

บทที่ 5

การออกแบบบ้านในโครงการตัวอย่างโดยนำลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบ

ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรโดยการนำลักษณะไทยมาใช้ในการโครงการเพื่อให้เกิดความเหมาะสม ต่อปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ ที่ได้ทำการศึกษาในข้างต้น ในขั้นตอนการออกแบบ มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการวิเคราะห์และกำหนดรูปแบบรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะประกอบด้วย 4 ขั้นตอน ดังนี้

5.1 การกำหนดที่ตั้งโครงการ

5.2 การออกแบบบ้านในโครงการตัวอย่าง ซึ่งประกอบด้วย

5.2.1 กำหนดแนวคิดการออกแบบ รายละเอียดโครงการ

5.2.2 รูปแบบสถาปัตยกรรมและการนำลักษณะไทยมาใช้ในการโครงการ

5.3 การประเมินลักษณะการระบายอากาศ ในตัวบ้านด้วยการจำลองสภาพแวดล้อมในโปรแกรมคอมพิวเตอร์

5.4 การประเมินการออกแบบจากสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร

5.1 การกำหนดที่ตั้งโครงการตัวอย่าง

ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรและการนำลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบเพื่อความเหมาะสมสภาพแวดล้อม และปัจจัยต่าง ๆ ที่ต้องคำนึงถึง จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการกำหนดที่ตั้ง ซึ่งจะช่วยในการวิเคราะห์ถึงรูปแบบและรายละเอียดโครงการได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

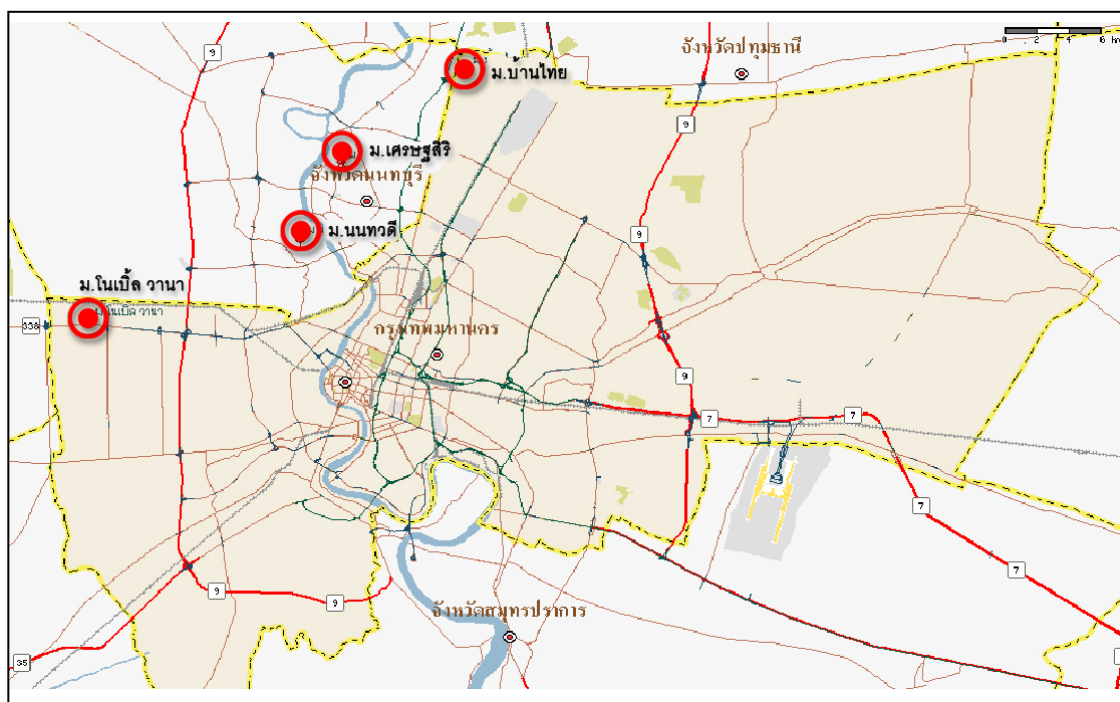
ในการกำหนดที่ตั้งโครงการ เป็นการศึกษา เปรียบเทียบ และคัดเลือกที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ซึ่งที่ตั้งที่คัดเลือกและนำมาทำการวิเคราะห์นั้น เป็นพื้นที่ของโครงการที่มีการจัดสรรโครงการไว้แล้ว โดยเป็นการจำลองที่ตั้งโครงการตัวอย่างเข้าไปแทนที่ในที่ตั้งของโครงการดังกล่าว โดยปัจจัยในการนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ประกอบด้วย

1. การวิเคราะห์เปรียบเทียบ ข้อมูลรายละเอียดของโครงการในพื้นที่ศึกษา
2. การวิเคราะห์เปรียบเทียบ ข้อดี-ข้อเสีย ของโครงการในพื้นที่ศึกษา
3. การสรุปที่ตั้งโครงการตัวอย่าง

การกำหนดพื้นที่ตั้งโครงการตัวอย่าง ผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือกพื้นที่ตั้ง 4 พื้นที่ ซึ่งได้จากการศึกษาวิเคราะห์ ในแนวโน้มของที่ตั้งที่เหมาะสม สำหรับโครงการบ้านจัดสรร (บทที่ 4) โดยประกอบด้วย

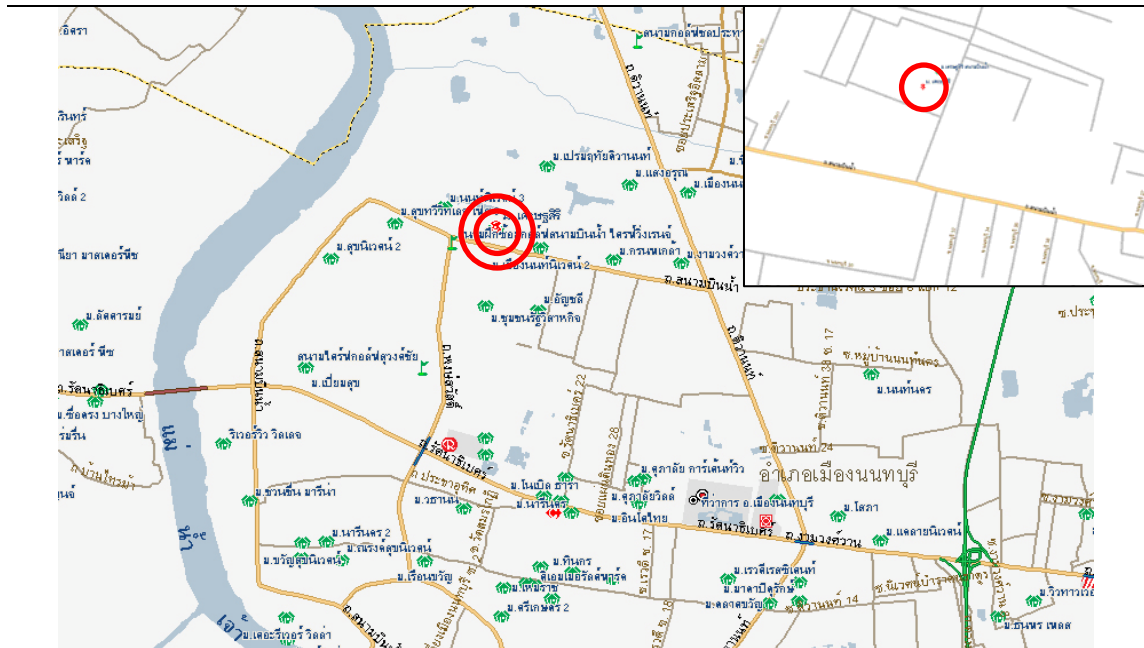
1. ที่ตั้งโครงการเศรษฐกิจสิริ นุราสิริ
2. ที่ตั้งโครงการบ้านไทย
3. ที่ตั้งโครงการโนเบิล วานา
4. ที่ตั้งโครงการนนทวดี

ภาพที่ 5.1
ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



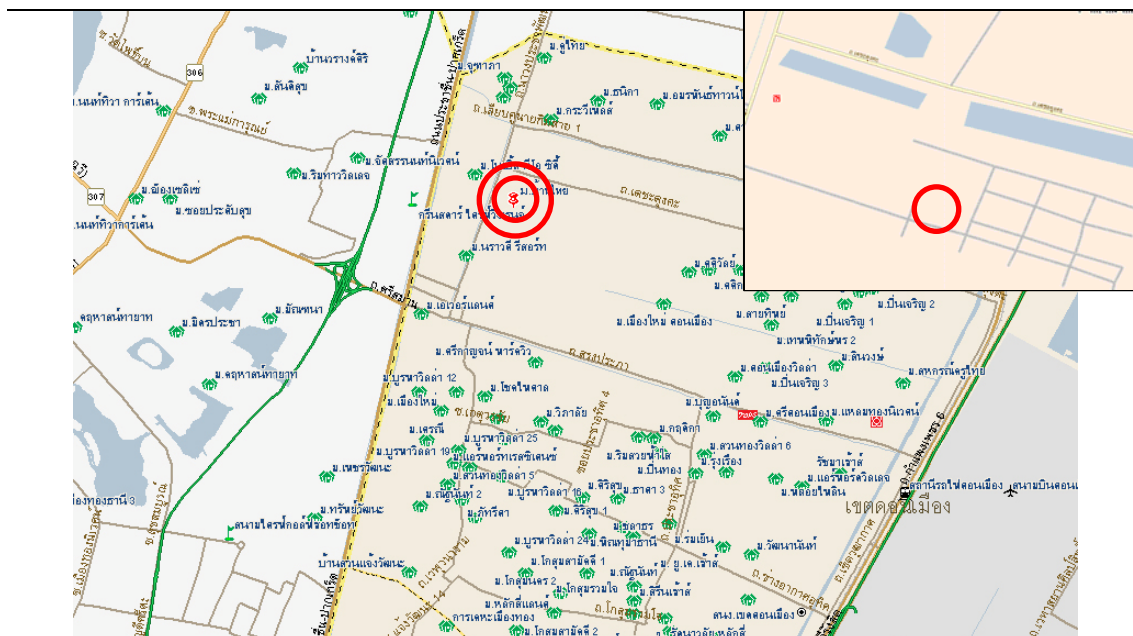
ที่มา: โปรแกรมแสดงภาพแผนที่ กรุงเทพมหานคร – สมุทรปราการ (ThinkNet 2007), 2007

