นเอกลักษณ์ที่มีความแตกต่างอย่างรู้รูปแบบที่ตายตัวเหมือนเช่นแนวคิดเกี่ยวกับเรือนไทยในอดีตที่มีมากขึ้น รูปแบบการนำไปปรับประยุกต์เป็นรูปแบบที่แตกต่างจากเดิม ได้รับการยอมรับมากขึ้น (ชาติรี ประกิตนันทการ, 2548, น.106-108)

จากข้างต้นสามารถกล่าวได้ว่า สุนทรียภาพอย่างไทยในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคตนั้น จะขึ้นอยู่กับแนวคิดและค่านิยมเป็นหลัก ซึ่งปัจจุบันมีแนวคิดการตีความถึงคุณค่า และสุนทรียภาพความงามอย่างไทย ที่หลากหลายโดยขึ้นอยู่กับจุดประสงค์การออกแบบ การใช้สอย รวมถึงการรับรู้ และประสบการณ์ของผู้ใช้สอย และการพยายามสื่อความหมายของผู้ออกแบบจากการศึกษาพบว่า ในส่วนของบ้านพักอาศัย หรือบ้านจัดสรรนั้น แนวคิดในการตีความถึงสุนทรียภาพอย่างไทยแตกต่างกันออกไปตามลักษณะของกลุ่มผู้บริโภค แนวคิดทางด้านความงามที่สอดคล้องกับแนวคิดองค์ความรู้ ภูมิปัญญาไทยที่ปรับประยุกต์เข้ากับสภาพความเป็นอยู่ในปัจจุบัน การถ่ายทอดความหมายเชิงนามธรรมโดยตัดทอนรูปแบบที่ตายตัวของเรือนไทยในอดีต ความงามภายใต้การให้ความเคารพและการปฏิสัมพันธ์ต่อธรรมชาติในแนวคิดสถาปัตยกรรมแบบ

ตะวันออกและการอยู่อาศัยอย่างพอเพียงภายใต้แนวความคิดตามพระราชดำริขององค์พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ถูกนำมากล่าวถึงอย่างกว้างขวางในปัจจุบัน

2) แสดงถึงความโปร่งโล่ง

เรือนไทยเน้นรูปแบบที่แสดงถึงความโปร่งโล่ง ทั้งทางด้านมุมมองและบรรยากาศที่เกิดขึ้น ในเรือนไทยภาคกลางแสดงให้เห็นถึงความโปร่งสบาย ไม่ทึบตัน มีการเชื่อมต่อระหว่างตัวอาคารกับสภาพแวดล้อม เรือนไทยภาคกลางมีการคำนึงถึงการนำลม และแสงธรรมชาติเข้ามาใช้ในตัวเรือน โดยแสดงออกทางลักษณะของการจัดวางที่ว่าง(ปริภูมิ)ในอาคาร ตำแหน่งของช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ลักษณะของผนังในตัวเรือน การเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ซึ่งมีผนังกันเพียงเล็กน้อย เรือนไทยภาคกลาง มีความเรียบง่ายเป็นเหตุเป็นผล ตอบสนองการใช้งานอย่างชัดเจน มีส่วนประดับตกแต่งเพียงเล็กน้อย โดยรูปแบบดังกล่าวจะเห็นได้จาก

(1) ลักษณะตัวเรือนที่ยกสูงจากพื้น ส่วนใหญ่ในภาคจะยกสูงเหนือศีรษะ หรือประมาณ 2 เมตรเกิดเป็นพื้นที่ใต้ถุนที่สามารถใช้งานได้หลายรูปแบบ ใต้ถุนของเรือนไทยภาคกลางนั้นมีลักษณะโปร่งโล่งมองเห็นแต่เพียงเสาซึ่งสามารถมองทะลุไปยังอีกฝั่งของตัวเรือนได้

(2) ลักษณะการพื้นที่ภายในเรือนมีลักษณะเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกัน ขนาน และระเบียบ สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่น ๆ ทั้งการเข้าถึงและมุมมอง โดยมีลักษณะเป็นที่ยาวเปิดโล่งไม่มีผนังกัน ทำให้เกิดความต่อเนื่องทางมุมมอง ลมธรรมชาติพัดผ่านได้สะดวก ทำให้เกิดความรู้สึกโปร่งสบาย

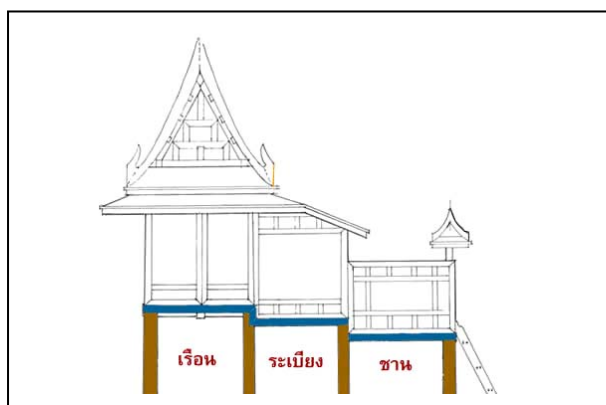
(3) ในระดับพื้นเรือนแต่ละระดับจะมีการลดหลั่นกันไป โดยมีความแตกต่างของระดับอยู่ที่ 40 เซนติเมตร โดยประมาณ ทำให้เกิดช่องว่างสามารถมองผ่านได้ เกิดความรู้สึกว่าตัวเรือนมีความโปร่งโล่ง

(4) ลักษณะของที่ว่างในเรือนไทยภาคกลางนั้น เป็นลักษณะของการมีที่ว่างส่วนกลางเป็นจุดรวม เช่น ขาน เป็นที่เปิดโล่งไม่มีผนังกัน ที่ว่างมีลักษณะความเป็นสาธารณะ (public space) ซึ่งมีอัตราส่วนถึงร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมด 4 ถือได้ว่ามีส่วนที่สูงหากเทียบกับเรือนไทยในภูมิภาคอื่น ๆ โดยมีการเชื่อมต่อไปยังส่วนที่เป็นระเบียบซึ่งที่ว่างถูกล้อมรอบ 3 ด้าน คือ พื้น กั้นสาด และฝา มีลักษณะกึ่งเปิดโล่งหรือกึ่งสาธารณะ (semipublic space) ซึ่งเชื่อมต่อกันโดยตรงไม่มีผนังใดกั้นระหว่างที่ว่างสองส่วนนี้ จะมีเพียงแต่ระดับพื้นระเบียบที่มีการสูงยกขึ้นมาจากพื้นขาน 40 เซนติเมตร โดยประมาณเพื่อแบ่งบอกถึงความแตกต่างของพื้นที่ ดังนั้นจึงสามารถเข้าถึง เรือนนอน และเรือนครัว ที่มีลักษณะของฝาห้องกันทั้ง 4 ด้าน ซึ่งถือเป็นที่ยว่างส่วนตัว (private space) โดยจะมีการเชื่อมต่อกันกันในลักษณะดังกล่าว ทำให้เกิดการเชื่อมต่อของที่ว่างจากส่วนตัวที่มีการปิดกั้นทุกด้านสู่ที่ว่างสาธารณะอย่างต่อเนื่อง ไม่ตัดขาดออกจากกันโดยสิ้นเชิง

(5) ในเรือนไทยภาคกลางภาคกลางนั้น ภายในตัวเรือน จะลำดับความสำคัญและการลำดับของความเป็นส่วนตัวของพื้นที่โดยมีลักษณะของความแตกต่างของระดับพื้น การปิดล้อมของฝา หลังคา กันสาด ลักษณะของแสง และความทึบโปร่งของบรรยากาศ เป็นตัวกำหนดโดยชี้ให้เห็นถึงความสำคัญและความหมายของรูปแบบการใช้งานของพื้นที่นั้น ๆ เช่น ในส่วนของเรือนนอน เป็นส่วนที่ต้องการความเป็นส่วนตัว มีอาณาเขตชัดเจนเป็นสัดส่วน ต้องการความรู้สึกปลอดภัย ลักษณะของที่ว่างจึงถูกโอบล้อมอย่างมิดชิด เล็กขึ้นสูงจากพื้นที่อื่น ส่วนพื้นที่ชานซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง จึงมีลักษณะสว่าง ปลอดโปร่งไม่มีผนังกันสายตา มีการเชื่อมต่อกับบริบทโดยรอบบ้าน สามารถเข้าถึงได้ง่ายจากทุกด้าน เป็นต้น

ภาพที่ 2.7

ลำดับการจัดวางของระดับพื้นเรือน



ที่มา: Joomla laithai, 2550

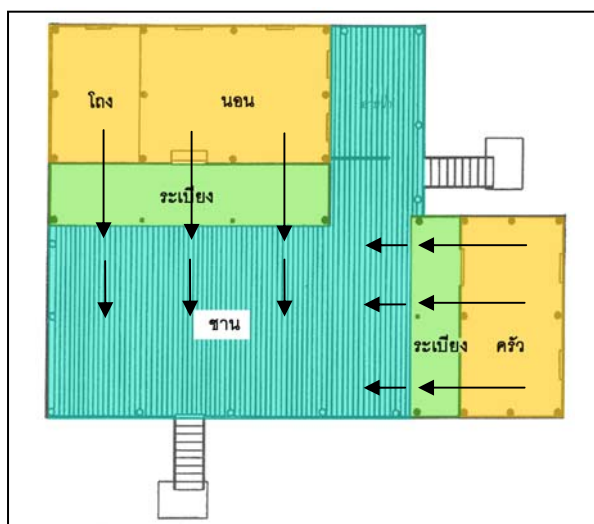
ภาพที่ 2.8

ความโปร่งโล่งจากองค์ประกอบต่าง ๆ ในเรือนไทย



ที่มา: Thomas Knierim, 2551

ภาพที่ 2.9
ความต่อเนื่องของพื้นที่ในตัวเรือน



ที่มา: บุญชู โรจนเสถียร, 2548, น.210

3) แสดงถึงความเบาโลย

ลักษณะของเรือนไทยได้แสดงให้เห็นถึงความเบาโลย ในรูปทรง สัดส่วน และการจัดวาง เช่น การจัดวางตัวเรือนแบบกลุ่ม การแตกปริมาตรของอาคาร ให้ดูมีลักษณะไม่มีความหนักและทึบตัน

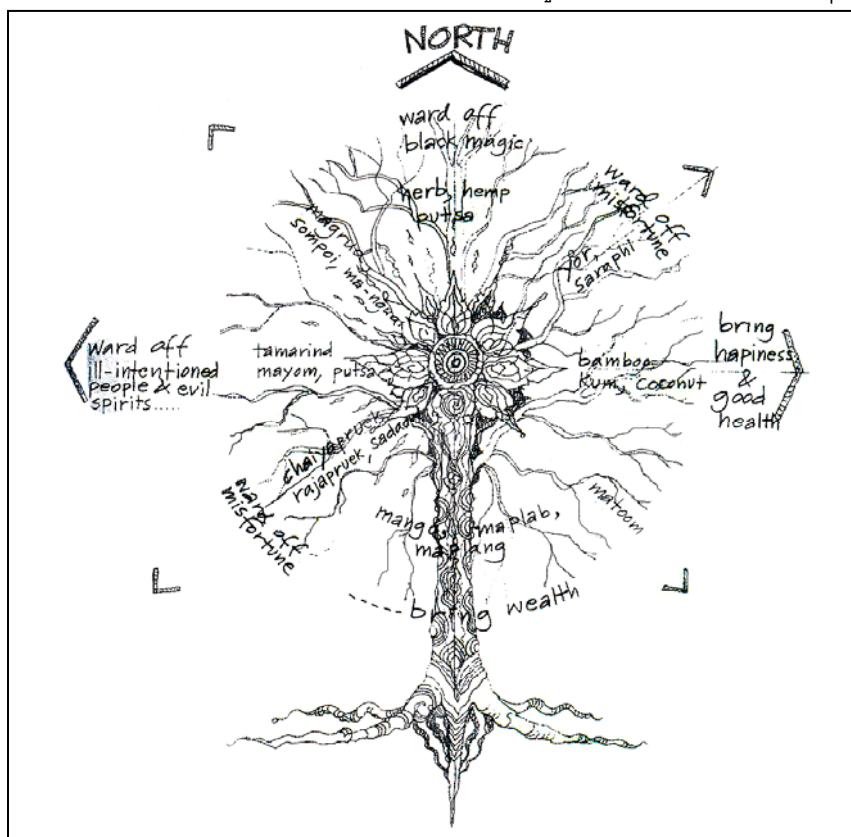
4) แสดงถึงความร่มรื่น

ลักษณะของเรือนไทยแสดงให้เห็นถึงการเชื่อมต่อ สัมผัสได้ถึงธรรมชาติ และบรรยากาศที่ร่มรื่น จะเห็นได้จากลักษณะของแสงและร่มเงาในอาคาร การเชื่อมต่อเปิดโล่งสู่ธรรมชาติ โดยมักใช้การปลูกต้นไม้เป็นองค์ประกอบและตำแหน่งที่ตั้งริมแม่น้ำ รวมถึงการนำเอาความรู้ภูมิปัญญาไทย ในการทำให้เกิดความเย็นสบาย และร่มเงาในอาคารมาใช้

การแสดงถึงความหมายทางนามธรรมข้างต้นจะประกอบกันอยู่ในตัวเรือน โดยมีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกัน ไม่แยกออกจากกันโดยสิ้นเชิง ลักษณะของการมีน้ำและการปลูกต้นไม้เป็นองค์ประกอบ แสดงให้เห็นถึงวิถีชีวิตของคนไทยที่มีความสัมพันธ์กับธรรมชาติและบริบทแวดล้อมได้เป็นอย่างดี การนำต้นไม้บริเวณเรือน ประกอบกับแนวคิด ความเชื่อในสิริมงคล หรือโชคลาภจากการปลูกต้นไม้ชนิดต่าง เกิดเป็นแนวคิด ความเชื่อที่สืบทอดกันมาจากรุ่นสู่รุ่นเป็นเวลานาน

ภาพที่ 2.10

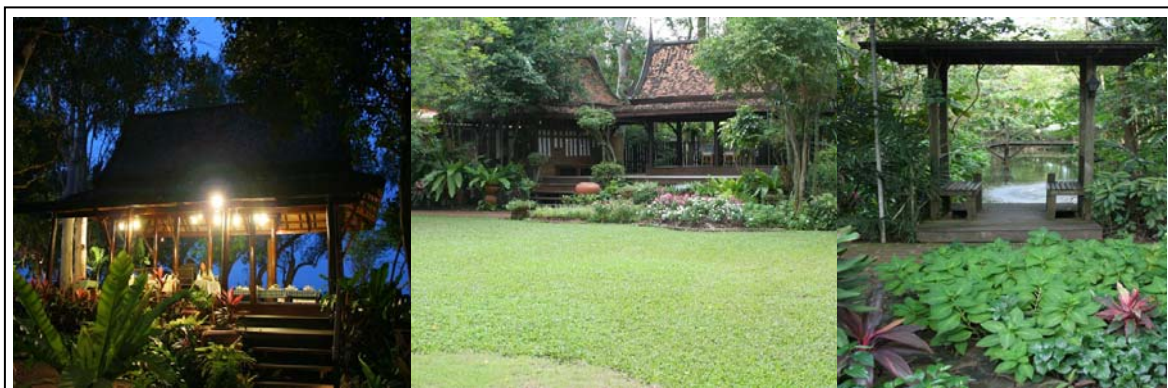
ความเชื่อในสิริมงคลและโชคลาภจากการปลูกต้นไม้ในตำแหน่งต่าง ๆ



ที่มา: Khiensak Seangkheng, 2005, p.238

ภาพที่ 2.11

การปลูกต้นไม้ บริเวณเรือนไทย



ที่มา: suanhip, 2551

ภาพที่ 2.12
ความแตกต่างของระดับพื้นในตัวเรือน



ที่มา: Joomla laithai, 2550

2. รูปแบบสถาปัตยกรรมด้านรูปธรรม

1) รูปแบบการวางผัง

ลักษณะการวางผังของเรือนไทยภาคกลางจะยึดเอาลักษณะของภูมิประเทศสภาพดินฟ้าอากาศ และรูปแบบการประกอบอาชีพเป็นหลัก แม้ว่าประเทศไทยจะเป็นประเทศเล็ก แต่ก็ยังมีความแตกต่างกันในเรื่องของดินฟ้าอากาศ ทำให้เรือนไทยภาคกลางมีรูปแบบการวางผังที่แตกต่างจากภาคอื่น ๆ

ลักษณะของการวางผังตัวเรือน

เรือนไทยภาคกลางจะมีการวางผังรวมในลักษณะตามตะวัน โดยการหันความยาวไปทางตะวันออก-ตะวันตก เนื่องจากดินฟ้าอากาศเป็นปัจจัยที่บังคับว่า ทางภาคกลางจะต้องรับลมทางทิศใต้เป็นหลัก เพราะหน้าฝนกับหน้าร้อน มีระยะเวลาประมาณ 8 เดือน ลมส่วนใหญ่จะมาทางทิศใต้ ซึ่งคนไทยถือว่าเป็นลมที่พัดผ่านแล้วทำให้สุขภาพดี เมื่อต้องการให้ลมทิศใต้เข้าอาคารก็ต้องสร้างอาคารตามตะวัน ส่วนอีกเหตุผลหนึ่ง คือ เมื่อเวลาหน้าร้อน อากาศค่อนข้างร้อนมาก ไม่เหมือนภาคใต้ที่มีลมทะเลพัดตลอดปี นอกจากการรับลมทิศใต้ และยังสามารถกันความร้อนจากดวงอาทิตย์ได้อีกด้วย เพราะเงาของอาคารจะตกทอด ทำให้อาคารไม่ร้อน แต่ถ้าหากสร้างอาคารขวางตะวัน พอตกบ่ายสามโมง แดดก็จะเข้าด้านข้างทำให้อาคารร้อน เพราะฉะนั้นคนไทย

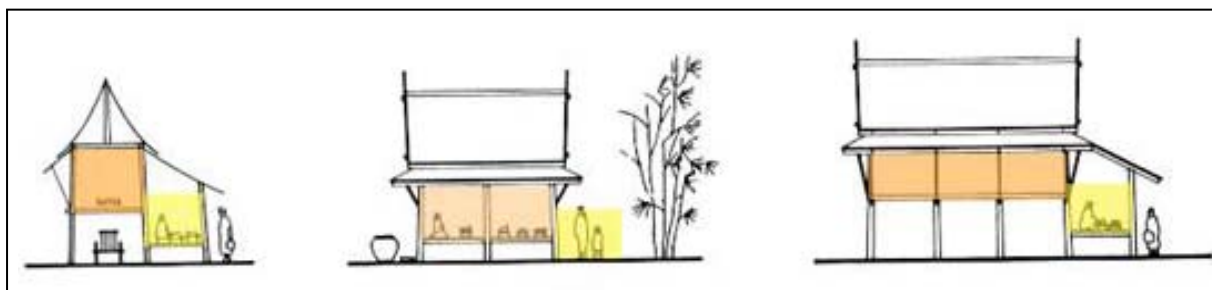
โบราณถึงได้กำหนดให้สร้างอาคารตามตะวัน เห็นได้จาก หอกลาง กับหอหลัก จะทำหน้าต่างรับลมทางทิศใต้ แต่ถ้าเป็นอาคารที่ใช้เป็นบ้านที่สอง เช่น กระโจม หรือ โรงเรือน ประเภทเครื่องผูกต่าง ๆ ที่ใช้เฝ้านา เฝ้ารไ้อาจไม่ได้คำนึงถึงรายละเอียดมากหากเทียบกับเรือนที่ใช้อยู่อาศัยหลัก เพราะถือเป็นบ้านชั่วคราว เช่น เถียงนา จะหันไปทางทิศใดก็ได้ เพราะฝ้ามไม่มี แต่ว่าอย่างน้อยถ้าหันตามตะวัน ก็จะช่วยให้ได้ร่มเงามากขึ้น

ในส่วนของเรือนริมน้ำ เมื่อศึกษาถึงการตั้งถิ่นฐานทางกายภาพของคนไทย โดยเฉพาะในภาคกลางในสมัยโบราณจะเลือกที่ลุ่มทำนา ในอดีตจะถือเรื่องน้ำเป็นหลัก เนื่องจากมีอาชีพเกษตรกรรม ซึ่งต้องอาศัยน้ำจากแม่น้ำและปยุธรรมชาติที่ได้จากแม่น้ำ เราจะพบว่าหมู่บ้านริมน้ำจะเกิดก่อนหมู่บ้านที่อยู่ในระยะไกลออกไป ภาพของเรือนไทยจั่วทรงสูง มีบ้านลมและเหงาจะเห็นเป็นกลุ่ม ๆ อยู่ริมแม่น้ำ ลำคลอง และนอกจากทัศนียภาพของตัวบ้านแล้วองค์ประกอบสำคัญของบ้านริมน้ำอีกอย่างหนึ่ง คือ ทำนน้ำ ของแต่ละบ้านจะเห็นเรียงรายกันไปตลอดแนวหมู่บ้าน การวางทิศทางตัวเรือนจึงนิยม หันด้านหน้าออกสู่แม่น้ำ หรือแหล่งน้ำที่เป็นทางสัญจรส่วนใหญ่และการสร้างทางขึ้นบ้านให้หันทางขึ้นออกไปสู่ลำคลองหรือถนน (เชษฐา พลายชุม, อภินันท์ พงศ์เมธากุล, 2544, น.59-61)

ลักษณะการจัดพื้นที่ใช้สอย

เรือนไทยภาคกลาง มีการจัดรูปแบบให้เหมาะสมต่อการตอบสนองประโยชน์ใช้สอยตามความเป็นอยู่ที่สบายและเรียบง่าย จะเห็นจากการวาง "แผนผังพื้น หรือแปลนเรือน" เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าถือหลักเรียบง่ายและสะดวกมาประกอบกัน ไม่ตกแต่งต่อเติมเป็นรูปมูขยี้ ซึ่งเป็นการยากต่อการก่อสร้าง หากต้องการพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นจะทำการเพิ่มจำนวนบ้าน หรือเรือนให้มากขึ้น โดยเรือนแต่ละหลังจะมีอิสระในการพักอาศัยและทำกิจกรรมส่วนตัว ซึ่งเชื่อมต่อกันด้วยชาน เช่น แยกเรือนสำหรับบุตร ธิดาออกไปต่างหาก หรือแยกเรือนครัวไว้อีกหลังหนึ่งเพราะครัวมีลักษณะการใช้สอยที่แตกต่างจากเรือนนอน หรืออาจใช้บริเวณเรือน ชาน หรือใต้ถุน ประกอบการครัวแทน นอกจากนี้การวางแปลนห้องและเฉลียงชานบริเวณชั้นบนเป็นที่โล่ง ๆ แสดงให้เห็นถึงลักษณะของความเป็นอยู่ของประเทศในเขตร้อน ซึ่งต้องการพื้นที่พักผ่อนในที่โล่งแจ้ง โดยเฉพาะใช้ชานตากผ้าในเวลากลางวัน พักผ่อนชมจันทร์ในเวลากลางคืน และเพื่อใช้ "อเนกประสงค์หรือจิปาตะ" คือ ดัดแปลงใช้สอยได้ในทุกโอกาส ส่วนใต้ถุนยกสูงเป็นที่โล่งเพื่อแก้ปัญหาน้ำท่วมและป้องกันสัตว์ร้าย ในขณะที่เดียวกัน ใต้ถุนยังสามารถใช้ประโยชน์ในการทำงานหัตถกรรม เลี้ยงสัตว์ เก็บของ และพักผ่อนได้อีกด้วย