ตารางที่ 5.1
รายละเอียดพื้นที่ตั้งโครงการเศรษฐกิจ บราลลี



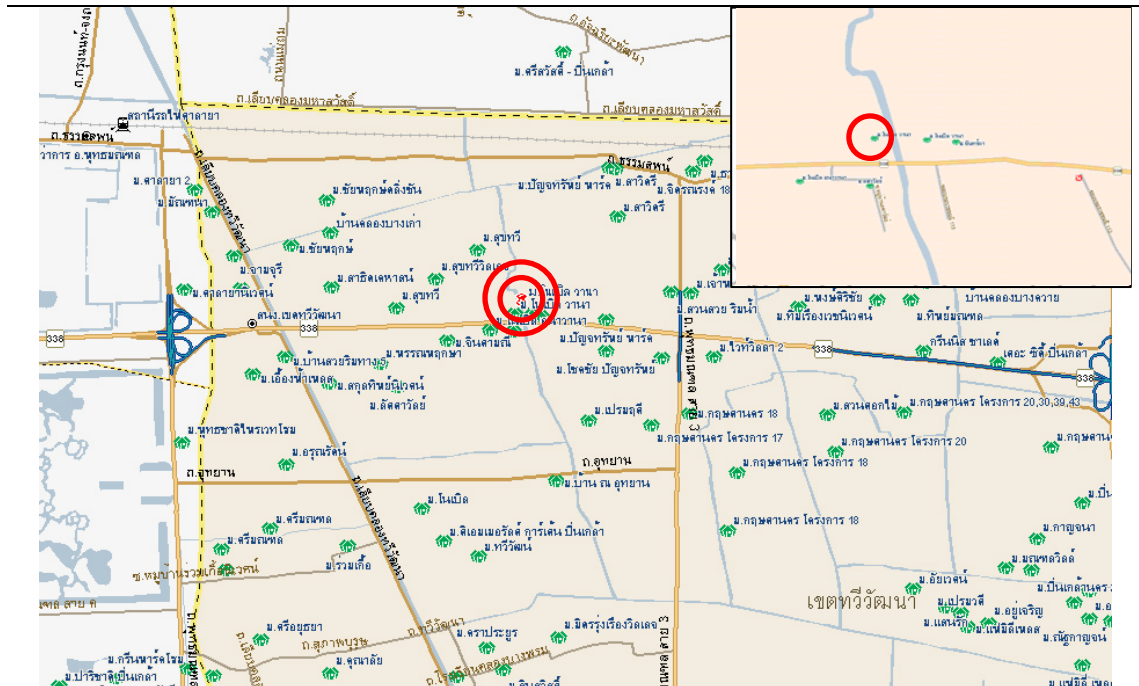
1. โครงการ	เศรษฐกิจ บราลลี		
2. กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)		
3. ที่ตั้ง	ถ.สนามบินน้ำ ต.वानนท์ อ.เมือง จ.นนทบุรี		
4. ขนาดโครงการ	120 หลังคาเรือน		
5. พื้นที่โครงการ	30 ไร่		
6. พื้นที่ดิน (ต่อหน่วย)	52 – 100 ตารางวา		
7. ระดับราคาขาย	เริ่มต้น 5.0 ล้านบาท		
8. ราคาที่ดิน (จัดสรร)	40,000 - 45,000		
STRENGTH	WEAKNESS	OPPORTUNITY	THREAT
มีสภาพแวดล้อมที่ดี พื้นที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้ พื้นที่สีเขียว มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่รายล้อม มากมายในพื้นที่ เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โรงพยาบาลและ โรงเรียน	ตั้งอยู่ในพื้นที่ ที่มีโครงการ บ้านจัดสรรอยู่มาก ทำให้ ผู้ประกอบการมีทางเลือกในการ เปรียบเทียบและตัดสินใจ ซื้อบ้านในพื้นที่บริเวณ ใกล้เคียงมากขึ้น	ในอนาคตจะเป็นที่ตั้ง สถานีปลายทางรถไฟฟ้า สายสีม่วง บางซื่อ-บาง ใหญ่	จากเดิมที่มีปริมาณของ พื้นที่สีเขียว และมี ลักษณะแบบชานเมือง ซึ่งมีแนวโน้มกำลังปรับตัว สู่การขยายตัว ความ แออัดที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผล ต่อการตัดสินใจของ ผู้บริโภค

ตารางที่ 5.2
รายละเอียดพื้นที่ตั้งโครงการบ้านไทย



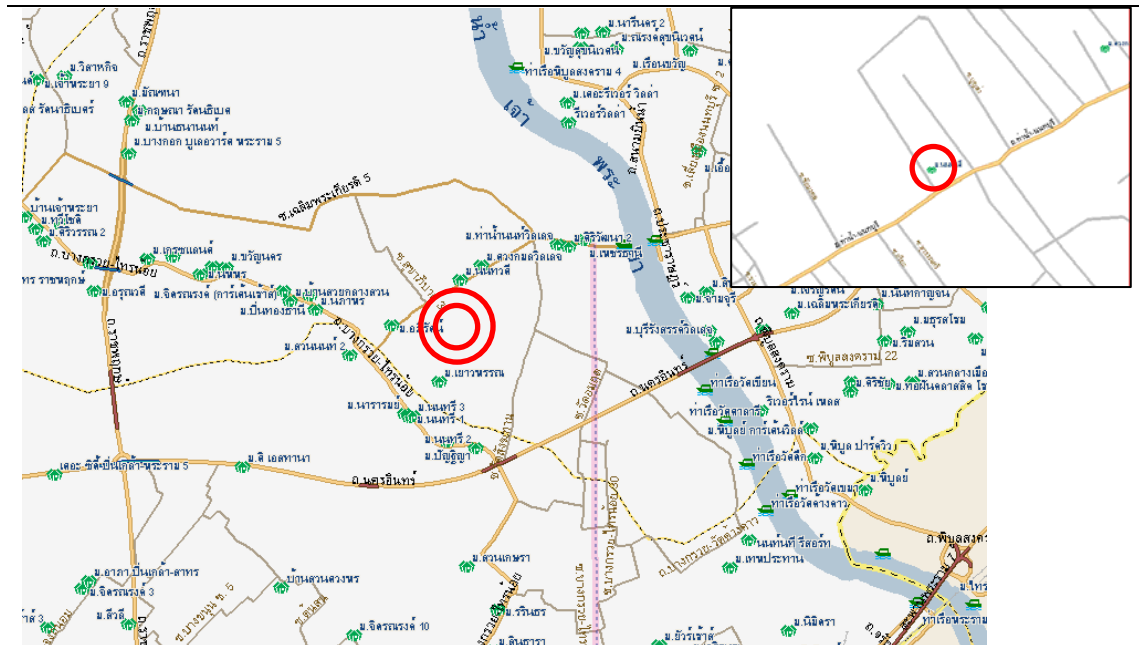
1. โครงการ	โครงการบ้านไทย		
2. กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บ้านสวทิวไม้ จำกัด		
3. ที่ตั้ง	ถ. เตะตะตุ้งคะ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร		
4. ขนาดโครงการ	87 หลังคาเรือน		
5. พื้นที่โครงการ	20 ไร่		
6. พื้นที่ดิน (ต่อหน่วย)	58-78 ตารางวา		
7. ระดับราคาขาย	เริ่มต้น 3.99 ล้านบาท		
8. ราคาที่ดิน (จัดสรร)	32,000-35,000		
STRENGTH	WEAKNESS	OPPORTUNITY	THREAT
พื้นที่มีศักยภาพ ในการจัดสรรโครงการมาก มีการพัฒนาโครงการในพื้นที่ใกล้เคียงหลายโครงการ รวมทั้งโครงการที่มีผู้ประกอบการรายเดียวกัน	การเข้าถึงพื้นที่โครงการทำได้ยากและมีความซับซ้อน พื้นที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากเส้นทางคมนาคมสายหลัก	ในอนาคตจะมีโครงการพัฒนาเส้นทางเดินรถไฟฟ้าสายสีแดง รังสิต-บางซื่อ-ตลิ่งชัน ซึ่งเป็น 1 ใน 5 เส้นทางระบบรถไฟฟ้าที่รัฐบาลอนุมัติให้ดำเนินการในปี 2008	เป็นย่านที่มีแนวโน้มว่าจะมีการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรในอนาคต ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะมีความหนาแน่น และการแข่งขันในธุรกิจอย่างมาก

ตารางที่ 5.3
รายละเอียดพื้นที่ตั้งโครงการโนเบิล วานา



1. โครงการ	โครงการโนเบิล วานา		
2. กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
3. ที่ตั้ง	ถ.ปิ่นเกล้า-นครชัยศรี เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร		
4. ขนาดโครงการ	160 หลังคาเรือน		
5. พื้นที่โครงการ	52 ไร่		
6. พื้นที่ดิน (ต่อหน่วย)	65 -80 ตารางวา		
7. ระดับราคาขาย	เริ่มต้น 7.0 ล้านบาท		
8. ราคาที่ดิน (จัดสรร)	40,000-50,000		
STRENGTH	WEAKNESS	OPPORTUNITY	THREAT
มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต มีระบบสาธารณูปโภคอยู่ในขั้นสมบูรณ์ พื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่ และเชื่อมต่อกับโครงการที่มีผู้ประกอบการรายเดียวกัน	โครงการอื่นในพื้นที่มีระดับราคา ลักษณะโครงการใกล้เคียงกันมีอยู่ มาก ผู้บริโภคมีทางเลือก ในกาตัดสินใจซื้อมากขึ้น	มีกฎหมายผังเมืองควบคุมให้เป็นพื้นที่สีเขียว ทำให้โครงการได้รับประโยชน์จากสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่	กฎหมายควบคุมสภาพแวดล้อมอาจส่งผลกระทบต่อ การจัดทำโครงการ

ตารางที่ 5.4
รายละเอียดพื้นที่ตั้งโครงการนทวดี



1. โครงการ	โครงการนทวดี		
2. กรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ยั่งส์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		
3. ที่ตั้ง	ถ. ทำนายนนท์ บางศรีเมือง อ.เมือง จ. นนทบุรี		
4. ขนาดโครงการ	70 หลังคาเรือน		
5. พื้นที่โครงการ	15 ไร่		
6. พื้นที่ดิน (ต่อหน่วย)	53-60 ตารางวา		
7. ระดับราคาขาย	เริ่มต้น 3.99 ล้านบาท		
8. ราคาที่ดิน (จัดสรร)	35,000-40,000		
STRENGTH	WEAKNESS	OPPORTUNITY	THREAT
ทำเลที่ตั้งโครงการติดถนน ทำนายนนทบุรีเข้าถึงได้ สะดวก มีการพัฒนาระบบ สาธารณูปโภคอย่างมาก ในพื้นที่ รวมทั้งเชื่อมต่อ กับเส้นทางคมนาคม มากมาย	ที่ตั้งของพื้นที่อยู่ติดกับ ถนนใหญ่ โดยโครงการอาจ ได้รับผลกระทบ มลพิษใน สภาพแวดล้อมโดยรอบ ซึ่ง จะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ ของผู้บริโภค	มีการก่อสร้างเส้นทาง คมนาคมมากมายเพื่อ เชื่อมต่อกับพื้นที่โดยรอบ และ ใจกลางเมือง รวมถึงเป็นทำเล ที่มีแนวโน้มว่าจะได้รับความ นิยมอย่างมากในอนาคต	ราคาที่ดินมี แนวโน้มว่าจะ สูงขึ้นมาก เนื่องจากมีการ พัฒนาเส้นทาง คมนาคม ซึ่งส่งผล ต่อการจัดทำ โครงการ

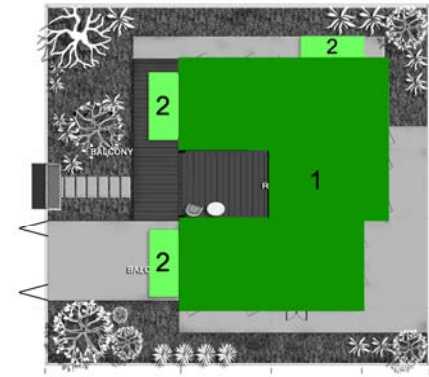
ตารางที่ 5.5
การเปรียบเทียบที่ตั้งแต่ละโครงการ

พื้นที่ตั้งโครงการเศรษฐกิจ บราสิริ	1	2	3	4	5
1. ตำแหน่งที่ตั้ง					
2. ขนาดโครงการ					
3. ระดับราคาที่ดิน					
4. สภาพแวดล้อมในพื้นที่					
5. ระบบสาธารณูปโภค					
6. เส้นทางคมนาคมและการเข้าถึง					
7. การเชื่อมต่อกับใจกลางเมือง					
8. การพัฒนาระบบคมนาคมในอนาคต					
9. จำนวนคู่แข่งในพื้นที่					
รวม	29				
พื้นที่ตั้งโครงการบ้านไทย	1	2	3	4	5
1. ตำแหน่งที่ตั้ง					
2. ขนาดโครงการ					
3. ระดับราคาที่ดิน					
4. สภาพแวดล้อมในพื้นที่					
5. ระบบสาธารณูปโภค					
6. เส้นทางคมนาคมและการเข้าถึง					
7. การเชื่อมต่อกับใจกลางเมือง					
8. การพัฒนาระบบคมนาคมในอนาคต					
9. จำนวนคู่แข่งในพื้นที่					
รวม	31				

ตารางที่ 5.5 (ต่อ)

พื้นที่ตั้งโครงการโนเบิล วานา	1	2	3	4	5
1. ตำแหน่งที่ตั้ง					
2. ขนาดโครงการ					
3. ระดับราคาที่ดิน					
4. สภาพแวดล้อม ในพื้นที่					
5. ระบบสาธารณูปโภค					
6. เส้นทางคมนาคมและการเข้าถึง					
7. การเชื่อมต่อกับใจกลางเมือง					
8. การพัฒนาระบบคมนาคมในอนาคต					
9. จำนวนคู่แข่งในพื้นที่					
รวม	23				
พื้นที่ตั้งโครงการนนทวดี	1	2	3	4	5
1. ตำแหน่งที่ตั้ง					
2. ขนาดโครงการ					
3. ระดับราคาที่ดิน					
4. สภาพแวดล้อม ในพื้นที่					
5. ระบบสาธารณูปโภค					
6. เส้นทางคมนาคมและการเข้าถึง					
7. การเชื่อมต่อกับใจกลางเมือง					
8. การพัฒนาระบบคมนาคมในอนาคต					
9. จำนวนคู่แข่งในพื้นที่					
รวม	32				

ตารางที่ 5.8 (ต่อ)

แบบบ้าน	แนวคิด	รายละเอียดการจัดผัง	รูปแบบที่นำเสนอ
แบบที่ 2	1. จัดวางตัวบ้านในลักษณะตัว U หันด้านปลายออกซึ่งจะมีลักษณะสมมาตร โดยมีทางเข้าและมุมมองในการเข้าถึงจากด้านหน้า อยู่จุดกึ่งกลาง 2. จัดวางระเบียงที่อยู่ติดกับพื้นที่ห้องนอนทุกห้อง โดยจัดให้มีความสอดคล้องกับลักษณะสมมาตรของตัวบ้าน	1. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน (ชั้น 2) มีขนาดพื้นที่ 103.5 ตารางเมตร มีการวางตัวในลักษณะตัว U ซึ่งทำให้ลักษณะรูปทรงของตัวบ้านมีความสมมาตร 2. ลักษณะผังพื้นชั้น 2 จะเว้นพื้นที่ส่วนกลางให้มีลักษณะเปิดโล่งไม่มีหลังคาคลุม อยู่บริเวณส่วนกลางของตัวบ้าน 3. ส่วนระเบียงที่ยื่นออกจากตัวบ้าน(2) 1 เมตร โดยระเบียงมีพื้นที่ 2.5 – 4.5 ตารางเมตร อยู่ติดห้องนอนทั้ง 3 บนผังชั้น 2 โดยจะมีห้องนอน 2 ห้องซึ่งมีระเบียงหันหาออกสู่ด้านหน้าของตัวบ้านตามแนวแกนของลักษณะสมมาตร ซึ่งสอดคล้องกับรูปทรงบ้าน และแนวแกนของรูปทรงหลังคาบ้าน	แบบ 2 (ผังพื้นชั้น 2) 

จากข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า พื้นที่ตั้งของโครงการนทวดี มีความเหมาะสมที่สุดที่จะใช้เป็นที่ตั้งในการออกแบบตัวอย่างโครงการ โดยที่ตั้งโครงการอยู่ที่ 53/13 หมู่ที่ 1 ถนนท่าน้ำนนท์ ตำบลบางศรีเมือง อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและดำเนินการ คือ บริษัท ยังก์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 10254600743 พื้นที่โดยรวมของโครงการ 24,000 ตารางเมตร หรือ ประมาณ 15 ไร่

จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ที่ตั้งดังกล่าวสามารถเข้าถึงได้ง่ายจาก ถนนท่าน้ำนนท์ รวมทั้งเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมหลายเส้นทาง เช่น ถ.รัตนวิเบศน์ ถ.ติวานนท์-วงแหวน ถ.ประชาราษฎร์ ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับทางด่วนบางปะอิน-ปากเกร็ด รวมถึงการเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและก่อสร้างอีกมากมาย ในพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่อยู่ในช่วงกำลังพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภค ในพื้นที่มีลักษณะของสภาพแวดล้อมโดยรอบและพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสมในการพัฒนาตามแนวคิดโครงการตัวอย่าง ซึ่งมีลักษณะร่มรื่น อยู่ใกล้ธรรมชาติ รวมถึงพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของโครงการบ้านจัดสรรน้อย หากเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ

ภาพที่ 5.2

พื้นที่ตั้งโครงการตัวอย่าง



ที่มา: โปรแกรมแสดงภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth), 2550

5.2 การกำหนดรูปแบบ และรายละเอียดโครงการ

ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรที่นำลักษณะไทยมาใช้ในโครงการมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ในโครงการเพื่อให้เกิดความชัดเจนของแนวคิดและรูปแบบโครงการ ให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสมกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ได้ทำการศึกษาในข้างต้น โดยการกำหนดรูปแบบและรายละเอียดโครงการดังนี้

5.2.1 แนวคิดการออกแบบ รายละเอียดโครงการ

การกำหนดแนวคิดการออกแบบ รายละเอียดโครงการ เป็นการกำหนดภาพรวมของโครงการเบื้องต้น ซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน ดังนี้

1. แนวคิดการออกแบบ
2. แนวคิดการตลาด
3. กลุ่มเป้าหมาย

1. แนวคิดการออกแบบ

แนวคิดการออกแบบบ้านในโครงการตัวอย่าง จะเน้นการนำลักษณะไทยที่ได้จากการศึกษาและวิเคราะห์ โดยนำลักษณะชุดองค์ประกอบที่ผสมผสานกันระหว่างลักษณะไทยด้านรูปธรรมและลักษณะไทยด้านนามธรรมมาใช้ในการออกแบบ โดยปรับประยุกต์เข้ากับรูปแบบการอยู่อาศัย วิถีชีวิต และความต้องการในการใช้สอยในปัจจุบัน โดยภาพรวมของโครงการจะแสดงให้เห็นถึงการมีคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ที่ดี ห่างไกลจากความหนาแน่น และแออัดในเขตเมือง แสดงถึงความร่มรื่น โปร่งสบาย ในบรรยากาศ และสุนทรียภาพแบบไทย รวมถึงการนำเสนอถึงลักษณะองค์ความรู้ ภูมิปัญญาไทย แสดงถึงการอยู่สบายในแนวคิดประหยัดพลังงาน โดยซึ่งถือเป็นการเพิ่มมูลค่าทางการตลาดให้กับโครงการได้เป็นอย่างดี

โดยโครงการได้นำเสนอรูปแบบบ้าน 2 รูปแบบ 1) แบบที่ 1 มีขนาดที่ดิน 85 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 240 ตารางเมตร โดยมีห้องนอน 4 ห้อง (รวมห้องนอนคนรับใช้) ห้องน้ำ 5 ห้อง ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง ห้องรับประทานอาหาร 1 ห้อง ห้องทำงานที่สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่เป็นห้องพักผ่อนสำหรับครอบครัว มีพื้นที่เตรียมอาหารเชื่อมต่อกับพื้นที่ครัว ครัวไทย และพื้นที่ซักล้าง ด้านหลังตัวบ้าน มีศาลาพักผ่อน และพื้นที่ว่างสำหรับพักผ่อน บริเวณสวนนอกอาคาร 2) แบบที่ 2

มีขนาดที่ดิน 70 ตาราง ฟุตที่ใช้สอย 170 ตารางเมตร มีห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 3 ห้อง ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง ห้องรับประทานอาหาร 1 ห้อง พื้นที่เตรียมอาหารเชื่อมต่อกับพื้นที่ครัว และพื้นที่ซักล้าง

ซึ่งแบบบ้านแต่แบบจะสามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้า รวมถึงสามารถเพิ่ม หรือลดพื้นที่สวน และต้นไม้ที่ทางโครงการได้จัดไว้ให้

2. แนวคิดการตลาด

ในการประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร แนวคิดการตลาดถือเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่จะต้องคำนึงถึง ซึ่งการกำหนดแนวคิดการตลาดที่ชัดเจนจะช่วยการสื่อสารและนำเสนอรูปแบบโครงการได้ตรงต่อกลุ่มเป้าหมาย สามารถแข่งขันกับโครงการอื่น ๆ ในตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการประสบความสำเร็จในธุรกิจและจุดมุ่งหมายของโครงการ

เนื่องจากโครงการมีรูปแบบ ที่มีเอกลักษณ์แตกต่าง จากโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ในปัจจุบัน แนวคิดการตลาดและการนำเสนอโครงการต่อผู้บริโภคที่นำมาใช้กับโครงการ คือ กลยุทธ์การตลาดแบบเฉพาะกลุ่ม (niche market)