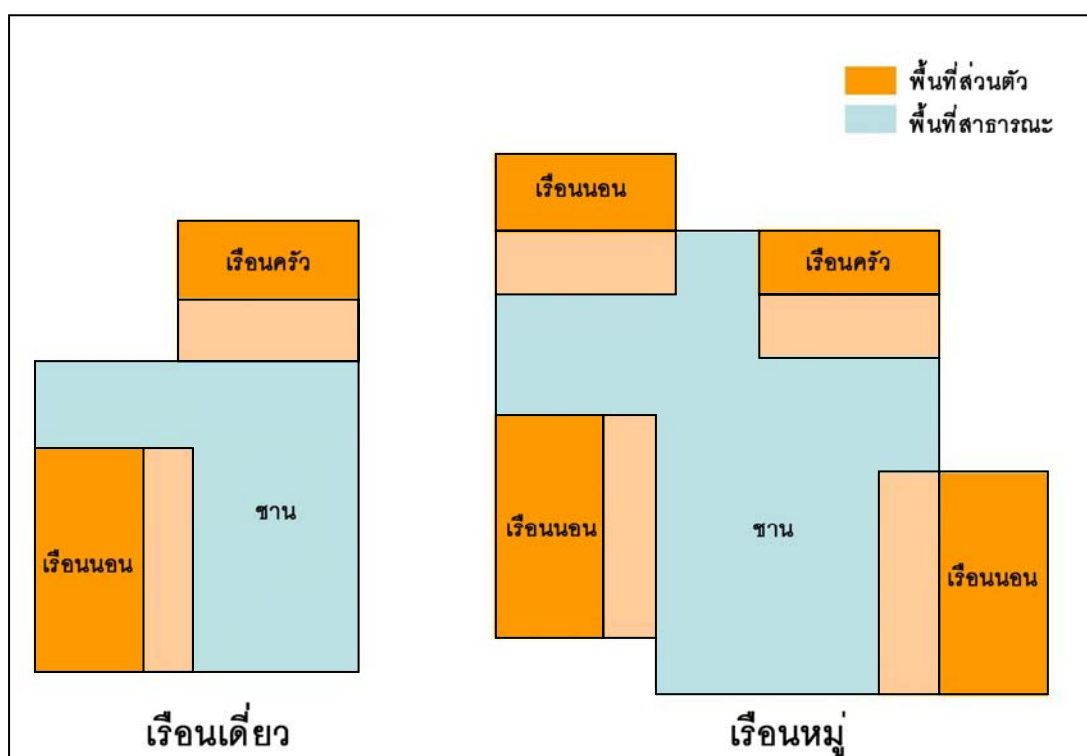
ภาพที่ 2.13
ความสัมพันธ์ระดับพื้นที่และรูปแบบการใช้สอย



ที่มา: บุญชู โรจนเสถียร, 2548, น.47

จากภาพที่ 2.7 แสดงให้เห็นถึงรูปแบบผังและการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ใช้สอยโดยระดับลดหลั่นกันไปตามลักษณะความเป็นส่วนตัว สาธารณะ และการกำหนดความสำคัญของรูปแบบการใช้สอย

ภาพที่ 2.14
ความสัมพันธ์ของการจัดวางผังเรือนและรูปแบบการใช้สอย



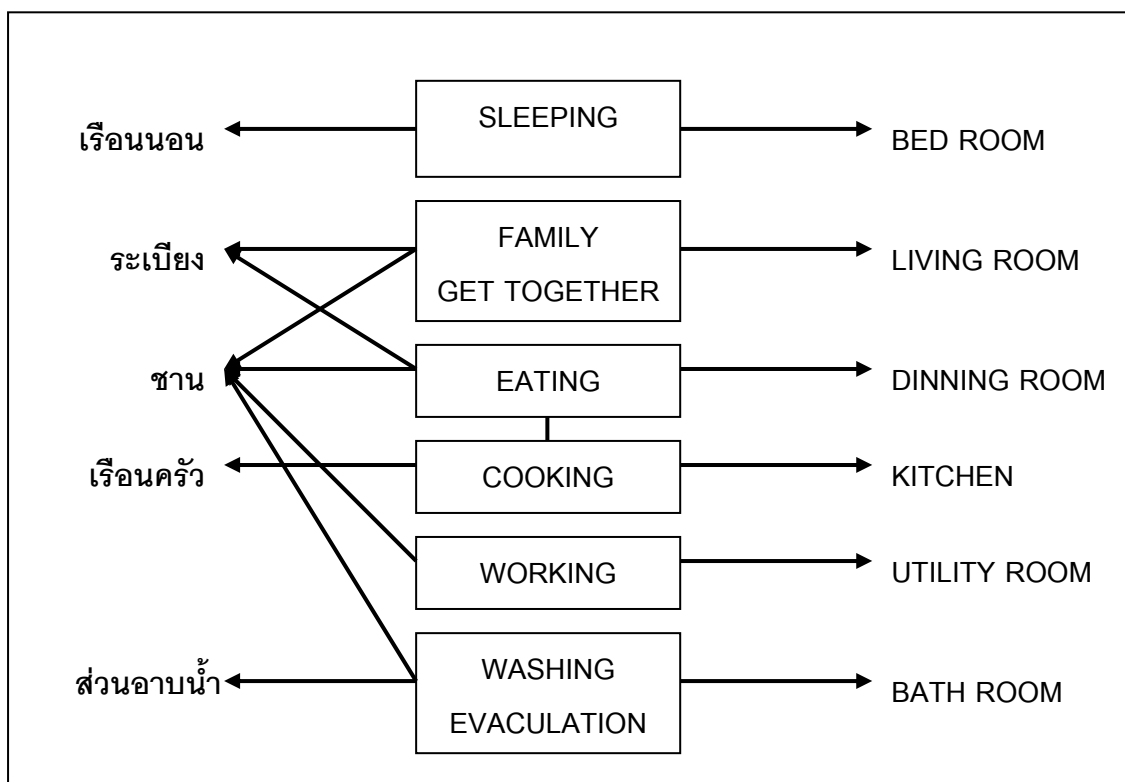
ที่มา: บุญชู โรจนเสถียร, 2548, น.210

จากภาพที่ 2.8 แสดงให้เห็นถึงรูปแบบผังและการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ใช้สอยที่ล้อมรอบชาน หรือลักษณะพื้นที่สาธารณะ เป็นจุดรวมที่สามารถเชื่อมต่อกับทุกพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานได้หลากหลาย เช่น

- ทานอาหาร
- ต้อนรับแขก
- ห้องนั่งเล่น
- พักผ่อน
- กิจกรรมรวมกลุ่มในครอบครัว
- รับแขก
- จัดงานบุญ งานประเพณี

ภาพที่ 2.15

ความสัมพันธ์ของการใช้สอยเรือนไทยเปรียบเทียบกับบ้านแบบตะวันตก



ที่มา: ศรีศักดิ์ พัฒนาศิน, น.140

จากภาพที่ 2.9 แสดงให้เห็นถึงลักษณะพื้นที่ใช้สอยในเรือนไทยภาคกลาง หากนำมาเปรียบเทียบกับลักษณะการใช้สอยของบ้านแบบตะวันตกจะพบว่า เรือนไทยมีรูปแบบการใช้สอยที่มีความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่มากกว่าแบบตะวันตก โดยจะเห็นจากการมีชานเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ ทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการเชื่อมความสัมพันธ์ของพื้นที่เข้าด้วยกัน ซึ่งจะแตกต่างจากบ้านแบบตะวันตกที่มีการแยกรูปแบบการใช้สอยของพื้นที่ต่าง ๆ ออกจากกันอย่างชัดเจน จากลักษณะดังกล่าวชี้ให้เห็นถึงรูปแบบการใช้ชีวิตของคนไทยภาคกลางในอดีต ที่มีโอกาสในการปฏิสัมพันธ์กันภายในครอบครัว รวมทั้งการรับรู้ถึงเหตุการณ์ หรือกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในบ้าน

2) รูปแบบที่ว่าง

การเคลื่อนไหวของที่ว่าง

ที่ว่างในเรือนไทยจะมีลักษณะของพื้นที่ใช้สอยที่มีมุมมองต่อเนื่องกันมักไม่มีการปิดกั้นทางสายตา โดยเฉพาะในส่วนของพื้นที่ระเบียงและชาน รวมทั้งมุมมองจากพื้นที่ชานสู่ภายนอกเรือน ทำให้เกิดการเคลื่อนไหวของที่ว่างทั้งระหว่างพื้นที่ภายในและพื้นที่ภายนอกเรือนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ

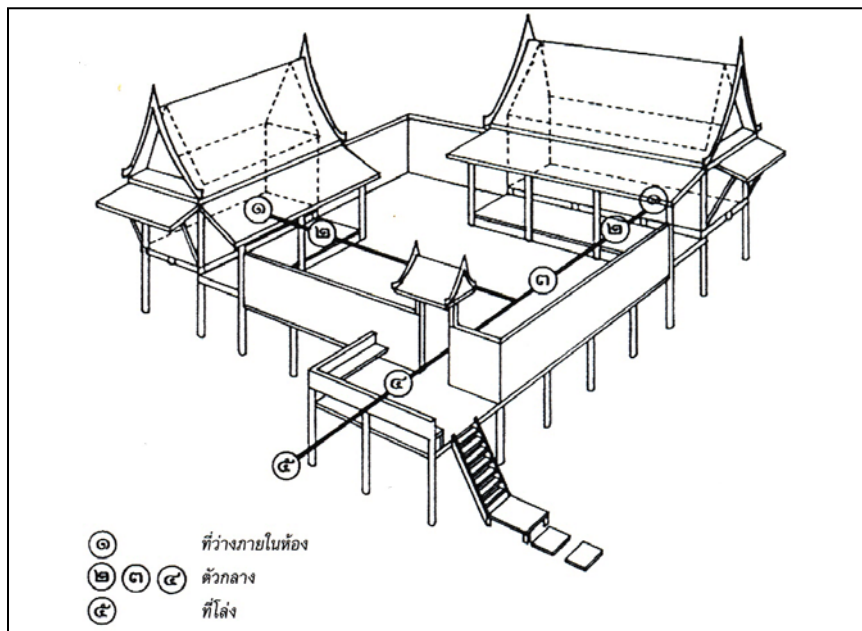
ความสัมพันธ์และความต่อเนื่องของที่ว่าง

ลักษณะความสัมพันธ์ และต่อเนื่องของที่ว่าง ในเรือนไทยภาคกลางถือเป็นลักษณะที่เด่นชัดอย่างหนึ่ง โดยจะเห็นได้จากรูปแบบการจัดที่ว่าง 3 รูปแบบวางต่อเนื่องกัน โดยลักษณะของการปิดล้อมที่ว่างดังกล่าว มีการจัดรูปแบบให้เชื่อมต่อกัน และสามารถรับรู้ถึงรูปแบบของการให้สอยที่แตกต่างกันของแต่ละพื้นที่ ทั้งในด้านมุมมอง และความรู้สึกกล่าวคือ

ที่ว่างในห้องซึ่งจะมีลักษณะถูกปิดล้อมโดยรอบทั้ง 4 ด้าน รวมทั้งเพดาน และพื้น โดยจะเชื่อมต่อกับระเบียงซึ่งมีลักษณะถูกปิดล้อมด้วยฝา 3 ด้าน เมื่อออกมาสู่ชาน จะมีรั้วโปร่งเป็นส่วนปิดล้อมด้านข้างไม่มีหลังคา ส่วนปิดล้อมด้านข้างมีลักษณะโปร่งสามารถมองเห็นทะลุออกนอกเรือนได้ ที่ว่างทั้ง 3 ส่วนมีขนาดพื้นที่แตกต่างกันออกไป โดยพื้นที่ชานจะมีพื้นที่มากที่สุด โดยมีพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 30-40 ของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด พื้นที่ระเบียง และเรือนนอนจะมีพื้นที่ใกล้เคียงกัน คือประมาณร้อยละ 20-30 ของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ระดับความสูงของพื้นที่ว่างจะแตกต่างกัน โดยระดับของพื้นที่ชานจะอยู่ต่ำที่สุด พื้นที่ระเบียงกับพื้นเรือนนอนจะอยู่ระดับเดียวกัน ซึ่งสูงจะพื้นที่ชานประมาณ 0.40 เมตร

ภาพที่ 2.16

ความสัมพันธ์และความต่อเนื่องของที่ว่าง



ที่มา: บุญชู โรจนเสถียร, 2548, น.261

3) รูปแบบโครงสร้างอาคาร การก่อสร้าง

รูปแบบโครงสร้าง

เรือนไทยภาคกลาง ได้นำเอาลักษณะโครงสร้าง ระบบเสา-คาน มาใช้ โดยมีลักษณะเป็นโครงสร้างที่มีเสาและคานเป็นตัวรับน้ำหนัก ซึ่งล้วนเป็นโครงสร้างไม้ทั้งหมด ประกอบด้วย ฐานราก เสา คาน ตง โครงสร้างหลังคา

การสอบเสา การยกเรือนมีเสาสอง มียกเสาโดยวิธีลัดเสาเข้าหากันโดยวิธีลัดเสาเข้าหาด้านในของเรือน เพื่อใช้ประโยชน์จากแนวลมเอนของเสาด้านนั้นด้านสู่สวนทางกับกระแสน้ำหรือกระแสน้ำ มิให้เรือนเซตามและพังไปได้ง่าย ส่วนดีต่อมาของการยกเสาสองก็คือ ภายใต้วเรือนสามารถใช้เป็นที่ร่มทำกิจกรรมต่าง ๆ เช่น ต่ำข้าว ทอผ้า เก็บล้อเกวียน เก็บเครื่องมือเกษตรกรรม หรือแม้แต่เป็นที่พักวัว หรือควาย เมื่อบริเวณรอบนอกถูกน้ำท่วมเหลือแต่เพียงโคกดินที่เรือนนั้น ส่วนดีของวิธีการสอบเสาบนเข้าหาภายในนั้นยังมีความสำคัญในด้านเทคโนโลยีทางการก่อสร้างเป็นอย่างมาก นั่นคือ การบังคับโครงสร้างให้มีคุณสมบัติคล้ายโครงสร้างของรูปสามเหลี่ยมซึ่งมีความมั่นคงไม่เคลื่อนตัวเหมือนรูปเหลี่ยมอื่น ๆ นอกจากนี้ ฝาเรือนที่ประกอบสำเร็จรูปมาแล้วสามารถนำมาวางพิงเข้ากับเสาได้โดยไม่ลั่นออกจากตัวอาคาร ทั้ง ๆ ที่อาจไม่มีเดือยยึดก็ตาม จากหลักการนี้ได้พบว่า แม้เรือนที่มีอายุเก่าแก่เพียงใดก็ตามที่ไม่เดือยยึดฝาก็จะเปื่อยขาดไปแล้ว แต่ก็

ยังคงรูปอยู่ได้ และด้วยการสอบล้มเสารอบด้านนี้ทำให้โครงสร้างของเรือนไทยจะบีบกระชับเข้าหากันโดยอัตโนมัติอยู่ตลอดเวลา

เรือนไทยเป็นระบบโครงสร้างไหวตัว กล่าวคือ เรือนไทยไม่ใช่เสา หรือโครงสร้างตั้งฉากตรงเป็นฉาก 90° กับพื้นดินในลักษณะโครงสร้างนิ่ง (static) หากใช้โครงสร้างเป็นรูปตัว A หักตัด ในภาคกลางและรูป A ผสมกับ A ตัดหัว หรือตัว V ในภาคเหนือ ดังนั้นจึงเป็นโครงสร้างที่มีแนวโน้มที่จะเคลื่อนไหวตัวได้ (dynamic) และเพื่อสนองแนวโน้มดังกล่าว เรือนไทยจึงประกอบด้วยชิ้นส่วนต่าง ๆ ต่อเข้าด้วยกัน โดยข้อต่อ หรือข้อยึดเข้าลั่นมีทุกไม้ประกบ หรือผูกด้วยหวาย ในกรณีที่เป็นโครงสร้างไม้ไผ่ทำให้โครงสร้างทั้งหมดสามารถไหวตัวได้แต่ไม่พัง หากเป็นไม้ก็ทำเป็นฝาปะกน แบ่งออกเป็นกรอบเล็กกรอบน้อยยึดเข้าด้วยกันเป็นแผงใหญ่ ทั้งหมดนี้แสดงให้เห็นว่าคนไทยมีความถนัดในการก่อสร้างด้วยวิธีประกอบชิ้นส่วนสำเร็จรูป

การแสดงออกของโครงสร้างอย่างเปิดเผย ลักษณะสำคัญอีกประการหนึ่งของสถาปัตยกรรมไทย คือ ความเปิดเผย ไม่มีการปกปิด หรือซ่อนเร้นโครงสร้าง ไม่ว่าจะเป็นเสา คาน ช่อ ออกไก่ หรือแป แต่จะแสดงออกอย่างเปิดเผย และชัดแจ้ง โดยถือเป็นส่วนประดับไปในตัว นอกจากนั้นยังมีการเสริมความงามของโครงสร้างนั้น ๆ ด้วยการตกแต่งพอเหมาะพองาม เช่น มีการแกะสลักหัวแป หรือครอบด้วยเครื่องเคลือบดินเผา เพื่อความงาม และป้องกันการผุกร่อน (เชษฐา พลายุทธ และอภิรักษ์ พงศ์เมธากุล, 2544, น.48-50)

ภาพที่ 2.17

ลักษณะที่แสดงให้เห็นถึงโครงสร้างเรือนไทย



ที่มา: Joomla laithai, 2550

การก่อสร้างเรือนไทยภาคกลาง

วิธีการสร้างเรือนนั้นจะประกอบส่วนต่าง ๆ ของเรือนบนพื้นดินก่อน แล้วจึงยกส่วนโครงสร้างต่าง ๆ ขึ้นประกอบเป็นตัวเรือนอีกทีหนึ่ง ซึ่งวิธีสร้างเรือนแบบนี้ตามหลักสากลนิยมเรียกว่า prefabrication วิธีการก่อสร้างดังกล่าวทำให้สะดวกในการย้ายบ้าน ซึ่งนิยมย้ายบ้านทั้งหลังโดยใช้คนหาม หลังจากถอดส่วนที่มีน้ำหนักมากออกก่อน เช่น ฝา และกระเบื้องมุงหลังคา เป็นต้น เรือนไทยนิยมสร้าง “วิธีประกอบสำเร็จรูป” เรียกตามภาษาช่างว่า “เรือนเครื่องสับ” คือ บรรดาไม้จะต้อง เลื่อยถาก-สับ-ไส โครงสร้างใช้ไม้สักเป็นส่วนใหญ่ ไม้เนื้อแข็ง เช่น ไม้ตะเคียน เป็นส่วนประกอบเฉพาะที่เป็นส่วนโครงสร้าง อุปกรณ์การยึดตรึงที่เป็นโลหะ เช่น สลัก เหล็ก และ ตะปู เป็นส่วนน้อย ตะปูมีชื่อเรียกว่า ตะปูจีน

4) รูปแบบของรูปทรง

รูปทรงตัวเรือน

ลักษณะรูปทรงแบบองค์รวมของอาคารเรือนไทยในภาคกลาง ซึ่งเป็นเรือนเครื่องสับ โดยองค์ประกอบของเรือนจะประกอบด้วยส่วนหลัก ๆ อยู่ 3 ส่วน คือ ส่วนที่เรียกว่า ส่วนเดี่ยวล่าง ส่วนเดี่ยวนบน และส่วนของหลังคา คือ

ส่วนเดี่ยวล่าง คือ ส่วนจากพื้นดินถึงหลังรอด

ส่วนเดี่ยวนบน คือ ส่วนจากหลังรอดไปถึงท้องเต้าราย

ส่วนหลังคา คือ ส่วนจากหลังเต้าถึงสันหลังคา

ในการก่อสร้างเรือนไทยในอดีตนั้น การกำหนดสัดส่วนของตัวเรือนเป็นสิ่งที่สำคัญมาก คือ ส่วนเดี่ยวล่างกับเดี่ยวนบนต้องได้สัดส่วนที่พอดีกัน ถ้าส่วนบนเตี้ยแต่เสาสูงมาก เรียกว่า “อาคารหอบพื้น” และถ้าช่วงเสาข้างล่างเตี้ยแต่ข้างบนสูงเรียกว่า “อาคารข่มพื้น” ซึ่งถือกันว่าเป็นมงคลสำหรับผู้อยู่อาศัย ดังนั้นไม่ว่าจะเป็นอาคารเล็ก หรือใหญ่ก็ต้องสร้างให้ได้สัดส่วนที่สัมพันธ์กัน

การลัดสอบของผนังของเรือนไทย ลักษณะการมีฝาลัดสอบเข้าเป็นลักษณะของเรือนไทยอย่างหนึ่ง เนื่องจากในสมัยโบราณยังไม่มีเครื่องมือเครื่องมือนี้อ เครื่องทุ่นแรงอย่างทันสมัยเหมือนในปัจจุบัน หรืออาจเพราะความเข้าใจความงามในรูปทรง รวมทั้งความเข้าใจถึงระบบโครงสร้างที่ให้คุณสมบัติในด้านเฉพาะตัว ทำให้รูปทรง การประกอบฝากับตัวเรือน มีลักษณะลัดสอบหรือลัดเข้าทั้งสองด้าน ซึ่งเป็นรูปทรงที่เอนลัดสอบเข้าหาแกนโน้มถ่วง (สมใจ นิ้มเล็ก, 2535, น.102) ลักษณะฝาลัดสอบของเรือนไทยภาคกลาง ซึ่งฝาลัดสอบเข้าทางด้านบน 2.5 องศา และเป็นฝาลัดสอบทั้งด้านยาว และด้านสกัด ส่วนดีของการลัดสอบเข้าหาภายในนั้น มีความสำคัญในด้าน

เทคโนโลยีการก่อสร้างเป็นอย่างมาก นั่นคือ การบังคับโครงสร้างให้มีคุณสมบัติคล้ายโครงสร้างรูปสามเหลี่ยมซึ่งมีความมั่นคงไม่เคลื่อนตัวเหมือนรูปเหลี่ยมอื่น ๆ มีประโยชน์ในด้านการทรงตัวที่การยึดเกาะที่ดี ฝาเรือนที่ประกอบสำเร็จรูปมาแล้วก็สามารถจะนำมาวางพิงเข้ากับเสาได้โดยไม่ล้มออกจากตัวอาคาร แม้จะไม่มีเดือยยึดก็ตาม ข้อดีนี้ยังพบว่าเรือนที่มีอายุเก่าแก่เพียงใดก็ตาม แม้ไม่มีเดือยยึดฝาจะเปื่อยขาดไปแล้วก็ยังทรงรูปอยู่ได้ และด้วยการสอเบสรวบด้านนี้โครงสร้างของเรือนไทยจะบีบกระชับเข้าหากันโดยอัตโนมัติอยู่ตลอดเวลา

รูปทรงหลังคา

รูปทรงหลังคาเป็นลักษณะเด่นที่สำคัญ ซึ่งแสดงถึงเอกลักษณ์ความเป็นไทยที่โดดเด่นแตกต่าง ๆ จากบ้าน เรือนในประเทศอื่น หลังคาในเรือนไทยภาคกลางมีลักษณะเป็นหลังคาทรงจั่วสูง มีความสูงของหลังคาประมาณ 4/5 ของฐานจั่ว มีความลาดชันประมาณ 45-60 องศา มีบันลมประดับด้านหัวท้าย ประกอบกับปีกนก และชายคาปกคลุมรอบตัวเรือน