โดยกลยุทธ์การตลาดแบบเฉพาะกลุ่ม (niche market) ถือเป็น กลยุทธ์การตลาดที่เหมาะสมสำหรับโครงการบ้านจัดสรร ที่มีรูปแบบที่แตกต่าง ยังไม่เป็นที่รู้จักในธุรกิจ หรือไม่ได้มีชื่อเสียงอยู่ในลำดับต้น ๆ ของตลาด ซึ่งมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องแสวงหายุทธศาสตร์ ที่จะสร้างความอยู่รอด หรือการประสบความสำเร็จในธุรกิจ ได้ภายใต้การแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจบ้านจัดสรรในปัจจุบัน โดยแนวคิดการเจาะตลาดแบบเฉพาะกลุ่ม เป็นแนวทางที่เหมาะสมกับศักยภาพของโครงการและการนำเสนอลักษณะไทยในโครงการ โดยเป็นการนำเสนอรูปแบบบ้านที่ตอบสนองความต้องการเฉพาะบุคคล (personalize marketing)

การนำกลยุทธ์การตลาดแบบเฉพาะกลุ่ม (niche market) มาปรับและประยุกต์ใช้กับโครงการตัวอย่าง มีแนวคิดและขั้นตอน ดังนี้

1) การกำหนดจุดแข็งของโครงการ โดยเป็นการเน้นถึงลักษณะไทยในรูปแบบบ้าน และคุณภาพชีวิตของการอยู่อาศัยในโครงการ แสดงถึงรูปแบบที่โปร่งสบาย การใกล้ชิดธรรมชาติ ห่างไกลจากความแออัดในเขตเมือง โดยนำเสนอและมุ่งนำเสนอถึงคุณประโยชน์ในรูปแบบสถาปัตยกรรมในโครงการ เช่น แนวคิดการประหยัดพลังงาน การผ่านการศึกษาและประเมินลักษณะการระบายอากาศด้วยโปรแกรมจำลองสภาพแวดล้อม CFD ซึ่งทำให้เกิดภาวะน่าสบายในพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ในอาคาร รวมถึงการแสดงให้เห็นถึงคุณค่าความเป็นไทยในสถาปัตยกรรม โดยทั้งหมดเป็นการเพิ่มมูลค่า แสดงถึงจุดเด่นและภาพลักษณ์ที่แตกต่างจากโครงการอื่นได้เป็นอย่างดี

2) การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการวางกลยุทธ์การตลาด โดยจะเห็นได้ชัดว่ากลุ่มเป้าหมายของโครงการกลุ่มหลัก คือ กลุ่มที่มีความสนใจในรูปแบบโครงการที่แตกต่างจากโครงการทั่วไป มีลักษณะเฉพาะตัว มีความต้องการที่ตลาด หรือคู่แข่งทั่วไป รวมทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่ไม่สามารถตอบสนองได้ โดยผู้วิจัยจะกล่าวถึง การกำหนดรายละเอียดของกลุ่มเป้าหมายในหัวข้อต่อไป

3) การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด จากแนวคิดการตลาดข้างต้นและการกำหนดลักษณะกลุ่มเป้าหมายเบื้องต้น ตำแหน่งทางการตลาดของโครงการตัวอย่าง จึงเป็นการมุ่งทำตลาดกลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นไป คือ ราคาบ้านเริ่มต้นที่ 5 ล้านบาทขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มตลาดขนาดเล็กเฉพาะกลุ่ม ซึ่งจะช่วยให้โครงการไม่จำเป็นต้องแข่งขันกับกลุ่มตลาดทั่วไปหรือตลาดแบบมวลชน (mass marketing)

3. กลุ่มเป้าหมาย

จากรูปแบบโครงการที่เน้นการนำเสนอรูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นหลัก ประกอบกับแนวคิด การตลาด ที่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีความสนใจในด้านต่าง ๆ และมีลักษณะเฉพาะตัว ผู้วิจัยได้ทำการกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่เหมาะสมกับรูปแบบโครงการ ดังนี้

1) กลุ่มผู้มีความรู้ความสนใจในรูปแบบที่นำเอาลักษณะไทยมาใช้ในโครงการโดยเฉพาะ กลุ่มดังกล่าว มีพื้นฐานความรู้ หรือความสนใจในรูปแบบดังกล่าวมาก่อน

2) กลุ่มผู้สนใจในรูปแบบทางสถาปัตยกรรมและบรรยากาศในโครงการเป็นหลัก จากการศึกษาจะเห็นว่าแนวโน้มความนิยมของรูปแบบบ้านแบบ Tropical, Modern Tropical, Modern Oriental, และบ้านที่มีลักษณะคล้ายบ้านพักตากอากาศ ซึ่งกำลังได้รับความนิยมอยู่ในปัจจุบัน โดยแนวคิดของโครงการจะเป็นการสะท้อนถึงรูปแบบสถาปัตยกรรมเอเชีย แนวคิดและลักษณะดังกล่าว จะมีบางส่วนมีความคล้ายคลึงกับรูปแบบสถาปัตยกรรมไทย

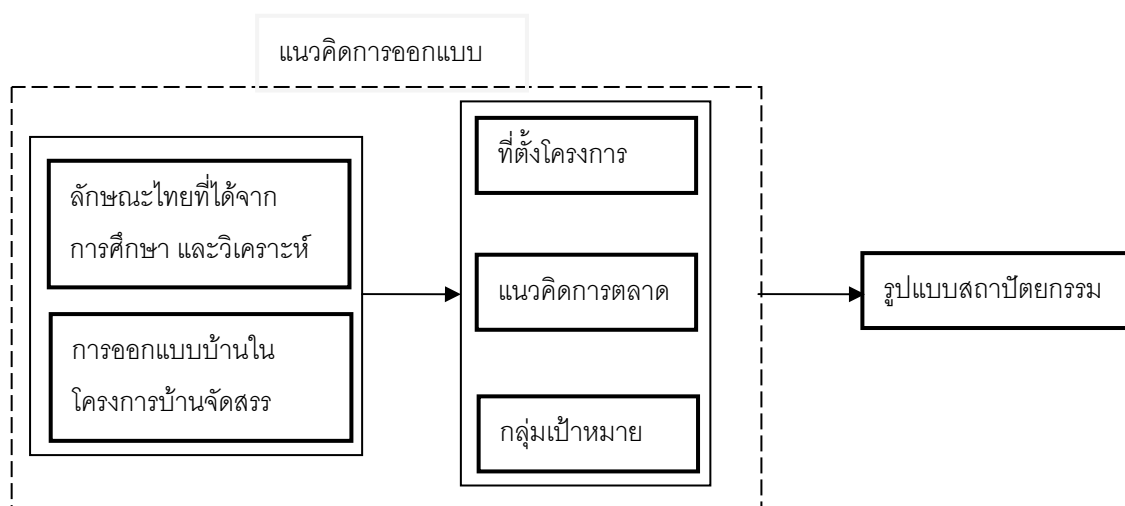
กลุ่มเป้าหมายข้างต้นมีลักษณะเด่น คือ ให้ความสำคัญกับรูปแบบบ้านและสภาพแวดล้อมในโครงการเป็นหลัก โดยให้ความสำคัญกับราคา เงื่อนไขการชำระ หรือเส้นทางคมนาคมเป็นอันดับรองลงมา จากการศึกษาจะเห็นได้ว่ากลุ่มดังกล่าวเป็นกลุ่มน้อยเมื่อเทียบกับกลุ่มผู้บริโภคทั้งหมด เพื่อเป็นการขยายช่วงราคาขาย สร้างความหลากหลายทางการตลาดและลดความเสี่ยงทางธุรกิจ จึงจำเป็นต้องมีกลุ่มเป้าหมาย ที่เป็นกลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่เป็นกลุ่มรอง ซึ่งมีลักษณะ ดังนี้

- 1) กลุ่มผู้บริโภคทั่วไป มีรายได้ ตั้งแต่ระดับปานกลางขึ้นไป มีความสนใจในการซื้อบ้าน ระดับราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป
- 2) กลุ่มผู้ให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัย
- 3) กลุ่มผู้ให้ความสำคัญกับที่ตั้ง เส้นทางคมนาคมเป็นอันดับต้น ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ประกอบการ อาชีพ หรืออยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียง กับที่ตั้งโครงการ

จากข้างต้น สามารถอธิบายถึงกระบวนการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรโดยนำ ลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบ ซึ่งเริ่มจากการนำลักษณะไทยที่ได้จากการศึกษาวิเคราะห์และ รูปแบบการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรในปัจจุบันภายใต้ปัจจัยต่าง ๆ ที่ได้จากการศึกษาวิเคราะห์ โดยความเหมาะสมในการนำรูปแบบจากการศึกษาทั้ง 2 ส่วนมาใช้ในโครงการนั้น จะสัมพันธ์กับ ลักษณะการเลือกที่ตั้ง แนวคิดการตลาดและกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ปัจจัยดังกล่าว ก่อให้เกิด เป็นแนวความคิดออกแบบและรูปแบบสถาปัตยกรรมในโครงการ โดยสามารถแสดงความสัมพันธ์ใน ขั้นตอนการออกแบบโครงการ ดังนี้

ภาพที่ 5.3

ขั้นตอนการออกแบบโครงการตัวอย่าง



5.2.2 รูปแบบสถาปัตยกรรมและการนำลักษณะไทยมาใช้ในโครงการ

ผู้วิจัยได้ทำการกำหนดรูปแบบสถาปัตยกรรมของบ้านในโครงการบ้านจัดสรร โดยแบ่งเป็น 3 หัวข้อดังนี้

1. การกำหนดขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่ใช้สอย
2. การจัดวางผังและรายละเอียดพื้นที่ใช้สอย
3. การนำลักษณะไทยมาใช้ในโครงการ

การกำหนดขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่ใช้สอย

ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรที่นำลักษณะไทยมาใช้ในโครงการ ผู้วิจัยได้ทำการกำหนดขนาดของที่ดิน พื้นที่ภายนอกอาคารและรายละเอียดของพื้นที่ใช้สอยในอาคาร โดยประกอบด้วยแบบบ้าน 2 แบบ ดังนี้

- 1) การกำหนดขนาด ลักษณะของที่ดินของบ้าน โดยผู้วิจัยได้ทำการกำหนดขนาดที่ดินของบ้าน เป็น 2 ขนาด คือ 85 ตารางวา และ 70 ตารางวา ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 5.6

ขนาดที่ดินและขนาดตัวบ้าน

รายละเอียด	บ้านแบบ 1	บ้านแบบ 2
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	85.00	70.00
ขนาดที่ดิน (ตารางเมตร)	340.00	280.50
พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	240.00	185.00
ความยาวที่ดิน ด้านที่ติดถนน (เมตร)	16.70	16.50
พื้นที่ว่างโดยรอบอาคาร (ตารางเมตร)	228.00	177.00
พื้นที่ว่างโดยรอบ / พื้นที่ดิน (%)	63.50	63.20