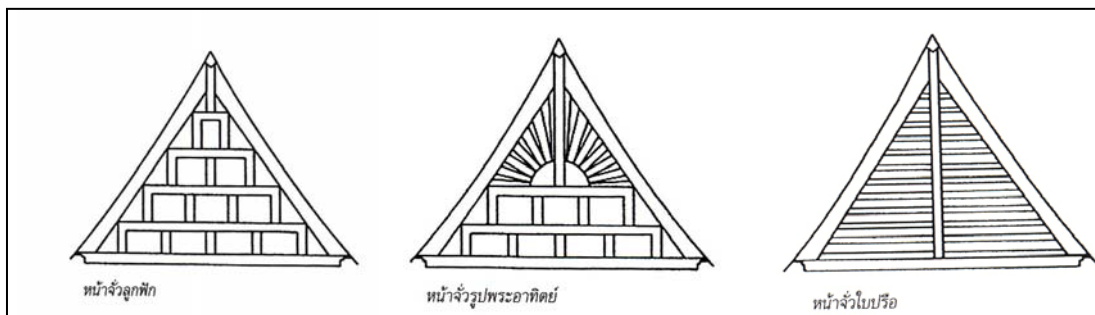
ภาพที่ 2.18

รูปทรงหลังคาในเรือนไทย



ที่มา: Joomla laithai, 2550

ภาพที่ 2.19
รูปแบบหน้าจั่วในเรือนไทย



ที่มา: บุญชู โรจนเสถียร, ตำนานสถาปัตยกรรม เล่ม 1, 2548, น.208

5) รูปแบบขององค์ประกอบสถาปัตยกรรม

เรือนไทยภาคกลาง ประกอบขึ้นด้วยองค์ประกอบต่าง ๆ มากมาย โดยลักษณะโดดเด่นของรูปทรงขององค์ประกอบมีดังนี้

หลังคา

หลังคาเป็นลักษณะโดดเด่นอันสำคัญที่จะแสดง ถึงเอกลักษณ์ของสถาปัตยกรรมแต่ละเชื้อชาติได้ ถึงแม้ว่าหลังคาบ้านแต่ละแบบที่สร้างขึ้นมานั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันแสงแดดและฝนได้พอ ๆ กันทุกแบบก็ตาม หลังคาแต่ละแบบยังมีรายละเอียดปลีกย่อยแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับวัสดุในท้องถิ่น ความเชื่อ วัฒนธรรม ประเพณี และดินฟ้าอากาศเป็นสำคัญ

(บุญกุล ชมภูนิจ, 2530, น.37)

หลังคาแบบบ้านไทย หรือเรือนไทย เรียกว่าทรงจั่วสูง มีความสูงประมาณ 4/5 ของฐานจั่ว ใช้ไม้ทำเป็นโครงและใช้จาก แฝก กระเบื้องดินเผาเป็นเป็นวัสดุमुख วัสดุเหล่านี้ต้องใช้วิธีมุงตามระดับองศาที่สูง จึงจะทำให้ฝนไหลได้เร็ว ไม่รั่ว มีปีกนกได้จั่ว และมีชายคาที่ต่อออกมาเพื่อปกคลุมตัว การยื่นชายคามาก ตัวอย่าง เช่น ลักษณะการยื่นของไชราหน้าจั่ว ไชราในที่นี้ คือ ระยะของผืนหลังคาที่ยื่นเลยออกมาจากหน้าบัน หรือหน้าจั่ว โดยทั่วไปเส้นขอบริมของหลังคาทุกตัว หรือแนวด้านข้างของตัวลายอง หรือตัวรอยจะเป็นเส้นเดียวกับแนวเส้นการล้มน้ำฝนด้านสกัดหรือด้านหุ้มกลองของตัวผนังอีกด้าน จุดสังเกตคือ เส้นขอบของหลังคามุมกับเส้นตั้งฉากประมาณ 2 องศา

ภาพที่ 2.20
ลักษณะชานคา



ที่มา: Joomla laithai, 2550

ภาพที่ 2.21
วัดมุงหลังคา



ที่มา: Joomla laithai, 2550

ซุ้มทางเข้าและหอนก

ซุ้มทางเข้า เป็นองค์ประกอบที่ทำให้เรือนไทยมีเอกลักษณ์โดดเด่นและยังช่วยให้ความรู้สึกอบอุ่น ในเชิงการออกแบบยังช่วยแบ่งขอบเขตระหว่างภายนอก และภายในบ้าน ให้ผู้มาเยือนรู้สึกว่าได้เข้ามาในพื้นที่ของบ้านแล้ว

หอนก

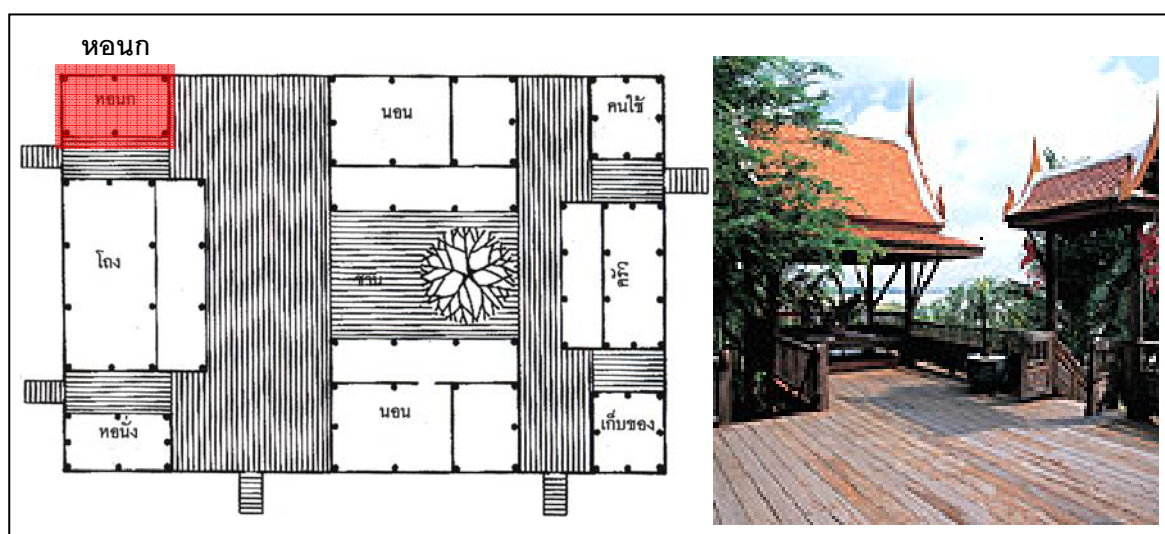
หอนก คือ ศาลาขนาดเล็ก ที่ใช้สำหรับปลูกไม้ดอก หรือแขวนกรงนกต่าง ๆ เช่น นกเขา นกขุนทอง ซึ่งเป็นงานอดิเรกของคนในสมัยก่อน และใช้เป็นที่นั่งเล่นรับลมของสมาชิกในบ้าน เมื่อมองจากนอกบ้าน หอนกยังช่วยลดทอนขนาดของบ้านให้ดูมีมิติมากขึ้น

ไม้ค้ำยัน

ไม้ค้ำยัน หรือบางคนเรียกว่า ท้าวแขน คือไม้เอียง ๆ ทแยงจากเสาบ้าน ออกไปรับชายหลังคาบ้าน ไม้ค้ำยันมีไว้เพื่อช่วยถ่วงน้ำหนักของชายหลังคาไม่ให้แอ่นตกลงมา เนื่องจากหลังคาของบ้านไทยนั้น จะต้องยื่นยาวออกจากตัวบ้านเพื่อกันฝนกันแดด และกันลมหนาวในบางครั้ง หากไม่มีค้ำยัน บ้านไทยก็ไม่สามารถยื่นหลังคาวางออกไปอย่างที่เห็นได้ ในบางครั้งค้ำยัน หรือท้าวแขนนี้จะสามารถพับเก็บได้ ทำให้ชายคาที่ถูกยันอยู่สามารถพับลงมา กลายเป็นฝาผนังบ้านก็ได้ซึ่งอาจยังหาดูได้จากร้านค้าบางแห่งในปัจจุบัน

ภาพที่ 2.22

ตำแหน่งซุ้มทางเข้าและหอนกในผังเรือน



ที่มา: Joomla laithai, 2550

ภาพที่ 2.23
ลักษณะซุ้มทางเข้า



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2551

ภาพที่ 2.24
ลักษณะไม้ค้ำยัน

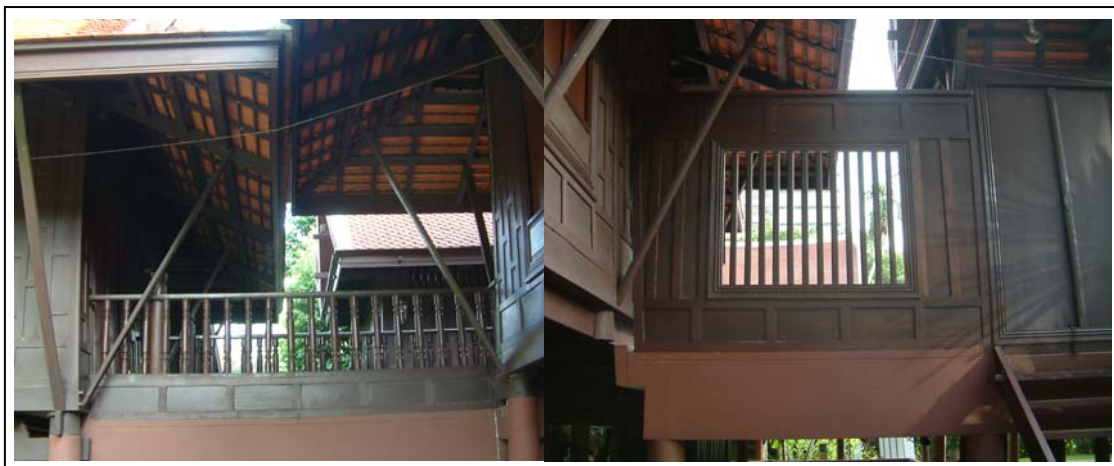


หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2551

รั้วโปร่ง

รั้วของชาวบ้านเรือนไทยเป็นส่วนช่วยกันขอบเขตและสร้างความเป็นส่วนตัวให้บ้าน ลักษณะคล้ายผนังบ้านยื่นต่อออกมาจากตัวเรือน บางส่วนเจาะเป็นช่องลูกกรงเพื่อระบายอากาศ อีกทั้งยังเป็นช่องที่คนในบ้านสามารถมองออกไปเห็นคนข้างนอกได้

ภาพที่ 2.25
ลักษณะรั้วโปร่ง



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2551

ช่องแมวลอด หรือช่องตีนแมว

เป็นช่องว่างระหว่างชานกับพื้นเรือน สูงประมาณ 30-40 เซนติเมตร ยาวตลอดแนวเรือน เป็นช่องที่ช่วยรีดลมจากใต้ถุนขึ้นมาบนพื้นชาน ด้วยระดับความสูงพอเหมาะจึงสามารถใช้นั่งหย่อนขาได้ ช่องแมวลอดจึงเป็นที่นั่งเล่น หรือทำงานของคนสมัยก่อนด้วย อีกทั้งบ้านที่ยกฐานสูงจากระดับพื้นยังดูเด่น และมีมิติมากกว่าบ้านที่ไม่ได้ยกระดับ

เฉลียง หรือระเบียงหน้าห้อง

เป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างภายนอกและภายในห้อง เพื่อให้มีพื้นที่ใช้สอยในร่มมากขึ้น หลังคาคลุมเฉลียงจะยื่นยาวออกมาจากกันสาด ปลายอีกด้านจะวางอยู่บนเสาเฉลียง พื้นที่ส่วนนี้นอกจากจะเป็นส่วนอเนกประสงค์แล้ว ยังช่วยกรองแสง และปรับสภาพไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของอุณหภูมิร่างกายเร็วเกินไปในขณะที่เราเดินเข้าออกบริเวณบ้าน

หน้าต่าง

รูปร่างหน้าต่างขึ้นอยู่กับหน้าที่ใช้สอย ระดับความสูงของหน้าต่างของเรือนที่สูงจากพื้นเพียง 30-40 เซนติเมตร เท่านั้น คนสมัยก่อนจะนั่งและนอนกับพื้น ความสูงหน้าต่างจึงต้องออกแบบให้อยู่ในระดับที่ลมพัดผ่านกระทบร่างกายได้ อีกทั้งคนบนเรือนยังสามารถชะเงยมองออกมาหน้าต่างได้โดยไม่ต้องลุกขึ้นด้วย

ฝา

เรือนไทยภาคกลางมีการออกแบบฝาบ้านให้สามารถระบายอากาศได้ ฝาที่ว่านี้คือ "ฝาสำหรับ" ฝาเรือนที่ทำจากไม้ไผ่ หรือไม้กระบอกสานกันบนโครงไม้คั่นข้างถี่ เป็นฝาเรือนที่เหมาะสมจะใช้เป็นผนังครัวเพราะสามารถระบายอากาศได้เร็ว ส่วนอีกฝาหนึ่งที่สามารถระบายอากาศได้คือ "ฝาไหล" ฝาไม้ 2 ชั้นตีเว้นร่อง สามารถเลื่อนเปิด-ปิดได้ ลักษณะคล้ายประตูหน้าบานเลื่อนในปัจจุบัน นิยมใช้กับผนังส่วนที่ต้องการระบายอากาศ หรือในห้องที่ต้องการมองออกไปนอกบ้านได้ในบางครั้ง

ภาพที่ 2.26

ลักษณะฝาเรือน



ที่มา: Joomla laithai, 2550

6) รูปแบบการใช้วัสดุ

รูปแบบการใช้วัสดุก่อสร้าง ในส่วนของเรือนไทยภาคกลาง ได้มีการนำเอาวัสดุจากธรรมชาติที่หาได้ทั่วไป ซึ่งแหล่งทรัพยากรป่าไม้ในอดีตมีความอุดมสมบูรณ์มาก นำมาประกอบเป็นส่วนต่าง ๆ ของตัวเรือน เช่น ไม้สัก ไม้เต็ง ไม้แดง ดินเผา หินปูน แผลก โดยในส่วนสร้าง เสา คาน ตง และโครงหลังคา จะใช้ไม้เป็นหลัก

2.2 พัฒนาการหมู่บ้านจัดสรรและการนำลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบ

ในงานวิจัยเรื่องลักษณะไทยในหมู่บ้านจัดสรร เป็นการศึกษาถึงลักษณะไทยที่เหมาะสมกับการนำมาประยุกต์ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรอย่างเหมาะสม

ในปัจจุบันลักษณะการอยู่อาศัย สภาพสังคมเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม และปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรนั้นแตกต่างไปจากอดีตเป็นอย่างมาก การนำลักษณะไทยมาใช้ในแนวคิดการออกแบบและรูปแบบสถาปัตยกรรมแตกต่างกันไปตามปัจจัยต่าง ๆ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการศึกษาถึงที่มา พัฒนาการ แนวคิดการออกแบบ และการนำลักษณะไทยมาใช้ในแต่ละช่วงเวลา เพื่อให้เข้าใจถึงปัจจัย เหตุผล ความต้องการในด้านต่าง ๆ และสามารถคาดการณ์ได้ถึงแนวโน้มของรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต โดยการศึกษาประกอบด้วยประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

2.2.1 ที่มาและการเกิดหมู่บ้านจัดสรร

2.2.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร

2.2.3 พัฒนาการแนวคิดในการออกแบบ

2.2.4 รูปแบบสถาปัตยกรรมในหมู่บ้านจัดสรร

2.2.5 การนำลักษณะไทยมาใช้ในหมู่บ้านจัดสรร

ในการศึกษาถึงพัฒนาการสถาปัตยกรรมไทยในหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งช่วงเวลาการศึกษาออกเป็น 4 ช่วง ดังนี้

1. ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2510 – 2519
2. ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2520 – 2529
3. ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 – 2539
4. ช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 – ปัจจุบัน (พ.ศ. 2550)

2.2.1 ที่มาและการเกิดหมู่บ้านจัดสรร

ภายหลังการประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศในด้านต่าง ๆ อย่างมากมายโดยเฉพาะในช่วง 25 ปีหลังจาก ปี พ.ศ. 2500 รัฐบาลมีนโยบายเร่งพัฒนาระบบอุตสาหกรรมและเปิดรับการลงทุนในกิจการต่างประเทศอย่างเสรี มีการเร่งพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ การคมนาคม การขนส่ง และระบบสาธารณูปโภคในด้านต่าง ๆ มากมายโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ก่อให้เกิดอาชีพและรายได้แก่ประชาชน โดยจากเดิมที่ประชากรในประเทศส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม มีการเปลี่ยนแปลงจนกลายเป็นผู้ขายแรงงาน ซึ่งในขณะนั้นอาชีพผู้ขายแรงงานมี

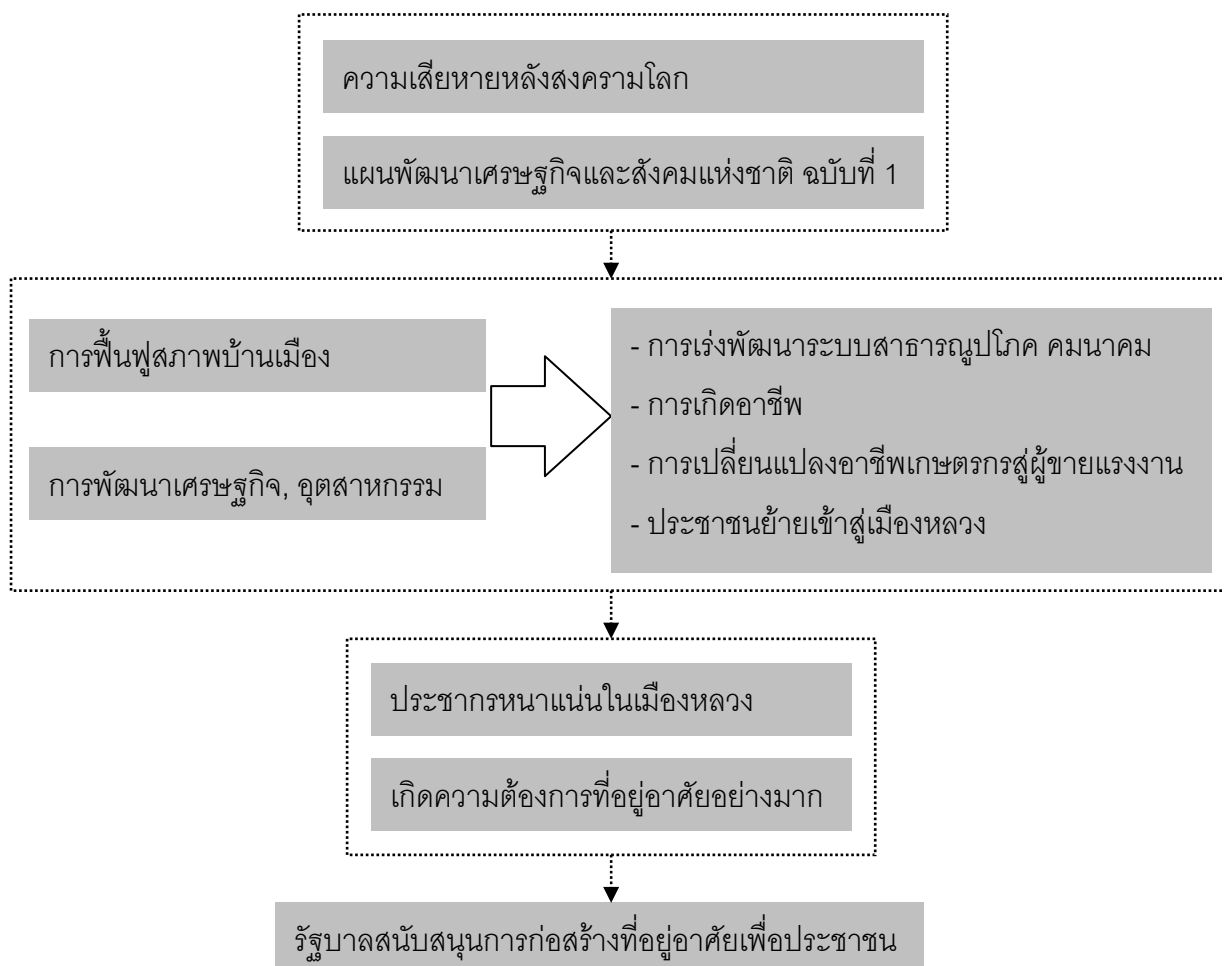
ปริมาณเพิ่มขึ้นมาก โดยส่วนใหญ่ย้ายเข้าสู่เขตเมืองใหญ่โดยเฉพาะเมืองหลวงซึ่งมีการพัฒนาอย่างมาก การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ ก่อให้เกิดความหนาแน่นของประชากร กล่าวคือ เป็นที่รวมตัวของกลุ่มคนจากพื้นที่ และอาชีพต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นผู้ขายแรงงาน พ่อค้า นักธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ ขณะเดียวกันการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังส่งผลให้รายได้ของประชาชนมีความแตกต่างกันมากขึ้นเรื่อย ๆ (ผุสดี ทิพทัส, 2525, น.359)

ผลจากความหนาแน่นของประชาชนในเขตกรุงเทพฯ ก่อให้เกิดความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยซึ่งมีไม่เพียงพอในขณะนั้น โดยต่อมารัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน โดยมีทั้งการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและการจัดสร้างโครงการบ้านจัดสรรขายให้แก่ผู้ที่มีรายได้ปานกลางไปจนถึงรายได้สูง ในส่วนของหน่วยงานเอกชนที่เป็นหน่วยงานใหญ่ซึ่งมีพนักงานจำนวนมาก ได้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบสวัสดิการเพื่อสนับสนุนพนักงานโดยมีรูปแบบที่หลากหลาย ทั้งบ้านพักอาคาร อาคารพักอาศัย ตึกแถว เป็นต้น

ในการจัดสร้างโครงการบ้านจัดสรร โดยรัฐบาลและบริษัทเอกชนเพื่อขายให้แก่ประชาชนในระยะแรก ช่วงปี พ.ศ. 2510-2515 เป็นการมุ่งเน้น ไปที่กลุ่มเป้าหมายซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีฐานะระดับปานกลางขึ้นไป โดยโครงการบ้านจัดสรรของรัฐบาลโครงการแรก ๆ ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง เช่น หมู่บ้านพิบูลย์เวช ที่คลองตัน หมู่บ้านพิบูลวัฒนา คลองประปา สามเสน ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ 200 หลังคาเรือน ต่อมาจึงมีโครงการจัดสรรที่มีขนาดเล็กลงมา ในปี พ.ศ. 2513 โครงการบ้านจัดสรรที่จัดสร้างโดยบริษัทเอกชนเพื่อขายแก่ประชาชนเกิดขึ้นมากมายในพื้นที่เขตชานเมือง และในจังหวัดปริมณฑล ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นโครงการขนาดใหญ่มากกว่า 100 หลังคาเรือน โดยกล่าวได้ว่าช่วงแรกของหมู่บ้านจัดสรรมุ่งเน้นถึงการเร่งสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว เน้นความประหยัด เรียบง่าย รวดเร็ว ทำให้การค้ำึงถึงเรื่องของคุณภาพชีวิต และการค้ำึงถึงคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยลดน้อยลงไปในช่วงแรก

ภาพที่ 2.27

ที่มาของการเกิดหมู่บ้านจัดสรร



2.2.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร

1. สภาพทั่วไปจากสภาพสังคมเศรษฐกิจ ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2510 – 2519

จากการที่ธุรกิจจัดสรรที่ดิน ชบเซาเลงตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2510 เนื่องจากตลาดที่ดินจัดสรรเริ่มเปลี่ยนสภาพกลายเป็นตลาดการเก็งกำไรมากขึ้น ทำให้มีความเสี่ยงในการลงทุนมากขึ้น ในขณะนั้นสถาบันการเงินไม่ได้ให้ความสนับสนุนทางการเงินกับผู้ประกอบการ ซึ่งนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินตั้งแต่นั้นมา ต่อมาผู้ประกอบการบางรายหันมาลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร (subdivision housing projects) ซึ่งประสบความสำเร็จนับตั้งแต่นั้นมา จำนวนผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยปรากฏว่าในปี พ.ศ. 2512 มีโครงการเกิดขึ้นถึง 40

โครงการ ต่อมาธนาคารพาณิชย์บางแห่งได้เริ่มเข้ามาให้การสนับสนุนทางการเงินแก่โครงการ และสนับสนุนด้านเงินกู้ระยะยาวให้แก่ผู้ที่กู้เพื่อผ่อนบ้านอีกด้วย จึงทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรใน ขณะนั้นมีการขยายตัวเป็นอย่างมาก กล่าวได้ว่าเป็นยุคบ้านจัดสรรเฟื่องฟู เป็นช่วงที่ธุรกิจบ้าน จัดสรรขยายตัวอย่างมากในกรุงเทพฯ โดยเริ่มจาก พ.ศ. 2510 ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2512 - 2515 ถือเป็นเวลาที่ยาวตัวสูงสุด ก่อนที่จะประสบผลทางด้านเศรษฐกิจและปัญหาราคาน้ำมันในช่วง กลาง พ.ศ. 2516 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานเพิ่มสูงขึ้น กำลังซื้อของประชาชนลดลง ในขณะที่ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นทำให้ปริมาณการผลิตบ้าน จัดสรรลดลงมาอย่างเห็นได้ชัด จากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เริ่มให้สินเชื่อระยะสั้นเพื่อ การก่อสร้างที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะยาวเพื่อการซื้อบ้านตั้งแต่ปี 2515 ทำให้สามารถพยุงตัว อยู่ได้ท่ามกลางภาวะยุ่งยากทางเศรษฐกิจในขณะนั้น (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536, น.97-140)

2. สภาพทั่วไปจากสภาพสังคมเศรษฐกิจ ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2520 – 2529

ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวขึ้น โดยมีปัจจัยที่เกื้อหนุน 3 ประการ คือ

1) รัฐบาลประกาศนโยบายการส่งเสริมการก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยให้การเคหะ แห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวได้กระตุ้นให้เกิดความมั่นใจในการลงทุน และสร้าง ความตื่นตัวในตลาดบ้านจัดสรรอย่างมาก

2) สถาบันการเงินต่าง ๆ ปล่อยสินเชื่อมากขึ้น โดยให้อัตรดอกเบี้ยที่ไม่สูงมาก เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถหาแหล่งเงินได้สะดวกขึ้น

3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์สนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร มากขึ้น โดยการให้บริการสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการควบคู่ไปกับการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้าน โดยคิด อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุนทั่วไป

หลังจากที่ธุรกิจบ้านจัดสรรที่เพิ่งเริ่มฟื้นตัวได้ไม่นาน ก็ถูกผลของวิกฤตการณ์ราคา น้ำมันครั้งที่ 2 และผลของวิกฤตการณ์ทางการเงินทำให้ต้องชะลอตัวไปอีก กล่าวคือ วิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ใน พ.ศ. 2523 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานเพิ่มสูงขึ้นไปอีก ส่งผลให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรลดลงอย่างมาก ผู้ประกอบการจึงหันมาแบ่งโครงการออกเป็น ขนาดย่อย ๆ ดำเนินการสร้าง และย้ายเป็นระยะ ๆ เป็นอีกวิธีหนึ่งที่หันมาใช้กันก็คือ การสร้างบ้าน ตัวอย่างขึ้นในโครงการก่อนเพียงไม่กี่หลัง เมื่อมีผู้สั่งจอง และวางเงินมัดจำ หรือเงินล่วงหน้าแล้วจึง ค่อยลงมือสร้างบ้าน ซึ่งวิธีดังกล่าวนี้เป็นที่นิยมมาจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะโครงการระดับราคา ตั้งแต่ปานกลางถึงในระดับที่ค่อนข้างสูงขึ้นไป เพื่อให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของประชาชนที่ลดลง นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการที่จัดทำโครงการขนาดเล็ก ๆ กระจายอยู่ตามที่ต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก เนื่องจากการทำโครงการขนาดเล็กมีข้อดีอยู่หลายประการ ได้แก่

- 1) ที่ดินผืนเล็ก ๆ ที่แทรกอยู่ทั่วไปในเขตระหว่างตัวเมืองชั้นในกับชานเมืองหาได้ไม่ยากในขณะที่การหาที่ดินผืนใหญ่ ๆ ที่อยู่ใกล้เมืองทำได้ยากกว่ามาก
- 2) ใช้ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่มีอยู่แล้วภายในพื้นที่
- 3) ความสะดวกในด้านการเงิน สามารถเปิดเครดิตส่วนตัวโดยไม่ต้องขออนุมัติ
- 4) ประหยัดค่าใช้จ่ายในการโฆษณา

ภายหลังธุรกิจกลับมามีแนวโน้มที่ดีขึ้นขึ้นอีกครั้งจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง สถาบันการเงินมีสภาพคล่อง และให้สินเชื่อมากขึ้น บ้านจัดสรรมีปริมาณมากขึ้น มีการสร้างบ้านจัดสรรประมาณ 14,075 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ พ.ศ. 2525 ร้อยละ 2.2 โดยโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก

ตั้งแต่พ.ศ. 2528 เป็นต้นมา ได้มีผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายหันไปจัดโครงการระดับราคาต่ำ โดยส่วนหนึ่งหันมาทำโครงการบ้านจัดสรรประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น กองทัพอากาศ กองบัญชาการทหารสูงสุด และกระทรวงกลาโหม เป็นต้น เนื่องจากการทำโครงการในลักษณะนี้ ผู้ประกอบการสามารถดำเนินงานได้อย่างสะดวก และไม่มีเสียง เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้ว คือ ข้าราชการ หรือพนักงานของหน่วยงานนั้น ๆ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโฆษณา หรือส่งเสริมการขาย รวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินบางแห่งเป็นอย่างดี เช่น ธนาคารทหารไทย เป็นต้น (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536, น.169-175)

3. สภาพทั่วไปจากสภาพสังคมเศรษฐกิจ ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 – 2539

ในช่วงต้นบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งในด้านคุณภาพและปริมาณ การขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นผลจากการพัฒนาโดยภาคเอกชนเป็นหลัก โดยบ้านจัดสรรที่จัดสร้างโดยรัฐบาลมีปริมาณลดลง รูปแบบของการพัฒนาขึ้นอยู่กับภาคเอกชนเป็นหลัก จำนวนบ้านที่ปลูกเองในที่ดินทั่วไปลดน้อยลง จากภาวะเศรษฐกิจซบเซาในช่วง พ.ศ. 2528 – 2529 รัฐบาลจึงกำหนดนโยบายเร่งรัดพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐบาลและเอกชน เพื่อกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจและการจ้างงาน ทำให้มีการระดมทุนในประเทศเพื่อนำมาพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น รูปแบบบ้านจัดสรรโดยภาคเอกชน มีขนาดเล็กลง ราคาถูกลงทำให้ประชาชนมีอำนาจซื้อมากขึ้น ในช่วง พ.ศ. 2534 – 2535 เศรษฐกิจชะลอตัวอันเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจโลกซบเซา และฟื้นตัวขึ้นตามลำดับในภายหลัง ในช่วง พ.ศ. 2535 สถาบันการเงินเริ่มมีสภาพคล่องเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการแข่งขันในการให้บริการสินเชื่อ มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยใน พ.ศ. 2536 นอกจากนี้รัฐบาลยังได้นำระบบภาษีมูลค่าเพิ่มมาใช้ ซึ่งเป็นระบบภาษีใหม่ที่ยังไม่เคยค่านักลงทุนจึงต้องใช้เวลาในการปรับตัวให้เข้ากับระบบภาษีระบบใหม่ ส่งผลทำให้การขยายตัวของ

ธุรกิจบ้านจัดสรรไม่เติบโตอย่างรวดเร็วเท่าที่ควร ภายหลัง พ.ศ. 2537 ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มมีความคึกคักมากขึ้นมีการแข่งขันกันในตลาดอย่างมาก จำนวนบ้านจัดสรรเริ่มมีอัตราเพิ่มสูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการและความพอใจของผู้บริโภค ถึงแม้ว่าจะมีการแข่งขันและการพยายามตอบสนองความต้องการดังกล่าวที่ให้บ้านจัดสรรมีรูปแบบที่หลากหลาย ตลาดมีความเสรีมากขึ้นจากการมีผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นอย่างมากมา ส่งผลให้เกิดการพัฒนาทางด้านต่าง ๆ ในโครงการบ้านจัดสรร มีการคิดค้นเทคโนโลยี และแนวคิดการออกแบบใหม่ ๆ มากมาย รวมทั้งแนวโน้มการลงทุนมีการขยายตัวออกสู่ภูมิภาคมากขึ้น (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536, น.249-260)

4. สภาพทั่วไปจากสภาพสังคมเศรษฐกิจ ช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 – ปัจจุบัน (พ.ศ. 2550)

ในช่วงปี พ.ศ. 2540 - 2542 เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ประเทศไทยประกาศให้ค่าเงินบาทลอยตัว ก่อให้เกิดเกิดยุคฟองสบู่แตก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซบเซาอย่างหนัก จนกระทั่ง พ.ศ. 2544 – 2545 เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ธุรกิจต่าง ๆ เริ่มดีขึ้นนับตั้งแต่ พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน ขณะนั้นรัฐบาลได้มีมาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยอนุมัติให้ลดภาษีธุรกิจจากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11 และลดค่าธรรมเนียมการโอน และค่าจดจำนองจากร้อยละ 2.0 เหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งนโยบายนี้ช่วยทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.3 และร้อยละ 109.4 ใน พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2546 ตามลำดับ หลังจากที่รัฐบาลได้ยกเลิกมาตรการนี้ใน พ.ศ. 2546 ธุรกิจบ้านจัดสรรก็เริ่มมีแนวโน้มชะลอตัวลง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในปัจจุบันธุรกิจต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ มากขึ้น อาทิ ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานที่สูงขึ้น รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ประกอบกับธุรกิจมีการแข่งขันสูงผู้ประกอบการมีการปรับตัวและปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพตลาด มีการศึกษาความต้องการของตลาด เพื่อสร้างบ้านให้ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อของกลุ่มต่าง ๆ มากกว่าช่วงอื่น ๆ

ปัจจุบันความวิตกกังวลของผู้ประกอบการ ในเรื่องการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จากการที่ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและราคาวัสดุก่อสร้างที่โน้มสูงขึ้น ทั้งแนวโน้มการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน รวมทั้งทิศทางทางการเมืองในอนาคต ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดข้อพิพาทอยู่อาศัยของประชาชนลดลง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสมาคมธุรกิจที่อยู่อาศัย 4 สมาคม ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสภาที่อยู่อาศัยได้ร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยเสนอมาตรการทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่จะช่วยบรรเทาความเดือดร้อนของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้านที่อาจจะได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น และเพื่อสร้างความมั่นใจต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้านในอนาคต ซึ่งมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อและลดภาระในการชำระหนี้จากการที่

ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลง ได้ส่งผลกระทบด้านจิตวิทยาต่อผู้บริโภคที่ทำให้การตัดสินใจซื้อบ้านช้าลง (สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร, 2549, น.1-5)

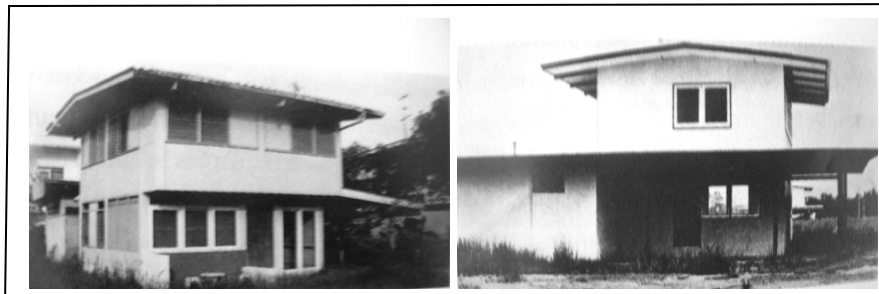
2.2.3 พัฒนาการแนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร

1. แนวคิด และรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 1 พ.ศ. 2510 – 2519

ในช่วงยุคเริ่มต้นหมู่บ้านจัดสรร โดยในช่วงนี้สถาปนิกได้รับการศึกษาจากตะวันตก กลับมายังประเทศไทยได้นำแนวคิดและรูปแบบตะวันตก เริ่มเข้ามามีบทบาทกับรูปแบบบ้านพักอาศัยในประเทศ ประกอบกับแนวคิดที่ทั้งภาคเอกชน และรัฐบาลพยายามเร่งก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ตอบสนองความต้องการในที่อยู่อาศัยซึ่งมีมากในขณะนั้น รูปแบบบ้านในขณะนั้นจึงมีลักษณะเรียบง่าย และตัดทอนรายละเอียดการตกแต่งออก จุดประสงค์ของการออกแบบโดยหลักคือ เน้นการก่อสร้างที่รวดเร็ว สร้างในปริมาณที่มากในลักษณะที่ซ้ำ ๆ กัน เน้นการประหยัดเพื่อทำราคาขายให้ต่ำ รูปแบบสถาปัตยกรรมได้รับอิทธิพลมาจากแนวคิดตะวันตก แนวคิดโมเดิร์นเข้ามามีบทบาทกับรูปแบบสถาปัตยกรรมมากตั้งแต่ช่วงนี้

แนวแบบบ้าน "มาตรฐาน" เป็นรูปแบบบ้านที่เกิดขึ้นจากแนวคิด และปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น ในการออกแบบบ้านจัดสรร เนื่องจากอาคารมีลักษณะคล้าย ๆ กัน มีการนำระบบประสานทางฟิสิกส์เข้ามาใช้ (modular system) มาใช้ในการออกแบบร่วมกับวัสดุ โดยส่วนใหญ่เป็นลักษณะแปลนรูปสี่เหลี่ยมเรียบง่ายไม่มีความซับซ้อน มีการเชื่อมต่อพื้นที่ใช้งานแบบเปิดโล่ง โดยจะกันผนังเฉพาะส่วนห้องน้ำห้องครัว โดยพื้นที่ชั้นบนจะเป็นห้องกันผนังเป็นสัดส่วน โครงสร้างส่วนใหญ่เป็นไม้ โดยมีบางโครงการของรัฐบาลที่มีการใช้โครงสร้างสำเร็จรูปในร่วมมือกับต่างชาติ ในการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างระบบสำเร็จรูปเข้ามาใช้ เริ่มมีการใช้คอนกรีตน้ำหนักเบา และใช้คอนกรีตน้ำหนักเบาทำวงกบประตูหน้าต่าง ๆ ด้วย ภายหลังมีการพัฒนารูปแบบผนังก่ออิฐ และวัสดุปิดผิวมาใช้ในโครงการ โครงสร้างหลังคาเป็นลักษณะโครงสร้างไม้ เป็นจั่วมุงต่ำมุงด้วยกระเบื้องลอน (วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร, 2536, น.137-140)

ภาพที่ 2.28
บ้านจัดสรรช่วง ปี 2510-2519



ที่มา: วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536, น.149-150

ภาพที่ 2.29
บ้านจัดสรรช่วง ปี 2510-2519



ที่มา: รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2520

ภาพที่ 2.30
โครงสร้างและวัสดุในบ้านจัดสรรช่วง ปี 2510-2519



ที่มา: รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2520

ภาพที่ 2.31

ลักษณะภายใน บ้านจัดสรรช่วง ปี 2510-2519



ที่มา: รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2520

จากการศึกษา รวบรวมข้อมูล บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสามารถเปรียบเทียบรูปแบบบ้านจัดสรรและบ้านที่เจ้าของบ้านจัดสร้างขึ้นเองในระยะเริ่มเกิดโครงการบ้านจัดสรรได้ดังนี้

ตาราง 2.2

การเปรียบเทียบรูปแบบบ้านจัดสรรและบ้านที่เจ้าของจัดสร้างเองช่วง พ.ศ. 2510-2519

	บ้านเดี่ยวส่วนตัว	โครงสร้างบ้านจัดสรร
ผู้ออกแบบ	- บริษัทรับออกแบบและสร้างบ้าน - สถาปนิกเป็นผู้ออกแบบ	- มักมีสถาปนิกคนเดียวทั้งโครงการ
ภาพรวมรูปแบบอาคาร	- มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว - มีการพัฒนารูปแบบมาจากบ้านพักอาศัยในสมัย ร.5-7 - มีการพัฒนารูปแบบมาจากบ้านอาศัยแบบไทยดั้งเดิม	- มีรูปแบบมาตรฐาน - รูปแบบได้เปลี่ยนแปลงไปจากอดีตค่อนข้างมาก เนื่องจากจุดประสงค์ในการออกแบบก่อสร้างมุ่งเน้นไปที่ความคุ้มค่า คุ่มทุน ในลักษณะคล้ายอุตสาหกรรม โดยการผลิตปริมาณมาก ๆ ในราคาต่ำ
แนวคิดการออกแบบ	- โดยในช่วงนี้สถาปนิกได้รับการศึกษาจากตะวันตกกลับมายังประเทศไทยได้นำแนวคิด และรูปแบบตะวันตกที่นำมาปรับให้เข้ากับบริบทในขณะนั้น - ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม - ได้รับอิทธิพลจากสถาปนิกชั้นนำของโลก	- เน้นความประหยัดและการก่อสร้างที่รวดเร็วโดยเทคโนโลยีการก่อสร้างสำเร็จรูป - นิยมตกแต่งด้านหน้าอาคาร โดยไม่คำนึงถึงโครงสร้างและการใช้สอย

ตาราง 2.2 (ต่อ)

	บ้านเดี่ยวส่วนตัว	โครงสร้างบ้านจัดสรร
โครงสร้าง	- โครงสร้างขึ้นอยู่กับสถาปนิกผู้ออกแบบ โดยมีทั้งคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างไม้ เหมือนยุคก่อน และครึ่งตึกครึ่งไม้	- โครงสร้างส่วนใหญ่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก - โครงสร้างหลังคาเป็นไม้
วัสดุ	- ผนัง: นิยมก่ออิฐ บางหลังใช้คอนกรีตสำเร็จรูป และเริ่มมีผนังกระจก - หลังคา: กระเบื้องแผ่นใหญ่ กระเบื้องแอสเบสตอสซีเมนต์ - ประตูหน้าต่าง: ไม้จริง ไม้อัด กระจกเหล็ก - พื้นมักปูด้วยไม้ปาเก้ ไม้จริง	- ผนัง: คอนกรีต และคอนกรีตสำเร็จรูป วัสดุสังเคราะห์ ซึ่งมีน้ำหนักเบา - หลังคา: กระเบื้องใยหิน กระเบื้องแอสเบสตอสซีเมนต์ - ประตูหน้าต่าง: ไม้อัด กระจก - พื้นมักปูด้วยไม้ปาเก้ หินขัด
การวางแผน	- ลักษณะผังมีความซับซ้อน หลากหลาย โดยผ่านกระบวนการออกแบบจากสถาปนิก - มีการคำนึงถึงการใช้สอยและสภาพภูมิอากาศ - มีการเชื่อมโยงภายนอก และภายในอาคาร	- ลักษณะผังเรียบง่ายไม่มีความซับซ้อน - พื้นที่ดิน - ล่างมักแบ่งเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ ไม่มีการกั้นห้อง ในบ้านระดับราคาต่ำ ส่วนในบ้านที่ราคาสูงจะมีห้องคนใช้และห้องน้ำคนใช้เชื่อมต่อด้านหลัง

2. แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 2 พ.ศ. 2520 – 2529

ในช่วงนี้มีการประกอบกิจการเพิ่มขึ้น เกิดการแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรรมากขึ้น การพัฒนารูปแบบบ้านและแนวคิดการออกแบบมีมากขึ้น แต่ยังคงเป็นรูปแบบซ้ำ ๆ กันเหมือนช่วงก่อน มีการพัฒนาด้านคุณภาพการก่อสร้าง วัสดุ และเทคโนโลยีมากขึ้น เนื่องจากการแข่งขันในตลาดบ้านจัดสรรมีสูงขึ้น ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น แนวคิดการออกแบบตะวันตกและแบบสมัยใหม่ยังมีอิทธิพลสืบเนื่องมาจากช่วงก่อน และมีอิทธิพลบ้านจัดสรรลดน้อยลงตามลำดับ ซึ่งถือเป็นช่วงปลายของแนวสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น (late – modern) และกำลังพัฒนาสู่รูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น (post - modern) ซึ่งเกิดจากความเบื่อหน่ายรูปแบบเดิมมีความซ้ำซากไม่มีความเป็นเอกลักษณ์ แต่ถึงแม้ว่าจะมีความพยายามนำแนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวใหม่เข้ามาปรับใช้กับการออกแบบบ้านในหมู่บ้านจัดสรร แต่ด้วยข้อจำกัดทางการเงิน และการลงทุน ทำให้รูปแบบไม่แตกต่างไปจากอดีตเท่าที่ควร โดยส่วนใหญ่เป็น

การเน้นถึงองค์ประกอบ ส่วนตกแต่งสีสันทันตัวอาคารให้มีความแตกต่างกันเท่านั้น ซึ่งถือเป็นการปรับเปลี่ยนรูปแบบที่ยังต้องคำนึงถึงต้นทุนในการก่อสร้าง

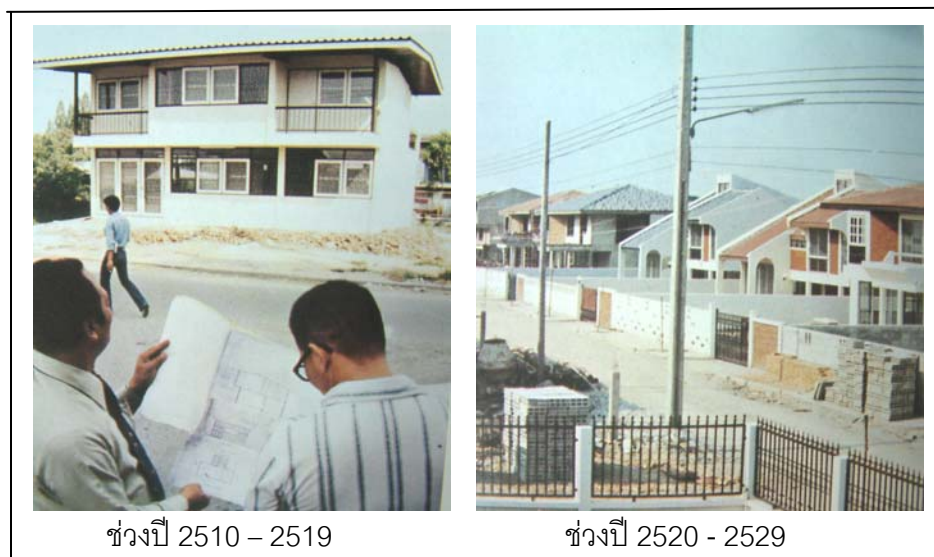
แบบบ้านแนว “ไร้รูปแบบเฉพาะ”

จากปัจจัยข้างต้นที่ส่งอิทธิพลต่อรูปแบบบ้านในหมู่บ้านจัดสรร ส่งผลให้รูปแบบบ้านจัดสรรยังคงเน้นรูปแบบที่เรียบง่าย ประหยัด ไม่ต่างจากช่วงที่ผ่านมามากนัก ลักษณะโครงสร้างเริ่มมีการพัฒนาโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังภายในเป็นคอนกรีตบล็อก ซึ่งมีใช้กันมากขึ้นทั้งในโครงการรัฐบาล และเอกชน โครงสร้างหลังคาส่วนใหญ่ยังคงเป็นลักษณะโครงสร้างไม้ หลังคาหลังคามุงด้วยกระเบื้อง มีทั้งลักษณะที่เป็นทรงหลังคาเพิง และทรงจั่ว รูปทรงและผังอาคารโดยทั่วไปมักไม่แตกต่างไปจากช่วงก่อน คือ ลักษณะผังสี่เหลี่ยมไม่มีความซับซ้อน รูปทรงคล้ายกล่องสี่เหลี่ยม จนกล่าวได้ว่าเป็นลักษณะ “กล่องเจาะช่อง” ในส่วนโครงการบ้านจัดสรรเอกชน มีการเพิ่มรายละเอียดการตกแต่งประดับประดา และการใช้สีสันทันที่หลากหลาย เริ่มมีการใช้รูปทรงหลังคาในแบบต่าง ๆ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2536, น. 215-221)