- 2) การกำหนดลักษณะและขนาดพื้นที่ใช้สอย จากขนาดที่ดินที่กำหนดไว้ข้างต้น สามารถกำหนดรูปแบบการใช้งานและขนาดพื้นที่ใช้สอยได้ ดังนี้

ตารางที่ 5.7
แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอย

พื้นที่ใช้สอย	บ้านแบบ 1 ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	บ้านแบบ 2 พื้นที่รวม (ตร.ม.)	หมายเหตุ
1. พื้นที่ภายนอกอาคาร	228.00	177.00	
1.1 พื้นที่จอดรถ	35.75	36.00	
1.2 พื้นระแนงไม้	22.70	32.20	
1.2 พื้นที่สวน	68.75	61.10	
1.3 ศาลาพักผ่อน	9.00	-	
1.4 พื้นที่ทางเดินภายนอก	79.80	47.70	
1.5 ครุฑไทย	12.00	-	
2. พื้นที่ชั้น 1	109.25	81.50	
2.1 โถงต้อนรับ	8.00	8.00	
2.2 ห้องนั่งเล่น	20.80	16.00	
2.3 ห้องรับประทานอาหาร	22.00	16.00	
2.4 ห้องทำงาน / พักผ่อน	16.00	-	
2.5 ครุฑ	14.00	10.00	
2.6 ห้องน้ำ 1	7.00	3.75	
2.7 ห้องนอน	10.40	-	ห้องนอนคนรับใช้
2.8 ห้องน้ำ 2	3.50	-	ห้องน้ำคนรับใช้
2.9 ห้องเก็บของ 1	1.70	3.25	
2.10 ห้องเก็บของ 2	-	2.25	
2.11 บันไดและพื้นที่สัญจร	13.80	22.25	
3. พื้นที่ชั้น 2	130.75	103.50	
3.1 ห้องนอน 2	20.80	16.00	ห้องนอนใหญ่
3.2 ห้องนอน 3	16.00	16.00	
3.3 ห้องนอน 4	20.00	16.00	
3.4 ห้องแต่งตัว 1	7.20	7.20	ติดห้องนอนใหญ่
3.5 ห้องแต่งตัว 2	4.00	-	
3.6 ห้องน้ำ 3	8.80	8.80	ติดห้องนอนใหญ่

ตารางที่ 5.7 (ต่อ)

พื้นที่ใช้สอย	บ้านแบบ 1 ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	บ้านแบบ 2 พื้นที่รวม (ตร.ม.)	หมายเหตุ
3.7 ห้องน้ำ 4	4.35	4.50	
3.8 ห้องน้ำ 5	6.80	-	
3.9 ระเบียง 1	6.00	4.50	
3.10 ระเบียง 2	6.00	4.50	
3.11 ระเบียง 3	5.20	2.50	
3.12 ห้องพระ	8.00	8.00	
3.13 บันได และพื้นที่สัญจร	17.60	15.40	

1. การจัดวางผังและรายละเอียดพื้นที่ใช้สอย

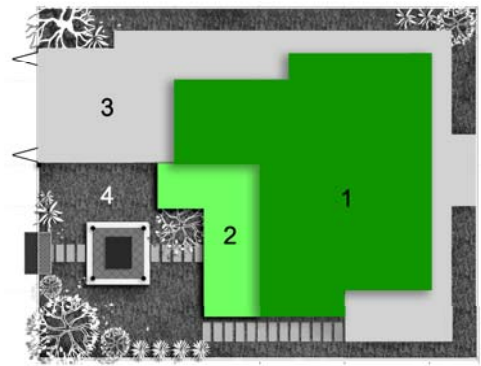
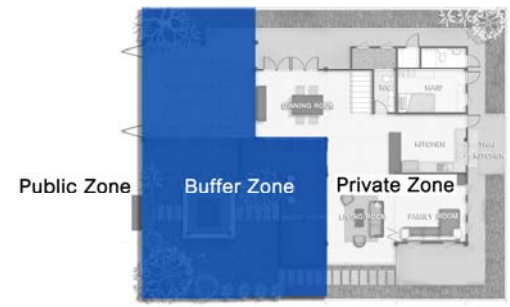
ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรที่นำลักษณะไทยมาใช้ในโครงการ ผู้วิจัยได้ทำการจัดวางผังและกำหนดรายละเอียดพื้นที่ใช้สอย โดยประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

- 1) การจัดวางผัง
- 2) การเชื่อมต่อของพื้นที่ใช้สอย
- 3) รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย

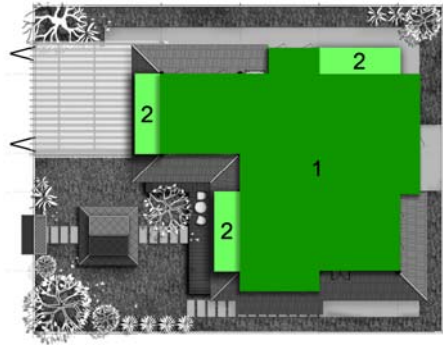
โดยรายละเอียดดังกล่าวสามารถสรุป และอธิบายได้ ดังนี้

- 1) การจัดวางผัง ผู้วิจัยได้ทำการกำหนดลักษณะการวางผังของบ้าน 2 แบบ โดยสามารถสรุปในตารางแสดงลักษณะการวางผัง ซึ่งประกอบด้วย แนวคิดการจัดวางผัง รายละเอียดของการจัดวางผัง รูปภาพของรูปแบบผังตามลักษณะดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

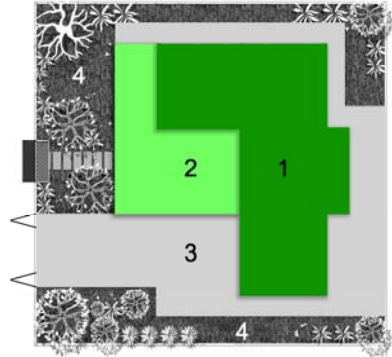
ตารางที่ 5.8
แสดงลักษณะการวางผัง

แบบบ้าน	แนวคิด	รายละเอียดการจัดผัง	รูปแบบที่นำเสนอ
แบบที่ 1 (ผังพื้นที่ 1)	การจัดผังของบ้านแบบที่ 1 เป็นการจัดพื้นที่ใช้สอยให้เกิดการเชื่อมต่อระหว่างภายในบ้าน กับพื้นที่พักผ่อน และสวนนอกอาคารโดยจะจัดแบ่งส่วนจอดรถ ส่วนบริการ (service area) ออกจากกันเพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัว และใช้พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ 1. ลักษณะการจัดผังพื้นที่บ้าน (1) รูปทรงตัว L หันด้านหน้าบ้าน และวางตำแหน่งของพื้นที่ว่างเปิดโล่งหรือพื้นที่สวนอยู่บริเวณด้านหน้าของตัวบ้าน โดยจัดให้มีลักษณะพื้นที่พักผ่อนแยกเป็นสัดส่วน แยกออกจากพื้นที่จอดรถ พื้นที่ส่วนบริการ และชนของ (service area) 2. ตัวบ้านจัดวาง โดยส่วนของที่อยู่ใกล้ถนนที่สุด คือ 6.5 เมตร ส่วนบริเวณพื้นที่พักผ่อนที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ระแนง (2) จะห่างจากริมถนน 10.5 เมตร โดยมีพื้นที่สวน (4) ชั้นกลางระหว่างตัวอาคาร และภายนอกบ้าน (buffer zone)	1. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน (ชั้น 1) มีขนาดพื้นที่ 109.25 ตารางเมตร วางตำแหน่งห่างจากเขตที่ดินด้านข้างและด้านหลัง 2 เมตร 2. พื้นระแนงไม้ (2) ขนาด 22.70 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สวนกลางซึ่งเชื่อมต่อระหว่าง ตัวอาคารและพื้นที่สวน นอกจากพื้นที่ระแนงไม้จะใช้เป็นทางเดินเชื่อมต่อกับพื้นที่ต่าง ๆ แล้ว ยังสามารถใช้เป็นพื้นที่เอนกประสงค์ สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ โดยจัดให้มีความกว้าง 2.6 เมตร 3. พื้นที่จอดรถ (3) ขนาด 35.75 ตารางเมตร ซึ่งเชื่อมต่อกับทางเดินรอบตัวบ้าน ซึ่งมีความกว้าง 1 เมตร 4. พื้นที่สวน (4) ขนาด 68.75 ตารางเมตร ภายในมีศาลาสำหรับพักผ่อน ขนาด 9 ตารางเมตร	แบบ 1 (ผังพื้นที่ 1)  

ตารางที่ 5.8 (ต่อ)

แบบบ้าน	แนวคิด	รายละเอียดการจัดผัง	รูปแบบที่นำเสนอ
แบบที่ 1 (ผังพื้นที่ชั้น 2)	1. เพิ่มพื้นที่ใช้สอยตัวบ้านด้วย ยื่นโครงสร้างเพิ่มจากโครงสร้างเดิม 2. จัดวางระเบียบในพื้นที่ชั้น 2 เชื่อมต่อกับห้องนอนทุกห้อง	1. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน (ชั้น 2) มีขนาดพื้นที่ 130.5 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ยื่นออกจากโครงสร้าง 1-1.5 เมตร เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยในตัวบ้าน 2. ลักษณะการยื่นออกของพื้นที่อาคารในชั้น 2 จะยื่นออกจากแนวดานเดิมเป็นระยะใกล้เคียงกับกันสาดที่ยื่นออกจากตัวบ้านเพื่อให้เกิดร่มเงา โดยจะทำให้มีลักษณะของทั้งองค์ประกอบและส่วนโครงสร้างที่ยื่นออกรอบตัวบ้านทั้ง 4 ด้าน 3. ส่วนระเบียบที่ยื่นออกจากตัวบ้าน(2) 1.3 เมตร โดยระเบียบมีพื้นที่ 5.2 – 6 ตารางเมตร อยู่ติดห้องนอนทั้ง 3 บนผังชั้น 2 โดยจะมีห้องนอน 2 ห้องซึ่งมีระเบียบหันออกสู่ด้านหน้าของอาคาร	แบบ 1 (ผังพื้นที่ชั้น 2) 

ตารางที่ 5.8 (ต่อ)