ในช่วงตั้งแต่ พ.ศ. 2526 เริ่มมีการพัฒนารูปแบบมากขึ้นรูปแบบการวางผัง และรูปทรงอาคารมีความซับซ้อนมากขึ้น ลักษณะช่องเปิด ประตูหน้าต่าง และองค์ประกอบตกแต่งอื่นๆ เริ่มมีรูปแบบที่หลากหลายแปลกใหม่ ซึ่งมีให้ผู้บริโภคได้เลือกมากมายหลายโครงการ แนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น (post - modern) ส่งผลต่อรูปแบบบ้านจัดสรรมากขึ้นกว่าช่วงต้นของช่วงที่ 2 รูปแบบบ้านมีความหลากหลายมากขึ้น ประกอบการเริ่มให้ความสำคัญ กับรูปแบบสถาปัตยกรรมมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคเริ่มมีความต้องการในรูปแบบที่หลากหลาย

ภาพที่ 2.32

เปรียบเทียบบ้านจัดสรรช่วง ปี 2510 - 2519 และช่วงปี 2520 - 2529



ที่มา: รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2523

ภาพที่ 2.33

บ้านจัดสรรช่วงปี 2520 - 2529



ที่มา: รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2523

ภาพที่ 2.34

ลักษณะโครงสร้างบ้านจัดสรรช่วงปี 2520 - 2529



ที่มา: รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2523

3. แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 3 พ.ศ. 2530 – 2539

แนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแนวโพสต์โมเดิร์น (post - modern) ส่งผลต่อรูปแบบสถาปัตยกรรมอย่างเห็นได้ชัด รูปแบบโครงการมีความหลากหลายอย่างมาก ผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้ความสำคัญกับรูปแบบสถาปัตยกรรมในบ้านจัดสรรมากขึ้น สถาปนิกเข้ามามีบทบาทในการพัฒนารูปแบบ และธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก แนวคิดต่าง ๆ ในการออกแบบจากสถาปนิกก็มีการยอมรับ และนำมาใช้มากขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันกันทางด้านรูปแบบมากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการเลือกซื้อ และการแข่งในธุรกิจบ้านจัดสรร นอกเหนือจากทำเลที่ตั้ง ราคาค่า หรือสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ มีการพัฒนาด้านรูปแบบของพื้นที่ใช้สอย และการใช้ประโยชน์จากตัวบ้านอย่างเห็นได้ชัด ในส่วนของโครงสร้างยังมีการนำรูปแบบคอนกรีตเสริมเหล็กมาใช้อย่างต่อเนื่อง

รูปแบบที่เกิดขึ้นทำให้เกิดลักษณะสถาปัตยกรรมที่แปลกตาและหลากหลาย เช่น ในปี พ.ศ. 2532 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ รับช่วงโครงการบ้านพฤกษชาติ ต่อจากบริษัท ภัทรเคหะ ในเครือ ธนาคารกสิกรไทย เริ่มมีการนำเอาแบบบ้านรูปแบบยุโรปเข้ามาใช้ในโครงการและเริ่มมีโครงการอื่น ๆ นำรูปแบบชาติต่าง ๆ เข้ามาใช้ในการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น โดยช่วงแรกระดับราคาของบ้านในรูปแบบดังกล่าวมีการกำหนดราคาไว้ค่อนข้างสูง ต่อมาเริ่มมีการปรับรูปแบบให้เข้ากับการใช้สอย และวิถีชีวิตของคนไทยมากขึ้น ผู้ประกอบการรายใหญ่ เริ่มหันมา

ให้ความสำคัญกับรายละเอียดของบ้านจัดสรรมากขึ้น ก่อให้เกิดรูปแบบบ้านแบบต่างชาติ โดยการนำมาใช้ในส่วนตกแต่งภายนอกอาคารเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งได้รับความนิยมจากผู้ประกอบการมากขึ้น

4. แนวคิดและรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ช่วงที่ 4 พ.ศ. 2540 – ปัจจุบัน (พ.ศ. 2550)

ต่อเนื่องจากช่วงปี พ.ศ. 2530 - 2539 ความต้องการของผู้บริโภค จำนวนผู้ประกอบการที่เพิ่มขึ้นทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวสูงสุดอีกครั้ง ก่อนถึงยุคเศรษฐกิจซบเซาอย่างหนักในช่วงต่อมา รูปแบบบ้านจัดสรรมีความหลากหลายอย่างมาก ปัจจัยทางด้านการตลาดเข้ามามีบทบาทอย่างมากกว่าช่วงที่ผ่านมาจากการที่ผู้บริโภคเริ่มมีความรู้มากขึ้น ทั้งในธุรกิจบ้านจัดสรรและตัวผลิตภัณฑ์ ประกอบกับกลุ่มรายได้ปานกลางลงมาถึงรายได้ต่ำ หันไปสนใจในการซื้อที่พักอาศัยรูปแบบอื่นมากขึ้น ระดับราคาบ้านจัดสรรจึงมักอยู่ระดับปานกลางขึ้นมาเป็นส่วนใหญ่ ผู้ประกอบการโดยเฉพาะในรายใหญ่มีการให้ความสำคัญกับองค์ประกอบในโครงการบ้านจัดสรรแทบทุกส่วน ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบโครงการ ความประณีตในการก่อสร้าง วัสดุ เทคโนโลยี รวมถึงการจัดพื้นที่ผืนอาคาร รูปแบบการใช้สอย มีการคำนึงถึงสภาพแวดล้อมในโครงการและสภาพแวดล้อมรอบตัวบ้านมากขึ้น เช่น โครงการ ธารนที คอร์ทพาร์ค มีการนำลักษณะของสวนเป็นองค์ประกอบกลางบ้าน หรือแนวคิดบ้านกลางสวน หรือบ้านริมน้ำ ที่เริ่มมีการนำแนวคิดลักษณะของบ้านที่มีความร่มรื่น สัมผัสบรรยากาศธรรมชาติ ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมคุณภาพชีวิตมากขึ้นจากอดีต

เริ่มมีการนำแนวคิดรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่ มาประยุกต์เข้ากับรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบอื่น เช่น รูปแบบร่วมสมัย (modern contemporary) รูปแบบตะวันออกสมัยใหม่ (modern oriental) รูปแบบสถาปัตยกรรมเขตร้อนย์สูตรสมัยใหม่ (modern tropical) ซึ่งถือได้ว่าเป็นแนวคิดการออกแบบที่สะท้อนถึงรูปแบบบ้านที่มีการพัฒนาด้านคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งานและสภาพแวดล้อมมากขึ้น จะเห็นได้ว่า บ้านจัดสรรมีแนวโน้มในรูปแบบซึ่งจะเป็นการให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมในตัวบ้าน สภาพแวดล้อมโครงการ รูปแบบการใช้สอยที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิตอย่างมาก แนวคิดสร้างความสัมพันธ์ระหว่างตัวบ้านกับธรรมชาติโดยรอบมีแนวโน้มที่ผู้บริโภคต้องการและได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ การพัฒนาด้านวัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างมีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ปัจจุบันมีการตื่นตัวกับภาวะโลกร้อนและการใช้พลังงานอย่างสิ้นเปลืองอย่างมากในหลายฝ่าย ในส่วนของรูปแบบสถาปัตยกรรมในหลายประเภทเริ่มมีการคำนึงถึงการออกแบบตามแนวคิดดังกล่าว ทำการคาดการณ์ได้ว่าในอนาคตบ้านจัดสรรจะมีการคำนึงถึงการออกแบบที่

คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน มีการคำนึงถึงการออกแบบเพื่อลดภาวะโลกร้อน รูปแบบโครงการที่มีความสัมพันธ์กับธรรมชาติไม่สร้างผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมมากขึ้นในอนาคต

ภาพที่ 2.35

บ้านจัดสรรช่วงปี 2540-2550



ที่มา: บริษัท โฮมบายเออร์ไกด์ จำกัด, 2550, น.75-211

ภาพที่ 2.36
บ้านจัดสรรช่วงปี 2540-2550



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2551

ตารางที่ 2.3
เปรียบเทียบการวางผังในบ้านจัดสรรตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

	พ.ศ. 2510 - 2515	พ.ศ. 2516 - 2525
การวางผัง	รูปแบบผังทรงสี่เหลี่ยมเรียบง่ายหากมี 2 ชั้น พื้นที่ชั้นล่างจะเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ ไม่กั้นห้อง ส่วนชั้นมักจะแยกความสัมพันธออกจากกันโดยสิ้นเชิง โดยบ้านที่มีราคาสูง จะมีห้องคนใช้และห้องน้ำชั้นล่าง การวางผังแบบไทยจะมีที่ว่างระหว่างพื้นที่ใช้สอยมาก ต้นทุนสูงกว่าจึงไม่ได้รับความนิยมในช่วงนี้	รูปแบบผังทรงสี่เหลี่ยมเรียบแต่เพิ่มความซับซ้อนขึ้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยเล็กลง ในบ้าน 2 ชั้นมีการกั้นพื้นที่ชั้นล่างแบ่งสัดส่วนการใช้งานชัดเจน ระหว่างห้องครัว ชักล้าง ห้องคนใช้ ห้องอาหาร ห้องรับแขก เนื่องจากช่วงนี้มีการแข่งขันในธุรกิจสูง จึงมีรูปแบบใหม่เกิดขึ้นในโครงการ การนำลักษณะไทยกลับมาเริ่มใช้ในช่วงนี้ แต่ยังไม่ได้รับความนิยม
	พ.ศ. 2526 - 2535	พ.ศ. 2535 - ปัจจุบัน
	รูปแบบผังพัฒนาจากความต้องการและกลุ่มระดับราคาโครงการระดับกลางมักเป็นผังทรงสี่เหลี่ยมคล้ายกับช่วงที่ผ่านมา ลักษณะผังแต่ละโครงการมีรูปแบบคล้ายคลึงกันมาก จะแตกต่างกันที่องค์ประกอบการตกแต่ง การนำลักษณะไทยมาใช้ในการวางผังอาคาร จึงสื่อถึงความเป็นไทยได้ไม่มากนัก	รูปแบบผังมีรูปแบบที่แตกต่างกันไปตามแนวคิดการออกแบบอาคาร และขนาดพื้นที่ใช้สอย โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้กำหนดลักษณะแต่ละแบบ ในการนำลักษณะไทยมาใช้ในการวางผังมีรูปแบบที่หลากหลาย เช่น ผังอาคารโอบล้อมพื้นที่ส่วนกลางใช้น้ำ หรือสวนกลางบ้านเป็นองค์ประกอบ เช่น ผังรูปตัว U และตัว L ซึ่งทำได้ดีกว่าช่วงที่ผ่านมา

ตารางที่ 2.4

เปรียบเทียบลักษณะที่ว่างในบ้านจัดสรรตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

	พ.ศ. 2510 - 2515	พ.ศ. 2516 - 2525
ที่ว่าง (ปริภูมิ)	ในช่วงนี้มีความแตกต่างจากบ้านพักอาศัยที่ผ่านมาอย่างมาก ลักษณะที่ว่างเกิดขึ้นจากรูปทรงอาคารโดยตรงไม่มีความซับซ้อน การเชื่อมต่อระหว่างภายนอก และภายในอาคารถูกตัดขาดออกจากกันโดยสิ้นเชิง รูปแบบที่ว่างแบบไทยที่มีการจัดลำดับความสำคัญ ที่ว่างที่ชั้นระหว่างพื้นที่ใช้สอยระดับสูงต่ำที่ลดหลั่นกัน ไม่ได้ถูกนำมาใช้ในช่วงนี้	ลักษณะที่ว่างถูกพัฒนาให้มีการเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากมีอาคารที่มีรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น แต่ก็ยังคงมีความคล้ายคลึงกับช่วงที่ผ่านมา รูปแบบที่ว่างแบบไม่มีความซับซ้อนปริมาตรในอาคารมีน้อย ความเชื่อมต่อภายในอาคารในชั้นล่าง มีการเชื่อมต่อกันโดยตรง ทั้งการเข้าถึงและมุมมอง
	พ.ศ. 2526 - 2535	พ.ศ. 2535 - ปัจจุบัน
	ในช่วงนี้รูปแบบที่ว่างในโครงการบ้านจัดสรร มีการคำนึงถึงรูปแบบการเชื่อมต่อกันภายนอกและบริเวณแวดล้อมมากขึ้น รูปแบบที่ว่างภายในมีความหลากหลายมากขึ้น แต่ยังคงมีหลายโครงการที่มีรูปแบบที่ว่างลักษณะคล้ายคลึงกับโครงการในอดีต การนำลักษณะไทยมาใช้ในการช่วงนี้มีการพัฒนารูปแบบทางนามธรรมมาใช้มากขึ้น	ในบ้านระดับกลางลงมาสู่รูปแบบที่ว่างเปลี่ยนแปลงจากอดีตที่ผ่านมาเพียงเล็กน้อย มีการเชื่อมต่อระหว่างภายนอก และภายในอาคารมากขึ้น ในส่วนของบ้านระดับราคากลางขึ้นไป มีการนำลักษณะไทยอย่างมาก มีการนำเอารูปแบบที่ว่างแบบไทยในอดีตมาประยุกต์ใช้อย่างมาก ซึ่งอาจเกิดจากกระแสนิยมของสถาปัตยกรรมเขตร้อนที่ได้รับความนิยมมากขึ้นในช่วงนี้

ตารางที่ 2.5
เปรียบเทียบรูปทรงในบ้านจัดสรรตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

	พ.ศ. 2510 - 2515	พ.ศ. 2516 - 2525
รูปทรง	ส่วนใหญ่รูปทรงสี่เหลี่ยมคี่เหลี่ยมคี่เหลี่ยม ไม่มีความซับซ้อนใด ๆ หลังคาทรง มินิลา หรือ ทรงปั้นหยามีทั้ง 1 และ 2 ชั้น เนื่องจากในช่วงแรกโครงการบ้านจัดสรร เน้นการประหยัดต้นทุน ผลผลิตในปริมาณที่มาก รูปทรงของอาคารจึงมีลักษณะที่เรียบง่ายไม่มีรายละเอียด หรืออิทธิพลจากแนวคิดการออกแบบมากนัก รูปทรงแบบไทยที่มีเอกลักษณ์และรายละเอียดมาก จึงถูกตัดขาดออกจากช่วงนี้	ส่วนใหญ่รูปทรงสี่เหลี่ยม เช่น ในช่วงที่ผ่านมาแต่มีการปรับให้มีรายละเอียดหรือมวลอาคาร (mass) มากขึ้น รูปทรงมีความหลากหลายมากขึ้น ในช่วงนี้แนว แบบโพสโมเดิร์นเริ่มมีบทบาทกับรูปแบบอาคาร จึงทำให้เกิดรูปแบบที่หลากหลาย รูปทรงแบบไทยในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรยังคงมีน้อยมาก
	พ.ศ. 2526 - 2535	พ.ศ. 2535 - ปัจจุบัน
	มีการพัฒนาจากช่วงที่ผ่านมาโดยมีรูปทรงที่ไม่แตกต่างกันมาก โดยเฉพาะในบ้านระดับกลางลงมา ในช่วงที่บ้านในโครงการเดียวกันจะมีให้เลือกหลายแบบมากขึ้น จึงส่งผลต่อรูปทรงในอาคาร ให้มีรูปแบบที่หลากหลายที่มากขึ้น จึงส่งผลต่อรูปทรงในอาคาร ให้มีรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น อิทธิพลจากรูปแบบโพสโมเดิร์นคลาสสิกและโมเดิร์น มีอิทธิพลต่อรูปทรงอาคาร ลักษณะไทยในช่วงนี้การนำรูปทรงอาคารแบบประยุกต์มาใช้ในรูปแบบต่าง ๆ	รูปทรงอาคารในช่วงนี้มีความหลากหลายอย่างมากโดยเฉพาะกลุ่มบ้านราคาสูง (ราคาบ้าน 4 ล้านบาทขึ้นไป) โดยมีแนวคิดหลักของโครงการ แนวคิดการตลาดเป็นตัวกำหนดโดยตรงในส่วนของโครงการระดับกลางลงมา ยังคงใช้รูปทรงสี่เหลี่ยมคี่เหลี่ยมช่วงก่อน การนำลักษณะไทยมาใช้ในรูปทรงอาคารพบว่าการนำมาประยุกต์ใช้ได้ดีและแพร่หลายมากขึ้น โดยขึ้นอยู่กับความเข้าใจและระดับของการสื่อความหมายเป็นหลัก

ตารางที่ 2.6

เปรียบเทียบองค์ประกอบในบ้านจัดสรรตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

	พ.ศ. 2510 - 2515	พ.ศ. 2516 - 2525
องค์ประกอบ	ในช่วงนี้มีองค์ประกอบสถาปัตยกรรมถูกนำมาใช้เฉพาะที่จำเป็นต่อการใช้สอยเท่านั้น องค์ประกอบในส่วนตกแต่งถูกตัดออกไปเพื่อลดต้นทุนและประหยัดเวลาการก่อสร้าง	มีการพัฒนารูปแบบองค์ประกอบในช่วงนี้มากขึ้น เนื่องจากการพยายามทำให้เกิดความแตกต่าง ต่างจากโครงการคู่แข่งประกอบแนวคิดการออกแบบจากสถาปนิก และรูปแบบของบ้านเดี่ยวส่วนบุคคล มีรูปแบบที่โดดเด่นมาก บ้านจัดสรรมีองค์ประกอบตกแต่งเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด องค์ประกอบแบบไทยถูกนำมาใช้เพียงบางส่วน เช่น ค้ำยัน การยื่นชายคา บันไดส่วนหน้าอาคาร
	พ.ศ. 2526 - 2535	พ.ศ. 2535 - ปัจจุบัน
	มีการพัฒนารูปแบบองค์ประกอบที่หลากหลาย จากรูปแบบในช่วงนี้องค์ประกอบสถาปัตยกรรมแนวคิดโพสต์โมเดิร์นคลาสสิกยังคงเป็นที่นิยมในช่วงนี้ องค์ประกอบแบบไทยถูกนำมาใช้มากขึ้นตามลำดับ ซึ่งมีทั้งที่นำมาประยุกต์ใช้และนำมาใช้โดยตรงโดยแสดงถึงเอกลักษณ์ไทยในโครงการ	มีการพัฒนารูปแบบองค์ประกอบที่หลากหลาย จากรูปแบบสถาปัตยกรรมและกระแสนิยม โดยเฉพาะแบบโมเดิร์นโมเดิร์นประยุกต์ ร่วมสมัย สถาปัตยกรรมเขตร้อน การนำรูปแบบองค์ประกอบไทยมาใช้ถือว่ามากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมา มีการนำมาประยุกต์ใช้กับวัสดุใหม่ ๆ ที่มากขึ้น

ตารางที่ 2.7

เปรียบเทียบโครงสร้างในบ้านจัดสรรตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

	พ.ศ. 2510 - 2515	พ.ศ. 2516 - 2525
โครงสร้าง	ในช่วงแรกโครงการบ้านจัดสรรมีการนำเอาเทคโนโลยีจากต่างประเทศมาใช้ โดยเป็นลักษณะโครงสร้างสำเร็จรูปโดยเฉพาะโครงการของรัฐบาล และบริษัทเอกชนขนาดใหญ่ ในส่วนโครงสร้างราคาเป็นโครงสร้างไม้แบบจั่วมุมต่ำ	มีการใช้โครงสร้างเสาคานคอนกรีตเสริมเหล็กอย่างแพร่หลาย ในส่วนของบ้าน 2 ชั้น ยังคงมีลักษณะครึ่งตึกครึ่งไม้เหมือนกับช่วงก่อน นิยมใช้การก่ออิฐฉาบปูนในส่วนของชั้นล่างมากขึ้น ในช่วงเริ่มมีพื้นสำเร็จรูปและยิบซัมบอร์ดใช้ในโครงการ
	พ.ศ. 2526 - 2535	พ.ศ. 2535 - ปัจจุบัน
	มีการใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กใช้กันอย่างแพร่หลายในโครงการทุกระดับมีก่ออิฐฉาบปูนเป็นผนังทั้งชั้น 1 และชั้น 2 ในบางโครงการ ยิบซัมบอร์ดถูกนำมาใช้อย่างแพร่หลายมีการพัฒนาโครงหลังคาเหล็กในช่วงนี้	มีการพัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างจากอดีตมากขึ้น โครงสร้างส่วนใหญ่ยังคงเป็นเสาคาน คอนกรีตเสริมเหล็กที่มีการพัฒนาจากอดีต มีการพัฒนาโครงสร้างเหล็กแต่ยังไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควรโดยเฉพาะในช่วงต้น ส่วนการใช้โครงสร้างที่สื่อถึงความเป็นไทย มีการใช้ลักษณะเสาลอยและการใช้เสาทรงกลมในอาคาร

ตารางที่ 2.8

เปรียบเทียบวัสดุในบ้านจัดสรรตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

	พ.ศ. 2510 - 2515	พ.ศ. 2516 - 2525
วัสดุ	- ผนัง : นิยมก่ออิฐบางหลังใช้คอนกรีตสำเร็จรูป - หลังคา : กระเบื้องแผ่นใหญ่ กระเบื้องแอสเบสคอสซีเมนต์ - ประตูหน้าต่าง : มีทั้งไม้จริง และไม้อัด - พื้นมักปูด้วยไม้ปาเก้ ไม้จริง หินขัด - ส่วนตกแต่ง : ในช่วงนี้การตกแต่งอาคารมีเพียงเล็กน้อย	- ผนัง : นิยมก่ออิฐบางหลังใช้คอนกรีตสำเร็จรูป และการก่ออิฐฉาบปูน รวมถึงการใช้ยิปซัมบอร์ดทำผนัง - หลังคา : กระเบื้องแผ่นใหญ่ กระเบื้องแอสเบสคอสซีเมนต์ - ประตูหน้าต่าง : มีทั้งไม้จริง และไม้อัด - พื้นมักปูด้วยไม้ปาเก้ ไม้จริง เริ่มมีแผ่นพื้นสำเร็จรูปใช้ มีการปูกระเบื้องปิดผิวมากขึ้น - ส่วนตกแต่ง : นิยมใช้ลูกกรงเหล็ก ปูนปั้น ระแนงไม้ กระเบื้องปิดผิวนอกอาคาร
	พ.ศ. 2526 - 2535	พ.ศ. 2535 - ปัจจุบัน
	- ผนัง : นิยมก่ออิฐบางหลังใช้คอนกรีตสำเร็จรูป และการก่ออิฐฉาบปูน รวมถึงการใช้ยิปซัมบอร์ดทำผนัง อิฐบล็อกแก้ว - หลังคา : กระเบื้องแผ่นใหญ่ กระเบื้องคอนกรีตโมเนีย - ประตูหน้าต่าง : มีทั้งไม้จริง และไม้อัด - พื้นมักปูด้วยไม้ปาเก้ ไม้จริง เริ่มมีแผ่นพื้นสำเร็จรูปใช้ มีการปูกระเบื้องปิดผิวมากขึ้น - ส่วนตกแต่ง : นิยมใช้ลูกกรงเหล็ก ปูนปั้น ระแนงไม้ กระเบื้องปิดผิวนอกอาคาร เริ่มมีวัสดุสังเคราะห์เพิ่มมากขึ้น	- ผนัง : นิยมก่ออิฐบางหลังใช้คอนกรีตมวลเบา บางหลังใช้คอนกรีตสำเร็จรูป และเริ่มมีผนังกระจก อิฐบล็อกแก้ว - หลังคา : มีการพัฒนารูปแบบที่หลากหลายตามราคา คุณภาพ นิยมใช้กระเบื้อง มีตั้งแต่หลังคากระเบื้องคอนกรีตโมเนียจนถึงหลังคากระเบื้องเซรามิก รวมถึงวัสดุเลียนแบบวัสดุธรรมชาติ - ประตูหน้าต่าง : มีทั้งไม้จริง และไม้อัดกระจก - พื้นมักปูด้วยไม้ปาเก้ ไม้จริง วัสดุลามิเนต - ส่วนตกแต่ง : มีวัสดุสังเคราะห์ต่าง ๆ ให้เลือกใช้มากมาย

2.3 ปัจจัยต่อการกำหนดรูปแบบโครงการบ้านจัดสรร

2.3.1 ภาพรวมธุรกิจบ้านจัดสรร

1. นโยบายที่อยู่อาศัยภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

จากการศึกษาบทความ เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในธุรกิจบ้านจัดสรร พบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2530 จนถึงก่อนภาวะเศรษฐกิจถดถอยอย่างหนักใน พ.ศ. 2540 ความต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัยมีมาก ความนิยมในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร มีมากขึ้นจากที่ผ่านมา ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวอย่างรวดเร็ว ในขณะเดียวกันความต้องการที่เกินความจำเป็นของผู้บริโภค ประกอบกับผู้ประกอบการรายใหม่ที่ขาดความรู้และประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ และก่อให้เกิดภาวะวิกฤติอย่างจากการผลิตที่ล้นตลาด ซึ่งนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่น่าไปสู่วิกฤตสถาบันการเงิน และวิกฤติเศรษฐกิจ ต่อมาใน พ.ศ. 2540 ในขณะเดียวกันวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 ก็เป็นเหตุให้วิกฤติบ้านจัดสรรรุนแรงเพิ่มขึ้นอีกมากมาย เช่น ปัญหาบ้านว่างและบ้านล้นตลาด ปัญหาหนี้ค้างด้าน การบังคับจำนอง ปัญหาโครงการสร้างค้าง และปัญหากำลังซื้อถดถอยจากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ โดยส่งผลกระทบต่อบ้านจัดสรรในด้านต่าง ไม่ว่าจะเป็น การขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรร การพัฒนาทางธุรกิจ รวมถึงการพัฒนาในรูปแบบสถาปัตยกรรม โดยเฉพาะบ้านระดับราคาปานกลางลงมา ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากในขณะนั้น

ด้วยเหตุนี้รัฐบาลทุกรัฐบาลจึงพยายามหามาตรการในการแก้ปัญหาวิกฤติที่เกิดขึ้น การธุรกิจบ้านจัดสรร และรวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น โดยรัฐบาลได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ขึ้นตามลำดับ

ใน พ.ศ. 2540 รัฐบาลยุค พล.อ.ชวลิต ยงใจยุทธ เป็นนายกรัฐมนตรี ได้แต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการเพื่อการแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์ โดยทำการแก้ไขปัญหาและให้คำปรึกษาในด้านต่าง ๆ รวมทั้งมีการออกมาตรการ ควบคุมและปรับปรุงข้อบังคับในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การใช้ที่ดินและสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ใน พ.ศ. 2541 รัฐบาลยุค นายชวน หลีกภัย เป็นนายกรัฐมนตรี ได้แต่งตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบภาวะวิกฤต

ใน พ.ศ. 2544 รัฐบาลยุค พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร เป็นนายกรัฐมนตรี ได้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์

รัฐบาลสมัยต่าง ๆ ได้ออกมาตรการแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์หลายมาตรการ อย่างไรก็ตาม มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้นั้นมุ่งจะแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าระยะสั้นและไม่เป็นระบบที่

สอดคล้องกันอย่างมีพลังและมีทิศทางที่ชัดเจนในระยะยาว ดังนั้น แม้จะได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวในระดับหนึ่ง แต่ปัญหาหลายด้านก็ยังคงดำรงอยู่ และที่น่าสังเกตคือปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มี องค์การถาวรระดับชาติที่จะทำหน้าที่ติดตามสถานการณ์ กำหนดนโยบาย วางแผน ประสานงาน ประเมินผลการแก้ไขปัญหา และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวทั้งของภาครัฐและเอกชน

2. สภาวะที่อยู่อาศัยใน พ.ศ. 2549 และแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

สภาวะทางด้านอุปสงค์ ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของ พ.ศ. 2549 นับว่ายังดี สามารถอ้างอิงได้จากปัจจัยทางเศรษฐกิจ โดยเห็นได้จากอัตราการว่างงานที่ต่ำมากเป็นประวัติการณ์ของประเทศ แต่อย่างไรก็ดี แม้อุปสงค์ในภาพรวมจะไม่ลดลง แต่มีความเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นใน พ.ศ. 2549 ดังนี้

1) ระดับราคา ผู้บริโภคมีความต้องการในระดับราคาที่ต่ำ ทั้งนี้มาจากอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ การปล่อยสินเชื่อธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดมากขึ้น ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลง ซึ่งเกิดมาจากความไม่แน่นอนทางการเมือง จากการสำรวจ ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้ออยู่ที่ 0.5-3 ล้านบาทมากถึง 70% ตลอดช่วง พ.ศ. 2549

2) ประเภทที่อยู่อาศัย ปัจจุบันมีผู้บริโภคต้องการบ้านเดี่ยวลดลง เมื่อเทียบกับอาคารชุดเพิ่มมีความต้องการเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน โดยส่วนใหญ่มาจากทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภค การคมนาคมขนส่ง ประกอบกับวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกรวดเร็ว และคล่องตัว

3) ทำเลที่ตั้ง ปัจจุบันผู้บริโภคต้องการที่อยู่อาศัยกลางเมืองเพิ่มมากขึ้น เฉพาะใกล้สถานีรถไฟฟ้าและความนิยมในการอยู่ในเมือง

ตารางที่ 2.9
ระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ

ระดับราคาที่ต้องการซื้อ	จำนวน	%	
ไม่เกิน 500,000	745	4.2	
500,000 – 1,000,000	3,493	19.6	500,000 – 3,000,000 คิดเป็น 72.6 %
1,00,001 – 1,500,000	3,590	20.2	
1,500,001 – 2,000,000	2,915	16.4	
2,000,001 – 3,000,000	2,908	16.4	
3,000,001 – 4,000,000	1,278	7.2	
4,000,001 – 5,000,000	873	4.9	
5,000,001 – 7,000,000	618	3.5	
7,000,001 ขึ้นไป	818	4.6	
ไม่ระบุ	530	3.0	
รวม	17,768	100.0	

ที่มา: รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2549

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2550

จากข้อมูลและการคาดการณ์ของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ทิศทางของที่อยู่อาศัยใน พ.ศ. 2550 นั้นมีแนวโน้มที่จะดีขึ้น โดยพิจารณาจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง ดังนี้

1) ความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีทิศทางที่ดีอยู่ เนื่องจากสถานการณ์การเมืองที่คลี่คลาย ลงทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเริ่มที่จะดีขึ้น แนวโน้มของการว่างงานอยู่ในระดับต่ำ จึงถือว่าเป็นโอกาสที่ดีของของตลาดที่อยู่อาศัย

2) นโยบายรัฐบาลที่จะสานต่อการลงทุนในการพัฒนาระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งการขยายตัวของรถไฟฟ้าจะส่งผลต่อการขยายตัวของชุมชนเมือง และการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

3) การส่งสัญญาณที่ชัดเจนจากหลายสถาบัน รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย ถึงภาวะอัตราดอกเบี้ยว่าในขณะนี้อยู่ในระดับสูงสุดแล้ว และอาจจะมีแนวโน้มว่าจะลดลงได้ในระดับหนึ่ง

4) กำลังซื้อเริ่มกลับมามีมากขึ้น หลังจากได้มีการชะลอการตัดสินใจในช่วง พ.ศ. 2549 การพิจารณาถึงภาวะด้านอุปทานที่จะออกสู่ตลาดใน พ.ศ. 2550 อุปทานที่จะออกสู่ตลาดนั้นมีการเติบโตในอัตราคงที่ หรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเท่านั้น โดยพิจารณาจากปัจจัยสนับสนุนดังต่อไปนี้

5) การเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งสามารถดูได้จากสินเชื่อโครงการที่ปล่อยใหม่ และสินเชื่อโครงการโดยรวมซึ่งที่ผ่านมาการปล่อยสินเชื่อโครงการโดยรวมมีอัตราการขยายตัวอย่างเห็นได้ชัด

6) การลงทุนของผู้ประกอบการสามารถดูได้จากการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะยังเห็นว่ายังคงอยู่ในภาวะที่ทรงตัวเมื่อเทียบกับปี 2548 ในช่วงไตรมาสที่ 1 และในช่วงไตรมาสที่ 2 จะพบว่าการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสที่ 1 และในช่วงไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2549 มีอัตราการลดลงเท่ากับ 0.05 %

ทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรที่ได้รับความนิยมในปัจจุบัน

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร มีแนวโน้มและมีความสอดคล้องกับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย ซึ่งมีลักษณะการขยายตัวไปตามเครือข่ายคมนาคม ย่านธุรกิจ แหล่งจ้าง ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก โดยจะมีทิศทางการขยายตัวไปตามเส้นทาง หรือถนนสายหลักที่เชื่อมต่อพื้นที่ต่าง ๆ เข้าด้วยกัน

ในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรร นอกจากจะมีรูปแบบตามลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแล้ว ยังมีปัจจัยอื่นที่เป็นตัวแบ่งแยกรูปแบบโครงการ เช่น ปัจจัยทางการเงินของผู้ประกอบการ ทัศนคติ วิสัยทัศน์ของผู้ประกอบการ กลุ่มเป้าหมายทางธุรกิจของโครงการในแต่ละพื้นที่ ซึ่งจะทำให้เกิดมุมมองในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรที่แตกต่างกันออกไป

หากพิจารณารูปพื้นที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรร ที่มีการขยายตัวทางเส้นทางคมนาคมหลัก จะเห็นว่าแต่ละพื้นที่มีลักษณะที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งสามารถอธิบายถึงลักษณะของพื้นที่และเส้นทางคมนาคมการเชื่อมต่อในพื้นที่ตามเส้นทางสายหลักได้ ดังนี้

ตารางที่ 2.10

เปรียบเทียบทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ที่ตั้ง	ลักษณะทำเลที่ตั้ง
รังสิต – นครนายก	มีโครงการบ้านจัดสรรอยู่มากที่สุด หลากหลายรูปแบบ มีช่วงระดับราคากว้างที่สุด มีการคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวกที่ดี
วัชรพล – สายไหม	มีแนวโน้มการพัฒนาก่อสร้างโครงการคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ไกลจากเขตเมือง
เกษตรฯ ดาดใหญ่ – เอกมัย – รามอินทรา	มีโครงการระดับราคาสูงอยู่มาก ทำเล ที่ดินมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว
รามอินทรา – พระยาสุเรนทร์	ย่านที่อยู่อาศัยกำลังขยายตัว อยู่ในช่วงพัฒนาระบบสาธารณูปโภค
บางนา – ศรีนครินทร์	มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการมีอยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นสมบูรณ์
พระราม 9 – พัฒนาการ	พื้นที่ต่อเนื่องกับย่าน ธุรกิจ สุขุมวิท อโศก รัชดาภิเษก การคมนาคมเชื่อมโยงกับกลางเมือง อย่างสมบูรณ์ ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในขั้นสมบูรณ์
พระราม 2 – พุทธบูชา – ประชาอุทิศ	มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการมีอยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นสมบูรณ์ เป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมอันดับ 1 ในโซนใต้ของกทม.
รัตนธิเบศร์ – ราชพฤกษ์	เส้นทางคมนาคมส่วนใหญ่และสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในระหว่างการพัฒนา
บางใหญ่ - บางบัวทอง	มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการมีอยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นสมบูรณ์
ปิ่นเกล้า – เพชรเกษม	มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการมีอยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นสมบูรณ์ มีกฎหมายผังเมืองควบคุมให้เป็นพื้นที่สีเขียว

ตารางที่ 2.11

ลักษณะการคมนาคม และการเชื่อมต่อกับใจกลางเมือง

ที่ตั้ง	การคมนาคม และการเชื่อมต่อกับใจกลางเมือง
รังสิต – นครนายก	- ถนนวิภาวดีรังสิตและดอนเมืองโทลเวย์ - ถนนวงแหวนรอบนอก เชื่อมต่อสนามบินสุวรรณภูมิ - รถไฟฟ้าสายสีแดง รังสิต บางซื่อ ดลิ่งชัน
วัชรพล – สายไหม	- ถนนสายไหมเชื่อมต่อถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต - ทางด่วนรามอินทรา วงแหวนรอบนอก
เกษตรฯ ดัดใหม่ – เอกมัย – รามอินทรา	- ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ ถนนเรียบทางด่วนต่อเนื่องเขตศูนย์กลางธุรกิจ - โครงข่ายถนนดัดใหม่ เชื่อมเกษตร ดัดใหม่ – รามอินทรา และ วงแหวนรอบนอก - โครงการทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือ
รามอินทรา – พระยาสุเรนทร์	- ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ - ถนนวงแหวนรอบนอก เชื่อมต่อสนามบินสุวรรณภูมิ
บางนา – ศรีนครินทร์	- ทางด่วนขั้นที่ 1 และทางพิเศษบูรพาวิถี - โครงการทางพิเศษบางนา บางขุนเทียน - เส้นทางเชื่อมต่อสนามบินสุวรรณภูมิ
พระราม 9 – พัฒนาการ	- เส้นทางต่อเนื่อง ย่านธุรกิจ สุขุมวิท อโศก รัชดาภิเษก - ทางด่วนและทางคู่ขนานลอยฟ้า บนถนนรามคำแหงและวงแหวนรอบนอก - โครงการรถไฟฟ้าเชื่อมสนามบิน แอร์พอร์ตลิงค์
พระราม 2 – พุทธบูชา – ประชาอุทิศ	- ถนนพระราม 2 16-18 เลน - โครงการทางพิเศษ บางพลี – บางขุนเทียน - ทางด่วนขั้นที่ 1 สะพานพระราม 2
รัตนภิเษย์ – ราชพฤกษ์	- ถนนรัตนภิเษย์ 10 เลน - โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่
บางใหญ่ – บางบัวทอง	- โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่ - ถนนปิ่นเกล้า – นครชัยศรี และทางคู่ขนานลอยฟ้าเชื่อมต่อเกาะรัตนโกสินทร์
ปิ่นเกล้า – เพชรเกษม	- ทางคู่ขนานลอยฟ้าบรมราชชนนี - ถนนปิ่นเกล้า – นครชัยศรี และทางคู่ขนานลอยฟ้าเชื่อมต่อเกาะรัตนโกสินทร์

2.3.2 ปัจจัยจากผู้ประกอบการ

1. ต้นทุนบ้านจัดสรร

ในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรนั้น ต้นทุนในการจัดสร้างโครงการ ถือเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่ผู้ประกอบการจะต้องคำนึงถึง ในธุรกิจบ้านจัดสรร โดยจะช่วยให้สามารถคาดการณ์ ถึงความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงการวางแผนในการจัดทำโครงการ โดยสัดส่วนของต้นทุนนั้น แต่ละโครงการจะมีลักษณะที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งหากเปรียบเทียบที่การต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น อาคารชุด จะทำให้เห็นความแตกต่างของต้นทุนในแต่ละส่วน โดยสามารถอธิบายเปรียบเทียบได้ดังนี้

ตารางที่ 2.12

ต้นทุนบ้านตามสัดส่วนร้อยละของราคาขาย

		บ้านจัดสรร	บ้านชุด
1	ค่าที่ดิน (ที่ดิน + ค่าถมที่ + ค่าพัฒนา)	30-35%	15-21%
2	ค่าก่อสร้างอาคาร (วัสดุ + ค่าแรง)	30-35%	45-50%
3	ดอกเบี้ย (ต้นทุน 65% x 17% x เหลือ 2 ปี)	20-25%	20-25%
4	ภาษี + ธรรมเนียม (ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%+ ค่าโอน 2%+ อากร 0.5%+ ค่าจำนอง 0.8%+ ภาษีเงินได้ 0-6%+ ค่าธรรมเนียมขอ อนุญาต 1.4%+ VAT ค่าก่อสร้าง 3.5%)	11-17%	11-17%
5	ค่าใช้จ่ายดำเนินการ การตลาด-ขาย และโฆษณา	10-20%	10-20%
6	กำไร (ขาดทุน)	0%- (30%)	0%- (30%)

จะเห็นได้ว่าทั้ง 2 ประเภท มีความแตกต่างเฉพาะต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง ส่วนค่าใช้จ่าย ประเภทอื่น ๆ จะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ใกล้เคียงกัน โดยต้นทุนบ้านในปัจจุบันจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่สูงมาก และบริษัทพัฒนาที่ดินทั้งหลายที่ขาดทุนเกือบทั้งหมดในยุควิกฤติเศรษฐกิจเกิดจากการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าดอกเบี้ย นอกจากนี้ในช่วงที่กำลังซื้อตกต่ำมากก็ทำให้ค่าใช้จ่ายดำเนินการหลายบริษัทสูงขึ้นไปประมาณเกือบ 20% ของยอดขาย การจำแนกรายการต้นทุนในส่วนต่าง ๆ ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวได้ ดังนี้ (สมเดช โรจน์คุรีเสถียร, 2544, น.36-66)

1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากที่ดินแปลงที่ขายเฉพาะส่วนที่กระทำลงในที่ดินแปลงที่ขาย
เช่น

- (1) ค่าของที่ดิน
- (2) ค่าถมที่
- (3) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ
- (4) ระบบระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์
- (5) ค่าปลูกต้นไม้ ค่าจัดสวนหย่อม ค่าปูสนามหญ้า
- (6) ค่าชุดหรือสร้างสระน้ำ
- (7) การบำบัดน้ำเสีย
- (8) ค่าทำถนนและทางเท้า

2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการ

- (1) ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย
- (2) ค่าที่ปรึกษาการลงทุน
- (3) ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน
- (4) ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- (5) ค่าสำรวจตรวจสอบ
- (6) ค่าออกแบบแปลนแผนผัง

3) รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน เช่น

- (1) ค่านายหน้าในการซื้อที่ดิน
- (2) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

4) ค่าถมที่เพื่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนที่กำหนดไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ในโครงการ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการสร้างสิ่งดังกล่าวด้วยเฉพาะส่วนที่พัฒนาแล้วพร้อมจะขาย เช่น

- (1) ใช้ทำถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ
- (2) ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

สำหรับค่าของที่ดิน ค่าถมที่ ที่ใช้ไปเพื่อทำสวนหย่อม สนามหญ้า บึง หรือสระน้ำ ฯลฯ ซึ่งที่ดินดังกล่าวยังเป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผู้ขายจะนำไปรวมคำนวณเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขายไม่ได้ เว้นแต่ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายอื่นลักษณะทำนองเดียวกัน

5) ค่าก่อสร้างระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น อันเป็นทรัพย์สินส่วนที่กำหนดไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ในโครงการนั้น และอยู่นอกที่ดินแปลงที่ขายซึ่งเมื่อมีการติดตั้งเสร็จแล้วต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของส่วนราชการ หรือองค์กรรัฐบาล หรือผู้ให้บริการของระบบดังกล่าว

6) ดอกเบี้ยเงินกู้เฉพาะในส่วนที่ถึงกำหนดชำระก่อนที่โครงการนั้นพร้อมจะขาย ซึ่งรวบรวมไว้ดังนี้ ได้แก่

(1) ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อนำมาใช้ในการจัดสรรที่ดินหรือ พัฒนาที่ดินเพื่อขาย โดยไม่รวมส่วนของที่ดินที่เป็นสิ่งปลูกสร้างสาธารณูปโภค

(2) ดอกเบี้ยเงินกู้ในส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองของโครงการ

7) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์แต่ละโครงการกรณีที่ทำสัญญาจ้างผู้ประกอบรายอื่นเป็นผู้ดำเนินการ หรือที่บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด หรือบางส่วนที่บริษัทนั้น จ่ายก่อนที่จะเริ่มมีรายได้

สำหรับค่าของที่ดิน ค่าถมที่ใช้ไปเพื่อทำสวนหย่อม สนามหญ้า บึง หรือสระน้ำ เป็นต้น ซึ่งที่ดินดังกล่าวยังเป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผู้ขายจะนำไปรวมคำนวณเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขายไม่ได้

2. ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรร มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องคำนึงถึงข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลสำคัญต่อรูปแบบบ้านในโครงการ และลักษณะไทยในโครงการแต่ละโครงการ โดยจะมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. ระยะร่นจากถนน (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

1) อาคารทุกชนิดที่ใกล้ หรือติดทางสาธารณะที่กว้างน้อยกว่า 6 เมตร ต้องมีระยะร่นจากจุดกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 3 เมตร

2) อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร จะต้องมีระยะร่นจากแนวถนน ตามขนาดของถนนดังนี้

(1) ถนนที่กว้างน้อยกว่า 10 เมตร จะต้องมีระยะร่นจากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถนนที่กว้างระหว่าง 10 ถึง 20 เมตร จะต้องมีระยะร่น 1 ใน 10 ของความกว้างถนน

(3) ถนนที่กว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป จะต้องมีระยะร่นอย่างน้อย 2 เมตร

2. ระยะร่นจากแหล่งน้ำ

อาคารที่สร้างติดแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องมีระยะร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะดังนี้

(1) ถ้าแหล่งน้ำ มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร จะต้องมีระยะร่นอย่างน้อย 3 เมตร

(2) ถ้าแหล่งน้ำ มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป จะต้องมีระยะร่นอย่างน้อย 6 เมตร

(3) ถ้าแหล่งน้ำมีลักษณะเป็นแหล่งน้ำขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ทะเล จะต้องมีระยะร่นอย่างน้อย 12 เมตร วัดจากระดับน้ำขึ้นปกติสูงสุดประจำวัน

3. ความสูงของรั้ว

รั้ว หรือกำแพงถ้าติดกับถนนสาธารณะจะสูงได้ไม่เกิน 3 เมตร จากระดับทาเท้า หรือถนนสาธารณะ ยกเว้นแต่จะต้องถอยออกไปมากกว่าความสูงของรั้ว

4. ระยะระหว่างจากอาคารในที่ดินที่มีเจ้าของรายเดียวกัน

อาคารในที่ดินที่มีเจ้าของรายเดียวกันจะต้องมี พื้นหรือผนังของอาคารห่างจากกัน โดยกำหนดตามความสูงของอาคารดังนี้

(1) อาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร จะต้องเว้นระยะห่างกันอย่างน้อย 4 เมตร

(2) อาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร จะต้องเว้นระยะห่างกันอย่างน้อย 6 เมตร

(3) หากอาคารมีการเชื่อมต่อกัน จะถือว่าเป็นอาคารเดียวกันไม่ต้องคำนึงถึงระยะห่างข้างต้น

4. ระยะร่นด้านข้างอาคาร

(1) อาคารที่เป็นผนังที่บึ่งสูงไม่เกิน 15 เมตร สามารถสร้างชิดเขตที่ดินได้แต่จะต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง หากเจ้าของที่ดินไม่ยินยอมจะต้องมีระยะร่นจากเขตที่ดินอย่างน้อย 50 เซนติเมตร

(2) อาคารที่มีช่องเปิด (รวมช่องแสง และระบาย) จะต้องมีระยะร่นจากเขตที่ดินอย่างน้อย 2 เมตร

(3) อาคารที่มีช่องเปิด (รวมช่องแสง และระบาย) ซึ่งมีความสูงเกิน 9 เมตร จะต้องมีระยะร่นจากเขตที่ดินอย่างน้อย 3 เมตร

5. ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544, 2550)

1) ขนาดของที่ดินจัดสรร

(1) ขนาดใหญ่ ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

(2) ขนาดกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลงหรือเนื้อที่ 19-100 ไร่

(3) ขนาดเล็ก ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

2) ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อย จะต้องมีความกว้างของหน้าแปลงที่ดินติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตรและความยาวไม่ต่ำกว่า 20 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 80 ตารางวา

ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อย จะต้องมีความและเนื้อที่ของที่ดิน แยกเป็นประเภท

บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

6. ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

1) ด้านหน้าของที่ดินแต่ละแปลง ต้องมีความกว้างของหน้าที่ดินที่ดินติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

2) ขนาดความกว้างของถนน (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นดังนี้

(1) ถนนเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 100 แปลง หรือไม่เกิน 20 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร และจัดทำทางเท้ายกระดับ ด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร

(2) ถนนเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 9.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร

(3) ถนนเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 แปลง ขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และ ทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร

(4) ถนนเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ประกอบอาคารอุตสาหกรรมทุกขนาด ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร และมีรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยวหรือทางแยกไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร

(5) ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่ง ไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กัลบริบททุกระยะ 100 ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า กว้าง 2.50 เมตร ในบริเวณต่อไปนี้

ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์

ตลอดความยาวทุกด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

ตลอดความยาว 2 ฟังถนน เป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทาง ตั้งแต่ 30.00 เมตร ขึ้นไป

(6) ถนนสายประธาน หรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมากต้องมีความลาดชันและทางเลี้ยวของผิวการจราจรที่สะดวกต่อการขับขี่รถยนต์อย่างปลอดภัย โดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วน ต่อทางราบ 100 ส่วน ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณี ทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

(7) ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร ถ้าปากทางถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

(8) ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า 3.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ถ้าลำรางสาธารณะ ประโยชน์กว้างต่ำกว่า 3.00 เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อ หรือใช้ท่อลอดโดยมีขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง ไม่ต่ำกว่า 100 เซนติเมตร และหลังท่อเล็กจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร

7. มาตรฐานพื้นที่จอดรถและพื้นที่กัลบริบท

1) กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

2) กรณีเป็นรูปตัว (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้ง 2 ด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

3) กรณีที่เป็นรูปตัว (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

4) กรณีเป็นรูปตัว (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

8. สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

1) ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดและปรับปรุงพื้นที่ เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนี้

(1) ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย

(2) การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาและสวนสาธารณะ จะต้องอยู่บริเวณพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่

(3) กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตาม ระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนดมาตรฐาน โรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัด ทำบริการ สาธารณะ ประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

2.3.3 ปัจจัยจากผู้บริโภค

1. แนวความคิดเกี่ยวกับการออกแบบและเลือกซื้อบ้าน

บทบาทของบ้านและแนวทางในการออกแบบบ้านเป็นสิ่งสำคัญซึ่งเปรียบเสมือนจุดมุ่งหมายและประเด็นสำคัญระหว่างผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรและผู้บริโภคจะต้องคำนึงถึง ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ประกอบการโครงการได้เข้าใจถึงแนวทางในการออกแบบบ้านที่ดี รู้ถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับสังคม ในขณะเดียวกันก็เป็นแนวทางที่จะช่วยผู้บริโภคในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านได้อย่างเหมาะสมกับความต้องการและมีคุณภาพ ซึ่งจะประกอบไปด้วยหัวข้อต่าง ๆ ที่เกิดจากความต้องการของผู้อยู่อาศัย ดังนี้

1) มั่นคงแข็งแรง จะต้องมีความมั่นคง ทนทาน ทั้งในส่วนโครงสร้าง ส่วนประดับตกแต่ง เช่น ไม่ทรุดตัว แตกร้าว สึกกร่อน

2) ความสมบูรณ์ของระบบสาธารณูปโภค ประกอบไปด้วย ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท์ ถนน รวมถึงใกล้กับสถานี่ขนส่งมวลชน สนามบิน ท่าเรือ เป็นต้น

3) ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านที่ปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ รวมถึงใกล้แหล่งของสารพิษ

4) ปลอดภัยจากอัคคีภัย ตำแหน่งที่ตั้งของบ้านไม่แออัด อยู่ไกลจากวัตถุเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย หรือมีพื้นที่และเส้นทางสำหรับรถดับเพลิง โดยสามารถเข้าถึงและปฏิบัติงานได้ง่ายหากเกิดอัคคีภัย

5) ปลอดภัยจากอาชญากรรม อยู่ไกลจากพื้นที่ที่เสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรม หรือ มีการป้องกันที่ดีต่อผู้อยู่อาศัย

6) มีประโยชน์ในการใช้สอยที่ดี สามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย สามารถป้องกันแดด ฝน มีขนาดพื้นที่ที่พอเหมาะ ไม่มีพื้นที่สูญเปล่า

7) ไม่มีปัญหาเกิดขึ้นภายหลังเข้าใช้ ไม่เกิดปัญหาภายหลังการเข้าอยู่ เช่น หลังคารั่ว น้ำซึมเข้าตัวบ้านตามรอยต่อ ประตู กระเบื้องหรือสีหลุดร่อน เป็นต้น

8) ใกล้สถานที่ทำงาน และสิ่งอำนวยความสะดวก สามารถเดินทางไปยังสถานที่ทำงาน และสถานที่ต่าง ๆ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ราชการ ธนาคาร ศูนย์การค้า ตลาด เป็นต้น

9) มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสภาพแวดล้อมโดยรอบบ้านที่ดี เช่น อยู่ใกล้พื้นที่ธรรมชาติ มีความปลอดภัย อยู่ในแหล่งชุมชนที่ดี ปลอดภัยจากมลภาวะต่าง ๆ

10) เสริมสร้างความสัมพันธ์ภายในครอบครัว บ้านส่งเสริมให้เกิดความสัมพันธ์อันดี เช่น ขนาดบ้านที่เหมาะสมกับขนาดครอบครัว มีการจัดพื้นที่ใช้สอยให้เกิดการพบปะพูดคุย ของคนในครอบครัว (ประทีป ตั้งมนิธรรม, 2548)

2. แรงจูงใจในตัดสินใจซื้อบ้าน

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้จัดทำแบบสำรวจ เพื่อศึกษาถึงสาเหตุและแรงจูงใจที่ช่วยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 16 ระหว่างวันที่ 17-20 พฤษภาคม 2550 มีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่นำมาประมวลผลทั้งสิ้น 1,297 คน จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ พบว่า จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดมีผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2550 (ร้อยละ 65.5) ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้เข้าชมงานมหกรรมฯ ส่วนใหญ่มีความตั้งใจมาซื้อบ้าน สำหรับผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านมีสาเหตุหลักคือ จำเป็นต้องซื้อที่อยู่อาศัยในปีนี้ (ร้อยละ 32.9) รองลงมาคือ อัตราดอกเบี้ยถูกลง (ร้อยละ 30.4) มีโปรโมชั่นที่น่าสนใจ (ร้อยละ 28.8) และมีมาตรการของรัฐสนับสนุน (ร้อยละ 7.9) สำหรับผู้ที่ยังไม่ตัดสินใจซื้อบ้านมีสาเหตุหลัก คือ ความไม่พร้อมด้านการเงิน (ร้อยละ 39.2) ยังไม่เจอสินค้าที่ถูกใจ (ร้อยละ 32.6) ไม่มั่นใจในสถานการณ์การเมือง (ร้อยละ 16.8) คิดว่าราคายังไม่ต่ำ

ที่สุด (ร้อยละ 11.5) สำหรับมาตรการส่งเสริมการซื้อที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการจากรัฐบาล คือ ต้องการได้ดอกเบี้ยต่ำ (ร้อยละ 62.8) ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน (ร้อยละ 20.9) เครดิตบูโร ผ่อนผันเกณฑ์ตรวจสอบคุณสมบัติผู้กู้ (ร้อยละ 8.5) และต้องการให้รัฐบาลสร้างบ้านเอื้ออาทร (ร้อยละ 7.8) สิ่ง que ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการจากผู้ประกอบการมากที่สุด คือ ร้อยละ 50.3 ต้องการให้ผู้ประกอบการลดราคาขาย รองลงมา คือ ไม่เก็บเงินดาวน์ (ร้อยละ 25.0) จ่ายค่าธรรมเนียมโอนแทนผู้ซื้อ (ร้อยละ 17.8) ให้เช่าอยู่ฟรีก่อนโอน (ร้อยละ 6.9) ทั้งนี้สะท้อนให้เห็นว่า ะดับราคาในปัจจุบันยังอยู่สูงกว่าระดับราคา que ผู้ซื้อต้องการ สิ่งที่ต้องการให้สถาบันการเงินทำมากที่สุด ร้อยละ 61.9 ต้องการให้สถาบันการเงินลดอัตราดอกเบี้ย ผ่อนผันเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ (ร้อยละ 19.7) ขยายระยะเวลาการผ่อนชำระมากกว่า 30 ปี (ร้อยละ 9.9) และไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมธนาคารทุกตัว (ร้อยละ 8.5) ซึ่งจะเห็นว่าการลดอัตราดอกเบี้ยยังคงเป็นปัจจัยสำคัญ que ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านส่วนใหญ่ต้องการ

ผลการสำรวจกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายใน พ.ศ. 2550 มีลักษณะที่น่าสนใจดังนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายในปีนี้ ส่วนมากอยู่ในวัยทำงานซึ่งเป็นผู้มีกำลังซื้อ โดยช่วงอายุที่มีมากที่สุดอยู่ในช่วง 21-30 ปี มีถึงร้อยละ 40.9 รองลงมา 31-40 ปี ร้อยละ 33.1 ช่วงอายุ 41-50 ปี ร้อยละ 17.9 และ อายุมากกว่า 50 ปี ร้อยละ 8.1 ของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ในส่วนรายได้ของกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อ ผู้มีรายได้ในช่วง 20,000-50,000 บาทต่อครัวเรือน มีจำนวนมากที่สุด คือ ร้อยละ 48.4 รองลงมา คือผู้มีรายได้ในช่วง 50,000-100,000 บาทต่อครัวเรือน ร้อยละ 20.8 และ ในช่วง 10,000-20,000 บาทต่อครัวเรือน ร้อยละ 17.1 เป็นต้น จากผลการสำรวจ การลดอัตราดอกเบี้ยเป็นวิธีกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ผลดีที่สุดในการที่จะช่วยให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น ซึ่งเป็นความต้องการส่วนที่ผู้บริโภคต้องการจากภาครัฐบาลและสถาบันการเงิน สำหรับในส่วนของผู้ประกอบการ การลดราคาขายและการลดเงินดาวน์ หรือไม่เก็บเงินดาวน์ จะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจของผู้บริโภคได้ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2550)

ตารางที่ 2.13
งบประมาณที่ต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัย

งบประมาณ ที่ต้องการซื้อ (บาท)	รายได้ของครอบครัวต่อเดือน (บาท)						
	ต่ำกว่า 10,000	10,000 – 20,000	20,001 – 30,000	30,001 – 50,000	50,001 – 100,000	มากกว่า 100,000	ไม่ระบุ
ไม่เกิน 500,000	33.5	9.8	3.0	2.2	0.9	1.1	2.4
500,000 – 1,000,000	34.4	42.3	26.9	16.0	7.7	3.7	4.8
1,00,001 – 1,500,000	10.7	23.5	31.8	24.5	13.9	8.7	5.9
1,500,001 – 2,000,000	8.4	12.5	19.3	22.9	17.7	10.9	4.5
2,000,001 – 3,000,000	3.4	5.8	12.5	21.1	27.7	18.4	4.1
3,000,001 – 4,000,000	0.7	1.1	2.6	6.9	14.6	15.0	2.1
4,000,001 – 5,000,000	1.6	0.9	1.1	3.2	9.3	14.1	2.9
5,000,001 – 7,000,000	0.5	0.4	0.5	1.1	6.0	14.0	1.9
7,000,001 ขึ้นไป	3.4	1.9	1.2	1.2	1.5	12.4	36.0
ไม่ระบุ	3.4	1.9	1.1	1.0	0.6	1.6	35.4
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, 2550

3. ความสำคัญของที่อยู่อาศัยและเมือง

ความสำคัญของ “ที่อยู่อาศัย” ในเมืองต่าง ๆ นั้น สามารถสรุปได้ 8 ข้อ ดังต่อไปนี้

1) เป็นกิจกรรมพื้นฐานการดำรงชีพของมนุษย์

เนื่องจาก “ที่อยู่อาศัย” เป็นปัจจัยที่สำคัญ และเป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างชุมชนเมือง และทำให้กิจกรรมต่อเนื่องอื่น ๆ เกิดตามมา เช่น ตลาด ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีขนส่ง สนามบิน สวนสนุก และสถานพักผ่อนหย่อนใจต่าง ๆ เป็นต้น

2) เป็นที่ปลูกฝัง-เพาะบ่มนิสัยของประชากรในอนาคต

เนื่องจาก “ที่อยู่อาศัย” มักเป็นที่อยู่ของสมาชิกในครอบครัว ซึ่งมีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต เป็นพ่อ แม่ ลูก จึงเป็นที่เพาะเลี้ยงปลูกฝัง และบ่มนิสัยของประชาชนพลเมืองของประเทศเบื้องต้น ก่อนที่จะเข้ารับการศึกษานในโรงเรียนและเติบโตต่อไปเป็นผู้ใหญ่ในอนาคต ความทรงจำและประสบการณ์ในวัยเด็กมักมีผลต่อสภาพจิตใจของแต่ละคนเป็นอย่างมาก

3) เป็นที่นอนหลับพักผ่อนประจำวัน

ที่อยู่อาศัยเป็นสถานที่หลักที่แต่ละคนใช้พักผ่อนหลังจากตรากตรำทำงานหนักมาตลอดทั้งวัน ดังนั้น ถ้าแต่ละคนแต่ละครอบครัวในเมืองมี “ที่อยู่อาศัย” ที่ดีเยี่ยมจะทำให้มีจิตใจแจ่มใสที่จะไปทำงานต่อในวันรุ่งขึ้น ได้เต็มที่

4) เป็นสิ่งที่กระตุ้นให้ประชาชนพยายามสร้างฐานะและพัฒนาตนเอง

เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีมูลค่าสูง และเป็นสินค้าที่แพงที่สุดในชีวิตของทุกคน ประกอบกับเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็น ซึ่งแสดงออกถึงฐานะและลักษณะเฉพาะตลอดจนอุปนิสัยรสนิยม และสร้างความภูมิใจของแต่ละคน จึงเป็นสิ่งที่กระตุ้นที่ดีที่ทำให้ประชากรพลเมืองของประเทศในวัยสร้างตัวพยายามพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเอง ทำงานหนักและประหยัดเพื่อสร้างฐานะ และยกระดับความเป็นอยู่ของครอบครัว ให้สูงขึ้น อันเป็นผลให้เกิดการพัฒนาประเทศไปพร้อม ๆ กันด้วย

5) มีสัดส่วนการใช้พื้นที่ดินและพื้นที่อาคารมากที่สุด

เมื่อเทียบที่อยู่อาศัยกับอาคารประเภทอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นอาคารสำนักงาน โรงงาน ศูนย์การค้า ที่พักผ่อนหย่อนใจ สถานศึกษา ฯลฯ แล้ว “ที่อยู่อาศัย” นับได้ว่า เป็นกิจกรรม ที่ใช้ที่ดินในเมืองและมีพื้นที่การก่อสร้างมากที่สุดซึ่งดูได้จากแผนที่ในผังเมืองรวมแต่ละเมืองใหญ่ และสถิติการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ต่าง ๆ ทั่วโลก

6) เป็นสถานที่ ที่กำหนดที่อยู่ทางทะเบียนราษฎร

ซึ่งมีความจำเป็นและสำคัญยิ่งในการปกครอง สถิติทะเบียนราษฎรยังใช้ในการวางแผนทางเศรษฐกิจ-สังคมของประเทศ การควบคุมการประเมิณผลและอื่น ๆ

7) เป็นฐานเสียงการเลือกตั้งในระบอบประชาธิปไตย

เนื่องจากการเลือกตั้งในระบอบประชาธิปไตยใช้ทะเบียนราษฎรซึ่งมาจากที่อยู่อาศัยของแต่ละคนเป็นหลัก ชุมชนเมืองที่มีคนอยู่อาศัยจำนวนมากย่อมเป็นฐานเสียงที่นักการเมืองจะหาเสียงสนับสนุนการเลือกตั้งได้ดี ตัวอย่างที่เห็นได้ชัด คือ ถ้าเขตหรืออำเภอที่อยู่ใกล้กับเขตหรืออำเภอหนึ่งทำงานเป็นหลัก อีกเขตหรืออำเภอหนึ่งที่อยู่อาศัยเป็นหลัก เขตหรืออำเภอที่สองย่อมจะมีสิทธิ์และจำนวนเสียงของ “ที่อยู่อาศัย” ถาวร ในการเลือกผู้แทนได้มากกว่า เป็นต้น

8) เป็นแหล่งกำเนิดความเจริญทางเศรษฐกิจ สังคม ศิลปวัฒนธรรม

จะเห็นได้จากชนชาติที่เร่ร่อน ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่ง ทำงานเพื่อหากินเลี้ยงปากท้องให้อยู่ได้ไปวันหนึ่ง ๆ เสียเวลากับการสร้างที่พัก-หรือที่พัก จะมีเวลาพัฒนาความเจริญก้าวหน้าแก่ตนเองและสังคมน้อยมาก ตรงกันข้ามกับชนชาติที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจ

สังคม ศิลปวัฒนธรรม ประชาชนจะมีที่พักอาศัยเป็นหลักเป็นฐานแน่นอน ทำให้สามารถทุ่มเทกำลังกายและใจให้แก่การงานได้เต็มที่ โดยไม่ต้องห่วงหน้าพะวงหลังกับปัญหาขาดแคลนปัจจัยสี่

4. ราคา

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านมี ดังนี้

1) ค่าดอกเบี้ย นับเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาบ้านมากที่สุด ทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคต่างเสียอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงมาก เมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ เนื่องจากการพัฒนาที่ดินต้องใช้ระยะเวลายาว ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะต้องกู้เงินซื้อบ้าน โดยอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นทุก ๆ 1% จะทำให้กำลังซื้อของลูกค้าลดลงประมาณ 5.5%

2) ค่าพัฒนาที่ดิน เกือบทุกโครงการต้องเสียค่าสาธารณูปโภคและปรับที่ดินสูง ประกอบกับมาตรฐาน การจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้สูง และค่าสาธารณูปโภคที่สูง

3) ค่าวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากวัสดุก่อสร้างที่ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็กซึ่งมีผู้ประกอบการเพียงไม่กี่ราย เป็นลักษณะการผูกขาด

4) ที่ดิน ทำเลที่ตั้ง มีผลสำคัญต่อต้นทุนและการตั้งราคาบ้านเป็นอย่างมากโดยดูจากการใกล้แหล่งคมนาคมขนส่ง สิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภค

5) ภาษี – ค่าธรรมเนียม นักพัฒนาที่ดินในประเทศไทยต้องเสียภาษีที่ถูกกว่าหลายประเภทเช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ประเทศไทย (พ.ศ. 2541) = 10% ประเทศไต้หวัน = 5%

ภาษีเงินได้นิติบุคคล ประเทศไทย = 30% ประเทศฮ่องกง = 16%

ประเทศไต้หวัน = 25%

ประเทศสิงคโปร์ = 27%

ประเทศมาเลเซีย = 28%

ค่าธรรมเนียมการโอน + อากร (พ.ศ. 2541) = 2.5% ของราคาประเมินทุกครั้งที่ขาย ถึงแม้ว่าจะขาดทุนก็ตาม ซึ่งหลายประเทศจะคิดจากกำไรที่ขายได้แทน (สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร, 2545)

6) ภูมิประเทศ บ้านในกรุงเทพและปริมณฑล สร้างบนดินอ่อน จึงต้องเสียค่าใช้จ่ายมากกว่าประเทศอื่น ๆ ซึ่งมีสภาพดินแข็งกว่าประเทศอื่น ๆ โดยมีค่าใช้จ่ายประมาณหลังละ 10,000-30,000 บาท

7) สภาพสังคม เช่น บ้านจัดสรรในประเทศต้องมีรั้วและติดเหล็กดัดตามประตูหน้าต่าง เพราะมีปัญหาโจรผู้ร้าย ทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหลังละประมาณ 50,000 – 300,000 บาท

8) พฤติกรรมผู้บริโภค ผู้บริโภคเมืองไทยต้องการบ้านที่มั่นคงแข็งแรง ในรูปแบบและโครงสร้างของอาคาร เช่น โครงสร้างคอนกรีตเสริม เหล็ก ผนังก่ออิฐ ฉาบปูน ทาสี ตลอดจนหลังคา ก็ต้องเป็นหลังคาคอนกรีตเคลือบสี

2.4 ทฤษฎีการออกแบบที่เกี่ยวข้อง

2.4.1 การรับรู้ลักษณะไทย

ในการนำลักษณะไทยมาปรับประยุกต์ใช้ในการออกแบบบ้านในหมู่บ้านจัดสรรนั้น เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด จึงจำเป็นต้องอย่างยิ่งที่ต้องทำความเข้าใจในลักษณะของรูปแบบการรับรู้เข้าใจถึงคุณค่าความหมายของลักษณะไทยในผู้บริโภค ผู้ประกอบการโครงการ รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อที่จะสามารถกำหนดแนวทางการออกแบบได้อย่างเหมาะสมตามจุดประสงค์

การรับรู้ลักษณะไทยซึ่งเกี่ยวข้องกับทฤษฎีการรับรู้สภาพแวดล้อมกายภาพ โดยขึ้นอยู่กับสิ่งต่าง ๆ ดังนี้

1. การรับรู้

การรับรู้ ของแต่ละบุคคลขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมและประสบการณ์ในอดีตของบุคคลนั้น ๆ ซึ่งมีผลอย่างมากต่อการรับรู้ทางทัศนการ บุคคลมีประสบการณ์ในอดีตต่าง ๆ สะสมไว้ และพร้อมที่จะใช้อ้างอิง ในสิ่งที่พบได้ สภาพแวดล้อมทางกายภาพที่บุคคลอาศัยอยู่ในชีวิตประจำวัน มีความสำคัญต่อการเกิดการเรียนรู้และการเกิดประสบการณ์เฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ต่างกัน มีการรับรู้ที่ไม่เหมือนกันได้ ซึ่งให้สามารถกล่าวได้ว่าการจำลองสภาพแวดล้อม หรือลักษณะทางทัศนการที่สัมพันธ์ประสบการณ์ของแต่ละบุคคล สามารถก่อให้เกิด การรับรู้รู้สึกถึงประสบการณ์ที่ได้สะสมไว้ในอดีต (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น.69-78)

ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรจึงจำเป็นต้องอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงสภาพแวดล้อม และบรรยากาศที่เกิดขึ้นในอดีต หรือลักษณะสภาพแวดล้อมที่ตรงต่อประสบการณ์ที่ทำให้กลุ่มเป้าหมาย สามารถรับรู้ลักษณะโครงการที่น่าเสนอได้ชัดเจนมากขึ้น

2. การให้คุณค่า

การให้คุณค่าต่อสิ่งที่รับรู้ ส่งผลทำให้การรับรู้ของแต่ละบุคคลมีความแตกต่างกัน เนื่องจากบุคคลให้ความสำคัญและยึดถือในสิ่งต่าง ๆ แตกต่างกัน ความแตกต่างกันของระบบคุณค่าที่ยึดถือ เป็นไปตามความแตกต่างของวัฒนธรรมในกลุ่มสังคม ระบบคุณค่า เกิดจากความสัมพันธ์ของคุณค่าต่าง ๆ ที่บุคคลยึดถือ คุณค่านี้เป็นเกณฑ์ทั่วไปและแตกต่างจากทัศนคติ ซึ่งเป็นท่าทีของบุคคลที่มีต่อสิ่งต่าง ๆ โดยเฉพาะ หรือต่อสถานการณ์ รวมถึงความเชื่อ หรือสิ่งที