แบบบ้าน	แนวคิด	รายละเอียดการจัดผัง	รูปแบบที่นำเสนอ
แบบที่ 2 (ผังพื้นที่ 1)	การจัดผังของบ้านแบบที่ 2 เป็นการจัดพื้นที่ใช้สอยให้เกิดความสัมพันธ์พื้นที่ใช้งาน ระหว่างพื้นที่ภายนอกและภายในตัวบ้าน โดยกำหนดให้ตัวบ้านมีลักษณะคล้ายตัว U โดยหันส่วนปลายของตัว U ออกด้านหน้าบ้าน โดยจะเห็นได้จากรูปที่นำเสนอ 1. ลักษณะการจัดผังบ้านแบบ 2 คือการจัดวางผังอาคารมีลักษณะโอบล้อมพื้นที่ ส่วนกลางที่มีลักษณะเปิดโล่ง 2. จัดวางพื้นที่ว่างเปิดโล่งซึ่งเป็นพื้นที่ระแนงไม้(2)แทรกสอดเข้าสู่พื้นที่ใช้สอยของตัวบ้านและเลื่อนไหลออกสู่ภายนอก คือบริเวณสวนด้านหน้า 3. ตัวบ้านมีการจัดให้พื้นที่สวนติดกับพื้นที่ระแนงไม้ และมีลักษณะเปิดโล่ง มีการเชื่อมต่อ เข้าถึงได้สะดวกโดยมี ชุ่มประตุ ทางเดิน และประตูหน้าบ้านเป็นแนวแกนเดียวกัน	1. พื้นที่ใช้สอยชั้น 1 (1)มีขนาดพื้นที่ 81.50 ตารางเมตร วางตำแหน่งห่างจากเขตที่ดินด้านข้างและด้านหลัง 2 2. พื้นที่ระแนงไม้ (2) ขนาด 32.20 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลางซึ่งเชื่อมต่อระหว่าง ตัวบ้านพื้นที่สวน และชุ่มประตุทางเข้า 3. พื้นที่จอดรถขนาด 36 ตารางเมตร ซึ่งเชื่อมต่อกับทางเดินรอบตัวบ้าน ซึ่งมีความกว้าง 1 เมตร วางตัวแยกเป็นสัดส่วนออกจากพื้นที่พักผ่อนและสวน 4. พื้นที่สวนขนาด 61.10 ตารางเมตร มีพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ด้านหน้าของตัวบ้าน โดยมีพื้นที่สวนส่วนย่อยอยู่บริเวณด้านข้าง และบริเวณมุมของเขตที่ดิน	แบบ 2 (ผังพื้นที่ 1)  การเลื่อนไหลของที่ว่าง 

2) การเชื่อมต่อของพื้นที่ใช้สอย

ในการเชื่อมต่อของพื้นที่ใช้สอย ของบ้านในโครงการตัวอย่างนั้น สามารถอธิบายถึงลักษณะและความสัมพันธ์ของพื้นที่ดังกล่าวได้ ดังนี้

1. บ้านแบบที่ 1 จากการจัดวางผังข้างต้นสามารถอธิบายความสัมพันธ์และการเชื่อมต่อของพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังนี้

- ส่วนพื้นที่พักผ่อนภายนอกตัวบ้าน ซึ่งอยู่บริเวณด้านหน้าของตัวบ้านโดยเป็นพื้นที่กั้นระหว่างพื้นที่ภายนอกและภายในบ้าน (buffer zone) ซึ่งเป็นพื้นที่แรกที่สามารถเข้าถึงได้ โดยจะมีทางเข้า 2 ทาง คือ ประตูทางเข้าสำหรับรถยนต์ส่วนบุคคล ที่เปิดเข้าที่จอดรถซึ่งอยู่ติดกับเขตที่ดินด้านหน้า ทางเข้าอีกทางหนึ่ง คือ ซุ้มประตูที่อยู่ริมเขตที่ดินด้านหน้าเช่นเดียวกับทางเข้าสำหรับรถยนต์ส่วนบุคคล โดยทางเข้าทั้งสองจะเชื่อมต่อกับบริเวณสวนด้านหน้า โดยภายในสวนจะมีศาลานั่งเล่น ซึ่งสามารถเข้าถึงได้จากพื้นที่สวนหน้าบ้านและภายในตัวบ้าน พื้นที่สวนจะเชื่อมต่อกับระเบียงซึ่งเป็นพื้นระแนงไม้ซึ่งสามารถใช้เป็นพื้นที่พักผ่อนริมน้ำ และใช้สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ จากความกว้างของพื้นที่ทำให้สามารถจัดวางเฟอร์นิเจอร์ได้หลายรูปแบบ โดยพื้นระแนงไม้จะยกสูงจากพื้นสวน ประมาณ 0.50 เมตร โอบล้อมพื้นที่สวนและเชื่อมต่อกับพื้นที่ใช้สอยในตัวบ้าน

- ส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านชั้น 1 เป็นพื้นที่เชื่อมต่อจากพื้นระแนงไม้และพื้นที่สวน โดยสามารถเข้าถึงภายในได้จากประตูด้านหน้าสู่โถงต้อนรับ ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ต่าง ๆ ภายใน เนื่องจากผังพื้นที่ชั้น 1 มีลักษณะต่อเนื่องของพื้นที่ใช้สอยหลายส่วนโดยไม่มีผนังกั้น (open plan) เช่น ห้องนั่งเล่น ห้องรับประทานอาหาร และห้องครัว จึงทำให้พื้นที่ใช้สอยภายในมีความโปร่งโล่งและมีความต่อเนื่องทางมุมมอง นอกจากนี้ยังสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่น ๆ เช่น ห้องน้ำ และห้องพักผ่อนสำหรับครอบครัวที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องทำงาน ส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านชั้น 1 จะเชื่อมต่อกับพื้นที่ซักล้าง และครัวไทยด้านหลังบ้าน โดยประตูด้านหลังซึ่งจะเปิดออกจากครัว และเข้าถึงห้องนอน และห้องน้ำคนรับใช้ได้จากเส้นทางนี้ โดยส่วนพื้นที่ใช้สอยของคนรับใช้จะเข้าออกได้จากพื้นที่ทางเดินคอนกรีตภายนอกตัวบ้านที่เชื่อมต่อกับมายังครัว

- ส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านชั้น 2 เป็นพื้นที่ส่วนตัวของเจ้าของบ้าน ซึ่งประกอบด้วยโถงส่วนกลางที่มีพื้นที่ติดกับบันไดทางลง โดยโถงส่วนกลางเชื่อมต่อกับห้องพระซึ่งจะไม่มีผนังกั้น และสามารถเข้าถึงห้องนอนทั้ง 3 ห้อง โดยห้องนอนทุกห้องจะมีประตูที่สามารถเปิด

ออกสู่ระเบียงซึ่งเป็นส่วนยื่นออกจากตัวบ้าน และมีห้องน้ำที่สามารถเข้าถึงได้จากภายใน โดยห้องนอน 2 ใน 3 ห้องจะมีห้องแต่งตัว ที่วางอยู่ในตำแหน่งกึ่งกลางระหว่างห้องนอน และห้องน้ำ

2. บ้านแบบที่ 2 จากการจัดวางผังข้างต้นสามารถอธิบายความสัมพันธ์และการเชื่อมต่อของพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังนี้

- ส่วนพื้นที่พักผ่อนภายนอกตัวบ้าน ซึ่งอยู่บริเวณด้านหน้าของตัวบ้านเช่นเดียวกับบ้านแบบที่ 1 แต่ในลักษณะของบ้านแบบที่ 2 พื้นที่ดังกล่าวจะแทรกสอดพื้นที่เข้าสู่บริเวณกึ่งกลางตัวบ้าน โดยพื้นที่ที่แทรกตัวในลักษณะดังกล่าวเป็นพื้นที่ระแนงไม้ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ทำหน้าที่เชื่อมต่อของสวนด้านหน้าที่ต่อเนื่องถึงซุ้มประตูทางเข้า และพื้นที่จอดรถที่เข้าถึงจากอีกประตูหนึ่ง รวมทั้งแบ่งพื้นที่ทั้ง 2 ให้เป็นสัดส่วนชัดเจน ซึ่งจะทำให้พื้นที่พักผ่อนบริเวณระเบียงที่เป็นพื้นที่ระแนงไม้ และพื้นที่สวนมีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น

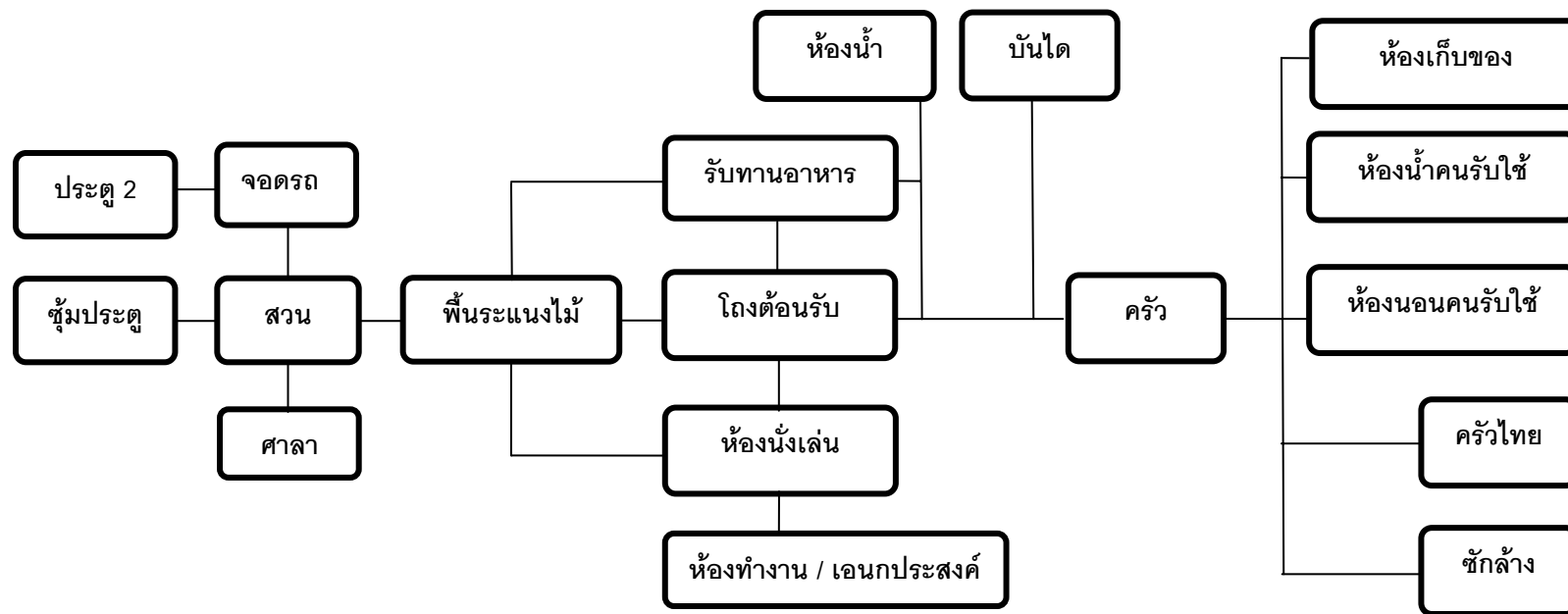
- ส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านชั้น 1 สามารถเข้าถึงโดยผ่านพื้นที่ระแนงไม้ด้านหน้า ซึ่งสามารถเข้าโถงต้อนรับและพื้นที่ห้องนั่งเล่นภายใน โดยพื้นที่ภายในมีรูปแบบการเชื่อมต่อที่ต่อเนื่องไม่มีผนังกั้นเช่นเดียวกับบ้านแบบที่ 1 โดยโถงภายในบ้านจะทำหน้าที่เป็นพื้นที่กั้นระหว่างพื้นที่ใช้งาน 2 ส่วน ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ส่วนบริการ (service area) ซึ่งประกอบด้วยห้องครัว ห้องเก็บของ โดยมีประตูที่สามารถเปิดออกสู่ภายนอกบ้าน หรือพื้นที่ซักล้างรวมถึงห้องน้ำที่มีตำแหน่งพื้นที่อยู่ติดกับห้องครัว อีกส่วนหนึ่ง คือ ห้องรับประทานอาหาร ที่เชื่อมต่อกับห้องนั่งเล่น ซึ่งมีประตูที่ผนังทั้งสองด้านที่สามารถเปิดออกสู่พื้นที่ระแนงไม้ที่เชื่อมต่อกับสวนด้านหน้า