ยึดถือ โดยทัศนคติมีอิทธิพลต่อการรับรู้ และการรับรู้ก็มีอิทธิพลต่อทัศนคติ คุณค่าจึงเป็นตัวกำหนดการรับรู้ บุคคลจะมีรับรู้อย่างไรย่อมขึ้นอยู่กับระบบคุณค่าที่ยึดถือทั้งการรับรู้ ทัศนคติและคุณค่า ต่างก็เป็นผลประสมการณที่สะสมกันมา (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541, น.77)

2.5 กรณีศึกษา ตัวอย่างโครงการ

การศึกษาเปรียบเทียบลักษณะไทยที่มีอยู่ในโครงการบ้านจัดสรร โครงการต่าง ๆ โดยผู้วิจัยทำการศึกษา วิเคราะห์และสรุปรูปแบบในสถาปัตยกรรม รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรร จากการสำรวจสถานที่จริง ข้อมูลจากข่าวสาร โฆษณา การสังเกต ถ่ายภาพ จดบันทึก ในโครงการ

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจ เก็บข้อมูล เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการตามลักษณะประเด็นที่ทำการศึกษา ซึ่งประกอบด้วยโครงการทั้งหมด 6 โครงการ ดังนี้

1. โครงการบ้านอบอุ่น
2. โครงการโนเบิล วานา
3. โครงการอนันตธารา
4. โครงการเศรษฐสิริ บุราสิริ
5. โครงการอารียา สวนา
6. โครงการบ้านไทย

2.5.1 โครงการบ้านอบอุ่น

โครงการบ้านอบอุ่น มีที่ตั้งอยู่ที่ 41/14 หมู่ 2 ถนนบรมราชชนนี แขวงจิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ประกอบการโดย บริษัทโฮมสตรีท จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจรับออกแบบและรับสร้างบ้านมากกว่า 15 ปี รูปแบบโดยรวมของโครงการเป็นการนำเสนอถึงความอบอุ่น ร่มรื่น ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ตามแนวคิดสถาปัตยกรรมเขตร้อน (tropical architecture) ผสมผสานกับรูปแบบสถาปัตยกรรมไทย ตามแนวคิดหลักของโครงการ(return to private life) มีการแสดงให้เห็นถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีการเชื่อมต่อกับธรรมชาติโดยรอบอาคาร โดยโครงการให้ความสำคัญกับการจัดพื้นที่สวนโดยรอบบ้าน ในส่วนของตัวบ้านมีการจัดวางผัง การใช้วัสดุ และองค์ประกอบสถาปัตยกรรมที่สะท้อนถึงแนวคิดและลักษณะไทยในโครงการ รวมทั้งมีการนำเอาแนวคิดองค์ความรู้ ภูมิปัญญาในการออกแบบและแนวคิดประหยัดพลังงานเข้ามาใช้ใน

การออกแบบบ้าน โดยบ้านในโครงการมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น 5 รูปแบบ ซึ่งมีขนาดที่ดิน และขนาดบ้านแตกต่างกันออกไป ดังนี้

1. แบบบ้านไออุ่น ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 252 ตารางเมตร ขนาดที่ดินต่ำสุด 77 ตารางวา มีด้านกว้างติดถนน 14 เมตร

2. แบบบ้านกอแก้ว ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 1 ห้องนอนคนรับใช้ 4 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 276 ตารางเมตร ขนาดที่ดินต่ำสุด 73.5 ตารางวา มีด้านกว้างติดถนน 14 เมตร

3. แบบบ้านกอรัก ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 1 ห้องนอนคนรับใช้ 4 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 301 ตารางเมตร ขนาดที่ดินต่ำสุด 80.5 ตารางวา มีด้านกว้างติดถนน 14 เมตร

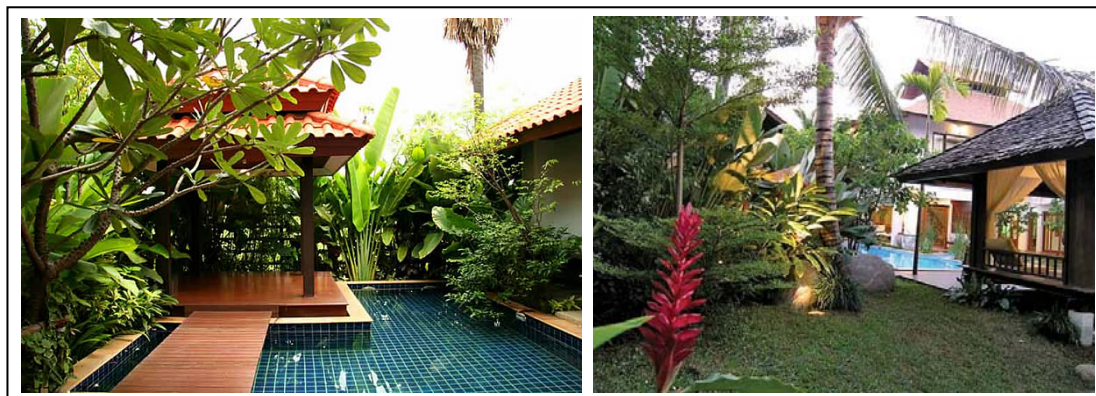
4. แบบบ้านกอหญ้า ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 1 ห้องนอนคนรับใช้ 4 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 270 ตารางเมตร ขนาดที่ดินต่ำสุด 80.5 ตารางวา มีด้านกว้างติดถนน 14 เมตร

5. แบบบ้านฟ้างาม ประกอบด้วย 4 ห้องนอน 1 ห้องนอนคนรับใช้ 6 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 648 ตารางเมตร ขนาดที่ดินต่ำสุด 200 ตารางวา

โดยบ้านในโครงการบ้านอบอุ่นมีรูปแบบดังนี้

ภาพที่ 2.37

บรรยากาศโดยรอบบ้าน (โครงการบ้านอบอุ่น)



ที่มา: บริษัท โฮมสตรีท จำกัด, 2550

พื้นที่โดยรอบบ้าน มีการจัดสวน สระน้ำ และศาลานั่งเล่นเป็นองค์ประกอบโดยรอบซึ่งมีมุมมองเชื่อมต่อกันจากภายในบ้านหลายจุด และสามารถเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวได้โดยง่ายจะพื้นที่พักผ่อน หรือห้องรับแขกภายในบ้าน โดยแสดงให้เห็นถึงความร่มรื่น โปร่งสบาย

ภาพที่ 2.38

มุมมองจากภายในสู่พื้นที่ภายนอกบ้าน (โครงการบ้านอบอุ่น)



ที่มา: บริษัท โฮมسترริท จำกัด, 2550

ภาพที่ 2.39

ความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ (โครงการบ้านอบอุ่น)

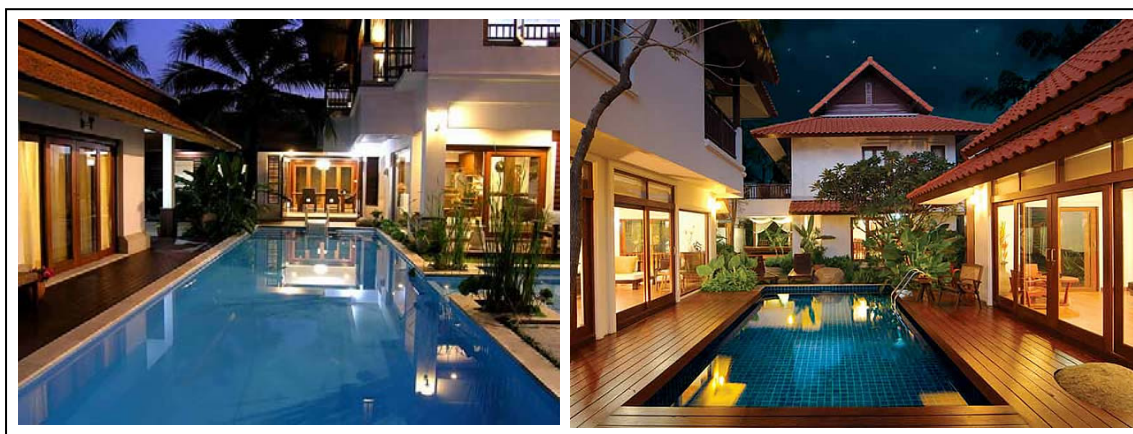


หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2550

ในด้านองค์ประกอบของตัวบ้าน มีการนำรูปแบบที่สื่อถึงความเป็นไทยมาใช้ในการออกแบบโครงการ เช่น ลักษณะของการวางผังตัวบ้าน การจัดพื้นที่ว่างในตัวบ้าน การใช้วัสดุ และองค์ประกอบตกแต่ง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ภาพที่ 2.40

การเชื่อมต่อของที่ว่างภายในและภายนอก (โครงการบ้านอบอุ่น)



ที่มา: บริษัท โฮมสตรีท จำกัด, 2550

บ้านในโครงการทุกแบบจะมีลักษณะโอบล้อมพื้นที่ส่วนกลาง โดยจะมีทั้งที่เป็นพื้นที่สวนและสระน้ำ โดยมีการจัดให้มีช่องเปิดขนาดใหญ่สามารถมองเห็น และเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวได้โดยง่าย ก่อให้เกิดการเชื่อมต่อและเคลื่อนไหวของที่ว่างจากภายในสู่ภายนอก

ภาพที่ 2.41

พื้นที่ส่วนกลางและชาน (โครงการบ้านอบอุ่น)



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2550

ในส่วนขององค์ประกอบตกแต่งที่แสดงออกถึงลักษณะไทย ในโครงการมีการนำเอาองค์ประกอบหลายส่วนที่นำมาประยุกต์ให้เข้ากับรูปแบบโดยรวมของโครงการ โดยประกอบด้วย

1. ชุ่มประตูทางเข้าบ้าน
2. ลักษณะของหลังคา
3. ลักษณะเสากลมลอย
4. ลักษณะชายคา
5. ลักษณะช่องเปิด ประตู หน้าต่าง
6. ศาลานั่งเล่น
7. ลักษณะรั้วโปร่ง

ในส่วนการนำแนวคิดการออกแบบเพื่อประหยัดพลังงานใช้ โครงการได้นำเสนอในรูปแบบสถาปัตยกรรมดังนี้ ในการจัดวางผังอาคารมีการจัดให้มีระยะห่างระหว่างอาคารหรือพื้นที่ใช้สอย โดยมีพื้นที่ส่วนกลางระหว่างอาคาร ทำให้เกิดช่องว่างลมธรรมชาติสามารถพัดผ่านได้สะดวก มีชายคายื่นออกจากตัวบ้าน 1.5 เมตรโดยรอบตัวบ้าน มีการจัดวางหน้าต่างขนาดใหญ่ ทำให้อากาศถ่ายเทได้สะดวกและรับแสงธรรมชาติได้ดี บริเวณจั่วบ้านมีเกล็ดเว้นช่องว่างเพื่อช่วยระบายความร้อนใต้หลังคา

2.5.2 โครงการโนเบิล วานา

โครงการโนเบิล วานา มีที่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 179 หมู่ 3 ซอยร่วมมิตรพัฒนา ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ประกอบการโดย บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยโครงการมีขนาดที่ดิน 52 ไร่ 2 งาน โดยภาพรวมโครงการมีนำเสนอถึงบรรยากาศ ที่ร่มรื่น อบอุ่น แวดล้อมไปด้วยธรรมชาติโดยรอบ ให้ความรู้สึกเหมือนพักผ่อนในบ้านพักตากอากาศ รูปแบบบ้านในโครงการเป็นการนำลักษณะไทย ในรูปแบบต่าง ๆ มาประยุกต์เข้ากับรูปแบบบ้านสมัยใหม่ โดยโครงการได้นำเสนอบ้าน 3 รูปแบบ

1. แบบบ้านฟิกส์ ประกอบด้วย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ ห้องนอนคนรับใช้ พื้นที่ใช้สอย 297 ตารางเมตร
2. แบบบ้านแคสเซีย ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ห้องนอนคนรับใช้ พื้นที่ใช้สอย 235 ตารางเมตร
3. แบบบ้านซินเนีย ประกอบด้วย 2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 185 ตารางเมตร

ในการจัดวางผังและการจัดพื้นที่ใช้สอยในโครงการ โดยแบบบ้านทั้งสามแบบมีแนวคิดในการจัดผัง คือ การจัดให้อาคารมีการโอบรอบล้อมพื้นที่ใช้สอยภายนอก หรือพื้นที่พักผ่อนกลางแจ้ง (outdoor living) โดยมีลักษณะผังคล้ายรูปตัว L ตัว U โดยแบบบ้านฟิกส์ซึ่งเป็นแบบบ้านที่มีขนาดใหญ่ที่สุดจะมีลักษณะคล้ายรูปตัว U โดยเชื่อมต่อกับพื้นที่พักผ่อนที่เปิดโล่งกลางบ้าน

ภาพที่ 2.42

การจัดวางผังแบบบ้านฟิกส์ (โครงการโนเบิล วานา)



ที่มา: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2550

ภาพที่ 2.43

การจัดวางผังแบบบ้านแคสเซีย (โครงการโนเบิล วานา)



ที่มา: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2550

ภาพที่ 2.44

การจัดวางผังแบบบ้านแคสเซีย (โครงการโนเบิล วานา)



ที่มา: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2550

ในส่วนขององค์ประกอบตกแต่งที่แสดงออกถึงลักษณะไทย ในโครงการมีการนำเอาองค์ประกอบหลายส่วนที่นำมาประยุกต์ ให้เข้ากับวัสดุก่อสร้างและรูปแบบโดยรวมของโครงการ เช่น วัสดุปิตินว วัสดุผนังหลังคา วงกบประตูหน้าต่าง ซึ่งเป็นวัสดุก่อสร้างทั่วไปในปัจจุบัน เช่น กระเบื้องคอนกรีตโมเนีย อลูมิเนียม เหล็ก เป็นต้น โดยองค์ประกอบตกแต่งที่นำมาใช้ประกอบด้วย

1. ชุ่มประตูทางเข้าบ้าน
2. ลักษณะของหลังคา
3. ลักษณะเสากลมลอย
4. ลักษณะชายคา
5. ลักษณะช่องเปิด ประตู หน้าต่าง
7. ลักษณะค้ำยัน

ภาพที่ 2.45
รูปแบบบ้าน (โครงการโนเบิล วานา)



ที่มา: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2550

ภาพที่ 2.46
ลักษณะองค์ประกอบไทยที่นำมาใช้ (โครงการโนเบิล วานา)



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2550

2.5.3 โครงการอนันตธารา

โครงการอนันตธารา มีที่ตั้งอยู่ที่ บริเวณถนนเลียบคลองทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประกอบการโดย บริษัท ฟายนโฮมเ้าส์ซิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยโครงการได้นำเสนอรูปแบบบ้านที่มีลักษณะไทยร่วมสมัยผสมผสาน แนวคิดบ้านประหยัดพลังงาน เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยบ้านในโครงการได้รับรางวัลอนุรักษ์พลังงาน ปี 2548 โดยโครงการมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 20 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวสองชั้น 3 แบบ คือ

1. แบบบ้านเทวารัญ ประกอบด้วย 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ ห้องนอนคนรับใช้
 2. แบบบ้านรายาวดี ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ห้องนอนคนรับใช้
 3. แบบบ้านอนันตธารา ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ห้องนอนคนรับใช้
- โดยโครงการได้นำเสนอรูปแบบบ้าน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ภาพที่ 2.47

การจัดพื้นที่ภายใน (โครงการอนันตธารา)



ที่มา: บริษัท ฟายนโฮม เ้าส์ซิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2550

การจัดผังและที่ว่างในอาคาร พื้นที่พักผ่อนชั้นล่างของบ้านทั้ง 3 แบบมีการจัดให้มีลักษณะต่อเนื่อง โดยพื้นที่ใช้สอยหลักของบ้านจะเชื่อมต่อกันหมดโดยไม่มีผนังกั้น ประกอบกับการจัดวางช่องเปิดที่มีความกว้าง จึงทำให้เกิดความต่อเนื่องระหว่างภายในและพื้นที่สวนโดยรอบ

บ้าน ทั้งยังสามารถเปิดรับแสงธรรมชาติเข้ามาใช้งานในเวลากลางวัน ทำให้เกิดผู้ใช้งานเกิดความรู้สึก โปร่งโล่ง ร่มรื่นจากพื้นที่สวนและสระน้ำ

ภาพที่ 2.48

รูปแบบบ้าน (โครงการอนันตธารา)



ที่มา: บริษัท ฟายน์โฮม เอ็นวิรอนเม้นท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2550

ในส่วนขององค์ประกอบตกแต่ง โครงการได้มีการประยุกต์องค์ประกอบแบบไทย กับรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัย ทำให้เกิดเป็นรูปแบบร่วมสมัยโดยนำเอกลักษณ์ขององค์ประกอบไทยมาใช้นี้

1. ลักษณะของหลังคา
2. ลักษณะค้ำยัน
3. ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง
4. ลักษณะชายคา
5. ลักษณะของเสากลมลอย
6. ลักษณะรั้วโปร่ง

2.5.4 โครงการเศรษฐกิจบุรีรัมย์

โครงการเศรษฐกิจบุรีรัมย์ มีที่ตั้งอยู่ที่ ถนนสนามบินน้ำ ดิวนนท์ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ประกอบการโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) พื้นที่โครงการทั้งหมด 30 ไร่ โครงการได้นำเสนอรูปแบบบ้านที่มีลักษณะไทยร่วมสมัย ซึ่งนำมาปรับเข้ากับรูปแบบบ้านจัดสรร

ในปัจจุบัน โดยนำเอาลักษณะขององค์ประกอบต่าง ๆ การใช้สีของวัสดุก่อสร้าง วัสดุปิดผิว โดยแสดงถึงลักษณะของการนำวัสดุพื้นถิ่น หรือวัสดุธรรมชาติมาใช้ โดยคงรูปแบบการจัดวางผังและพื้นที่ว่างในแบบบ้านจัดสรรทั่วไปในปัจจุบัน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงระดับความเป็นไทยในโครงการที่แตกต่างออกไปอีกรูปแบบหนึ่ง โดยโครงการได้นำเสนอแบบบ้าน 5 รูปแบบดังนี้

1. แบบบ้านมูรากานดา ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 150 ตารางเมตร
2. แบบบ้านมูรานุฎา ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 170 ตารางเมตร
3. แบบบ้านมูราลัดดา ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 191 ตารางเมตร
4. แบบบ้านมูรานันทา ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 204 ตารางเมตร
5. แบบบ้านมูรานนท์รี ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 272 ตารางเมตร

ภาพที่ 2.49

รูปแบบบ้าน (โครงการเศรษฐสิริ บุราสิริ)



ที่มา: บริษัท | แสนสิริ จำกัด (มหาชน), 2550

2.5.5 โครงการอารียา สวนา

โครงการอารียา สวนา มีที่ตั้งอยู่ที่ ซอยมัธยม ถนนเกษตร-นวมินทร์ เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ประกอบการโดย บริษัท อารียา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยโครงการได้นำเสนอรูปแบบโครงการที่มีลักษณะ โปร่งโล่ง ร่มรื่น ใกล้เคียงธรรมชาติธรรมชาติโดยรอบตัวบ้าน จากลักษณะขององค์ประกอบต่าง ๆ เช่น การเพิ่มพื้นที่สวนด้านข้างตัวบ้าน ซึ่งเชื่อมต่อกับพื้นที่พักผ่อนภายใน โดยมีการจัดวางช่องเปิดขนาดใหญ่ จากพื้นจรดเพดาน ซึ่งทำให้รับรู้บรรยากาศภายนอกตัวบ้านได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีการเลือกใช้สีของวัสดุก่อสร้างที่มีลักษณะคล้ายวัสดุธรรมชาติ ซึ่งแสดงถึงความอบอุ่นในรูปแบบสถาปัตยกรรมเขตร้อน ผสมผสานกับองค์ประกอบตกแต่งแบบไทยที่ประยุกต์เข้ากับรูปแบบโดยรวมของโครงการ โดยทางผู้ประกอบการได้พัฒนารูปแบบบ้านตามรูปแบบดังกล่าวเป็นโครงการที่ 3 เนื่องจากรูปแบบดังกล่าวได้รับความนิยมจากผู้บริโภคเป็นอย่างดี ในโครงการได้นำเสนอแบบบ้าน 3 รูปแบบดังนี้

1. แบบบ้านบ้านเฟื่องฟ้า ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 214 ตารางเมตร
2. แบบบ้านดาวเรือง ประกอบด้วย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 233 ตารางเมตร
3. แบบบ้านบัวหลวง ประกอบด้วย 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 267 ตารางเมตร

ภาพที่ 2.50

รูปแบบบ้าน (โครงการอารียา สวนา)



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2550

ภาพที่ 2.51

รูปแบบภายในบ้าน (โครงการอารียา สวนา)



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2550

ลักษณะพื้นที่ใช้สอยในชั้นล่างของบ้านทุกแบบจะมีลักษณะเปิดโล่งต่อเนื่องไม่มีผนังกั้นในส่วนของพื้นที่พักผ่อน รับประทานอาหาร และรับแขก โดยพื้นที่ใช้สอยชั้นล่างจะมีการจัดให้มีช่องเปิดจากพื้นถึงเพดานที่สามารถเปิดออกสู่พื้นที่พักผ่อนภายนอก สามารถรับแสงและลมธรรมชาติเข้ามาในอาคารอาคารได้เป็นอย่างดี

ภาพที่ 2.52

พื้นที่โดยรอบบ้าน (โครงการอารียา สวนา)



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2550

2.5.6 โครงการบ้านไทย

โครงการบ้านไทย มีที่ตั้งอยู่ที่ ถ.สรงประกา แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประกอบการโดย บริษัท บ้านสวนทิวไม้ จำกัด พื้นที่โครงการทั้งหมด 20 ไร่ โดยโครงการได้นำเสนอรูปแบบสถาปัตยกรรมที่แสดงถึงเอกลักษณ์ไทย ทั้งด้านรูปธรรมและด้านนามธรรม ผสมผสานกับวิถีชีวิต ความเป็นอยู่ในปัจจุบัน โดยโครงการได้นำเสนอแบบบ้าน 2 รูปแบบ คือ

1. แบบบ้านอยุธยา 1 ประกอบด้วย 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 223 ตารางเมตร ขนาดที่ดินเริ่มต้น 72 ตารางวา

2. แบบบ้านอยุธยา 2 ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 170 ตารางเมตร ขนาดที่ดินเริ่มต้น 58 ตารางวา

ภาพที่ 2.53

รูปแบบบ้าน (โครงการบ้านไทย)



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2550

ในส่วนขององค์ประกอบตกแต่ง โครงการได้มีการประยุกต์องค์ประกอบแบบไทย กับรูปแบบสถาปัตยกรรมสมัย ทำให้เกิดเป็นรูปแบบร่วมสมัยโดยนำเอาลักษณะขององค์ประกอบไทยมาใช้อย่างนี้

1. ลักษณะของหลังคา
2. ลักษณะค้ำยัน
3. ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง
4. ลักษณะชายคา

5. ลักษณะของเสากลมลอย

ภาพที่ 2.54

ลักษณะองค์ประกอบไทยที่นำมาใช้ (โครงการบ้านไทย)



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2550

ภาพที่ 2.54

รูปแบบภายในบ้าน (โครงการบ้านไทย)



หมายเหตุ: ถ่ายโดยผู้วิจัยเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2550