- ส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านชั้น 2 ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนตัวของเจ้าบ้าน มีลักษณะเป็นพื้นที่โถงส่วนกลางล้อมรอบด้วย ห้องนอน ห้องพระ และห้องน้ำ โดยจะมีเพียงห้องนอนใหญ่ที่มีห้องน้ำที่สามารถเข้าถึงได้จากภายใน ส่วนห้องนอนเล็ก 2 ห้องใช้ห้องน้ำร่วมกัน โดยห้องนอนที่ห้องจะมีประตูที่สามารถเปิดออกสู่ระเบียงที่ยื่นออกจากโครงสร้างตัวบ้าน

จากลักษณะการเชื่อมต่อของพื้นที่ใช้สอย ในบ้านทั้ง 2 แบบที่ได้กล่าวในข้างต้นสามารถอธิบายในแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้

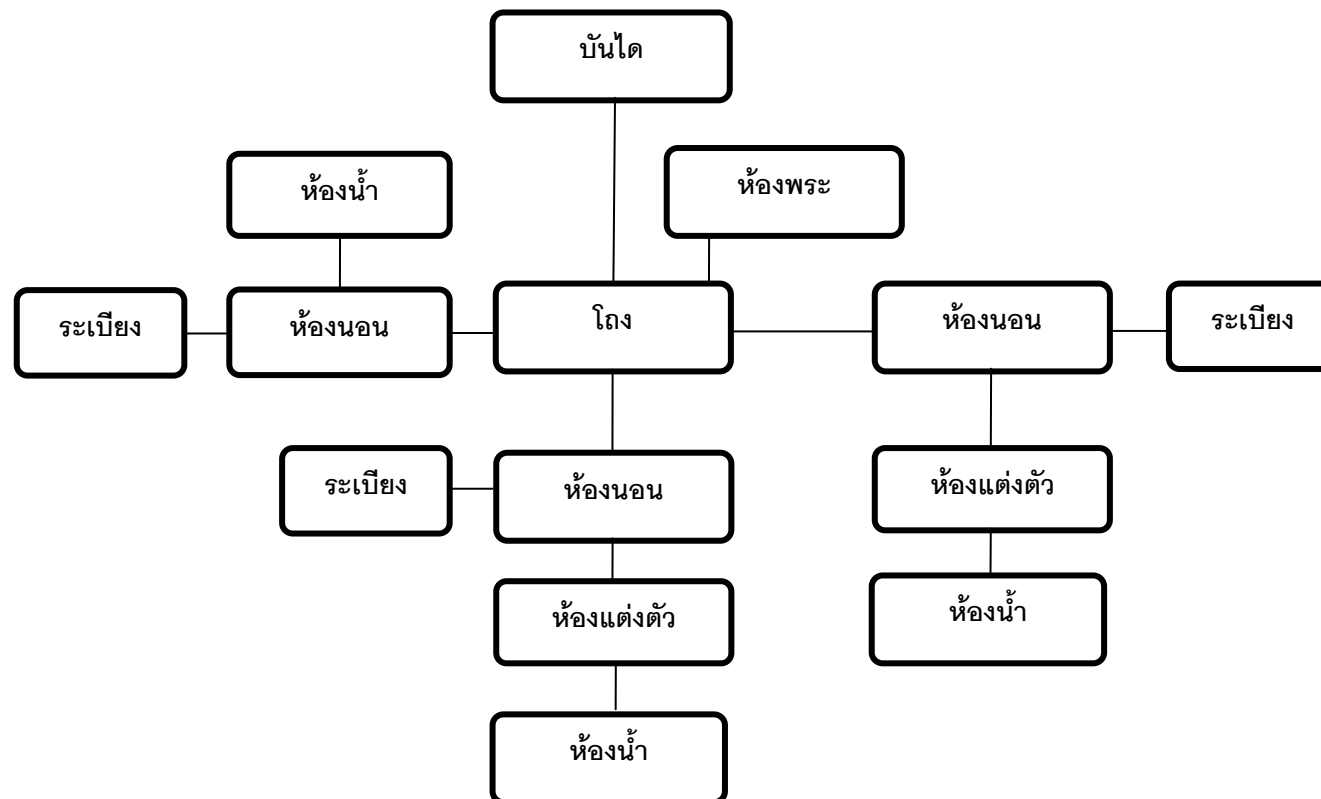
ภาพที่ 5.4

แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอย บ้านแบบที่ 1 (ชั้น 1)



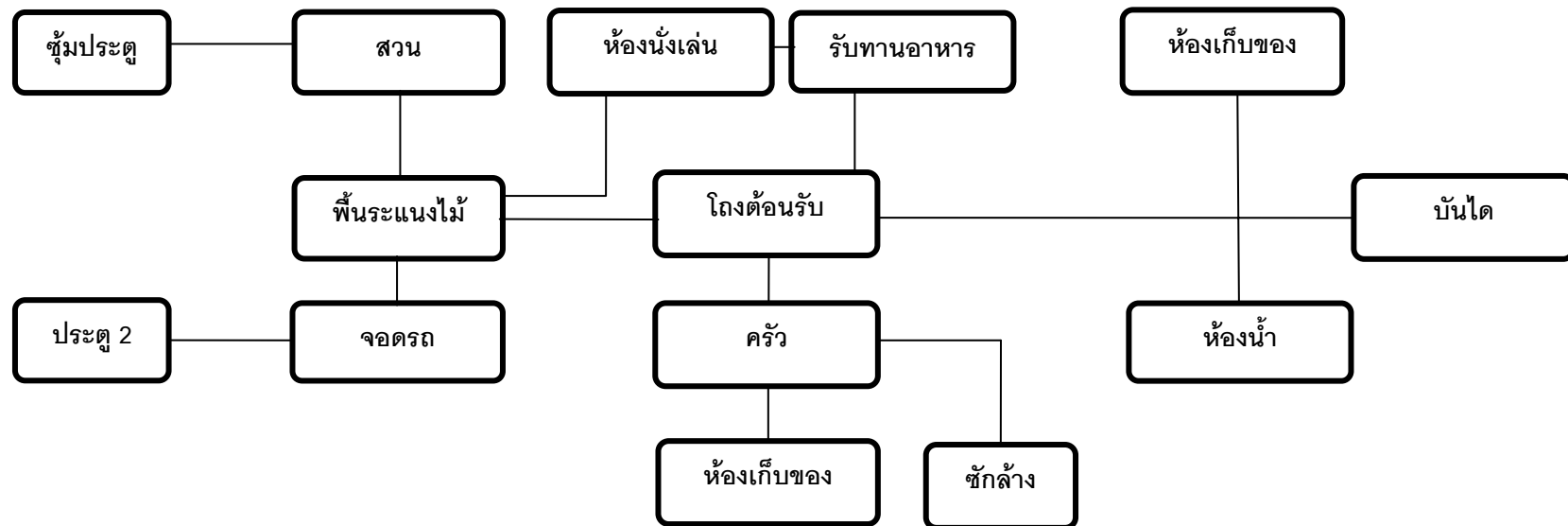
ภาพที่ 5.5

แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอย บ้านแบบที่ 1 (ชั้น 2)



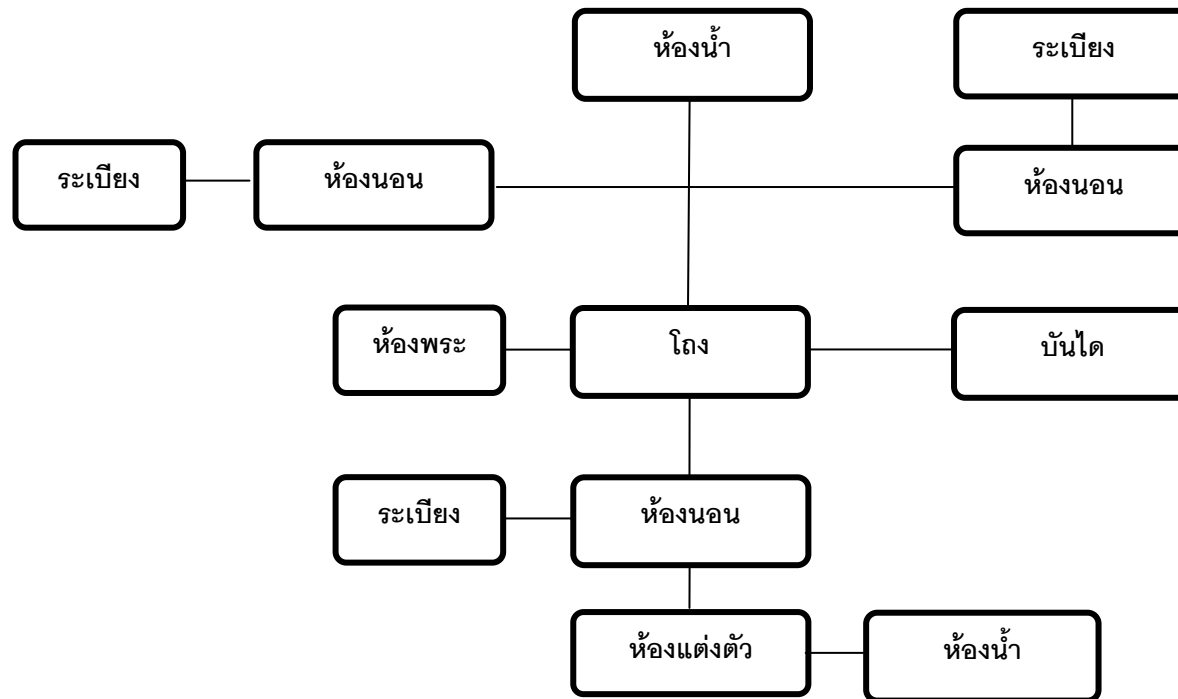
ภาพที่ 5.6

แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอย บ้านแบบที่ 2 (ชั้น 1)



ภาพที่ 5.7

แสดงความสัมพันธ์ของพื้นที่ใช้สอย บ้านแบบที่ 2 (ชั้น 2)



3. การนำลักษณะไทยมาใช้ในโครงการ

ในการออกแบบบ้านตัวอย่างในโครงการบ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้นำลักษณะไทยมาใช้ในรูปแบบบ้านโดยทำการคัดเลือกรูปแบบมาประกอบกันเป็นชุดองค์ประกอบตามที่ได้ศึกษาไว้ข้างต้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 5.9

ลักษณะทางรูปธรรมที่นำมาใช้ในการออกแบบ

รูปแบบด้านรูปธรรม		รูปแบบด้านนามธรรม	
		บ้านแบบ 1	บ้านแบบ 2
1.การวางผัง	1.1 ผังคล้ายแบบกลุ่ม อาคารล้อมลาน พื้นที่ว่างส่วนกลาง หรือน้ำ		
	1.2 การใช้ต้นไม้เป็นองค์ประกอบ		
	1.3 ผังคล้ายแบบกลุ่มมีลาน ระเบียงเป็นองค์ประกอบ		
	1.4 ผังแบบเดี่ยวมีลาน ระเบียงเป็นองค์ประกอบ		
2. ที่ว่าง	2.1 การเลื่อนไหลของปริภูมิทางมุมมอง		
	2.2 การเลื่อนไหลของปริภูมิทางการเชื่อมต่อพื้นที่		
	2.3 การจัดลำดับความสำคัญของปริภูมิ		
3.รูปทรง	3.1 หลังคาทรงจั่ว		
	3.2 หลังคาทรงซ้อนชั้น		
	3.3 หลังคาทรงแอ่นโค้ง		
	3.4 การฉายออกของมวลอาคาร		
	3.5 การแตกปริมาตรของอาคาร		
	3.6 รูปทรงโค้งแอ่นของตัวบ้าน		
	3.7 รูปทรงโค้งแอ่นของตัววัสดุตกแต่ง		
4.องค์ประกอบ	4.1 ชายคายื่น 1 -1.5 ม.		
	4.2 ชุ่มประตู		
	4.3 บันไดส่วนหน้าบ้าน		
	4.4 ค้ำยัน		
	4.5 เสาลอย (จำลองแบบ)		
	4.6 ลักษณะประตู - หน้าต่าง		
	4.7 รั้วโปร่ง		
	4.8 ส่วนตกแต่งหลังคา		

รูปแบบด้านรูปธรรม		รูปแบบด้านนามธรรม	
		บ้านแบบ 1	บ้านแบบ 2
	4.9 ลวดลาย		
5. วัสดุ	5.1 วัสดุ ปูพื้น		
	5.2 วงกบ ประตูหน้าต่าง		
	5.3 วัสดุปิดผิว		
	5.4 วัสดุมุงหลังคา		

จากชุดองค์ประกอบข้างต้น ที่นำมาใช้กับบ้านทั้ง 2 แบบในโครงการตัวอย่างจะแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ต่อรูปแบบด้านนามธรรม ดังนี้

ตารางที่ 5.10

ความสัมพันธ์ของรูปแบบด้านรูปธรรมต่อรูปแบบด้านนามธรรมที่นำมาใช้ในการออกแบบ

รูปแบบด้านรูปธรรม		รูปแบบด้านนามธรรม			
		สุนทรี ภาพ อย่าง ไทย	โปร่ง โล่ง	เบา ลอย	ร่มรื่น
1.การวางผัง	ผังคล้ายแบบกลุ่ม อาคารล้อมสวน พื้นที่ว่าง ส่วนกลาง หรือน้ำ				
	การใช้ต้นไม้เป็นองค์ประกอบ				
	ผังแบบเดี่ยวมีสวน ระเบียงเป็นองค์ประกอบ				
2. ที่ว่าง	การเลื่อนไหลของปริภูมิทางมุมมอง				
	การเลื่อนไหลของปริภูมิทางการเชื่อมต่อพื้นที่				
	การจัดลำดับความสำคัญของปริภูมิ				
3.รูปทรง	หลังคาทรงจั่วสูง				
4.องค์ประกอบ	ชายคายื่น 1 -1.5 ม.				
	ซุ้มประตู				
	ค้ำยัน				
	ลักษณะประตู - หน้าต่าง				
	รั้วโปร่ง				
	วัสดุปิดผิว				
	วัสดุมุงหลังคา				

รายละเอียดแสดงสมมติฐานต้นทุนบ้านในโครงการตัวอย่าง (บ้านแบบที่ 1)
(สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2551)

<u>ต้นทุนที่ดิน</u>	<u>พื้นที่</u>		<u>หน่วยละ</u>	<u>ราคา/บาท</u>
ค่าที่ดิน	85 ตารางวา		35,000	2,975,000
ค่าถมที่ดิน	85 ตารางวา		1,100	93,500
ค่าจัดแต่งภูมิทัศน์	68.75 ตารางเมตร		600	41,250
ค่าเตรียมการพื้นที่	85 ตารางวา		550	46,750
รวมต้นทุนที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน				<u>3,156,500</u>
<u>ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร</u>	<u>พื้นที่</u>		<u>หน่วยละ</u>	<u>ราคา/บาท</u>
ค่าก่อสร้างส่วนตัวอาคาร	240 ตารางเมตร		12,000	2,880,000
ค่าก่อสร้างพื้นที่จอดรถ และ				
ทางเดินรอบอาคาร	115 ตารางเมตร		450	51,750
ค่าก่อสร้างพื้นระแนงไม้	22 ตารางเมตร		1,200	26,400
ค่าก่อสร้างศาลา	9 ตารางเมตร		6,500	58,500
ค่าเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งภายใน	240 ตารางเมตร		6,000	1,440,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร				<u>4,456,650</u>
<u>ค่าทดแทนความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างคิดเป็น</u>				
<u>ร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้าง</u>				<u>222,832</u>
<u>รวมต้นทุนที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน</u>				<u>3,156,500</u>
<u>รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง</u>				<u>4,456,650</u>
<u>รวมต้นทุนมูลค่าบ้านแบบที่ 1 (รวมค่าเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งภายใน)</u>				<u>7,835,982</u>

หมายเหตุ

1. รวมต้นทุนก่อสร้างบ้านแบบที่ 1 ไม่รวมค่าเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งภายในคิดเป็น 6,173,150
2. ไม่คำนวณรวมกับภาษี ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการตลาด การขาย และโฆษณา

รายละเอียดแสดงสมมติฐานต้นทุนบ้านในโครงการตัวอย่าง (บ้านแบบที่ 2)
(สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2551)

<u>ต้นทุนที่ดิน</u>	<u>พื้นที่</u>	<u>หน่วยละ</u>	<u>ราคา/บาท</u>
ค่าที่ดิน	70 ตารางวา	35,000	2,450,000
ค่าถมที่ดิน	70 ตารางวา	1,100	77,000
ค่าจัดแต่งภูมิทัศน์	62 ตารางเมตร	600	37,200
ค่าเตรียมการพื้นที่	70 ตารางวา	550	38,500
รวมต้นทุนที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน			<u>2,602,700</u>
<u>ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร</u>	<u>พื้นที่</u>	<u>หน่วยละ</u>	<u>ราคา/บาท</u>
ค่าก่อสร้างส่วนตัวอาคาร	185 ตารางเมตร	12,000	2,220,000
ค่าก่อสร้างพื้นที่จอดรถ และ			
ทางเดินรอบอาคาร	84 ตารางเมตร	450	37,800
ค่าก่อสร้างพื้นระแนงไม้	32 ตารางเมตร	1,200	38,400
ค่าเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งภายใน	185 ตารางเมตร	6,000	1,110,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร			<u>3,406,200</u>
<u>ค่าทดแทนความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างคิดเป็น</u>			
<u>ร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้าง</u>			<u>170,310</u>
<u>รวมต้นทุนที่ดิน และค่าพัฒนาที่ดิน</u>			<u>2,602,700</u>
<u>รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง</u>			<u>3,406,200</u>
<u>รวมต้นทุนมูลค่าน้ำแบบที่ 1 (รวมค่าเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งภายใน)</u>			<u>6,179,210</u>

หมายเหตุ

1. รวมต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านแบบที่ 2 ไม่รวมค่าเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งภายในคิดเป็น 4,898,900
2. ไม่คำนวณรวมกับภาษี ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการตลาด การขาย และโฆษณา

5.3 การประเมินลักษณะการระบายอากาศในตัวบ้านด้วยการจำลองสภาพแวดล้อมในโปรแกรมคอมพิวเตอร์

จากการศึกษาถึงการนำลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรร ทำให้ทราบว่าในอดีตรูปแบบสถาปัตยกรรมที่แสดงให้เห็นถึง องค์ความรู้ และภูมิปัญญา ในการจัดวางผังเรือน กำหนดช่องเปิด ซึ่งทำให้เรือนไทยสามารถระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ (natural ventilation) ได้เป็นอย่างดีทำให้ผู้อยู่อาศัยรับรู้ถึงบรรยากาศ ที่โปร่งโล่ง จากการระบายความชื้นและความร้อนออกจากอาคาร และนำลมธรรมชาติเข้ามาในอาคาร บรรยากาศดังกล่าวเกิดเป็นเอกลักษณ์และรูปแบบสถาปัตยกรรม ที่เกิดจากองค์ความรู้และภูมิปัญญาดังกล่าว

ปัจจุบัน จากแนวความคิดการออกแบบอาคารที่สามารถระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติได้นั้นได้รับความนิยมอย่างมาก เนื่องจากแนวคิดประหยัดพลังงาน รวมถึงการตระหนักถึงปัญหาสภาวะโลกร้อน ในการออกแบบบ้านตัวอย่าง ผู้วิจัยได้คำนึงแนวความคิดการออกแบบบ้านที่สามารถระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ ที่สามารถปรับเปลี่ยนใช้งานร่วมกับการควบคุมคุณภาพอากาศด้วยเครื่องปรับอากาศ แนวคิดข้างต้นเมื่อผสมผสานกับลักษณะไทยอื่น ๆ ที่ได้จากการศึกษา จะส่งผลทำให้ลักษณะไทยทางนามธรรมมีความชัดเจนมากขึ้น รวมทั้งเป็นการสร้างมูลค่าทางการตลาดให้กับโครงการได้เป็นอย่างดี

จากข้างต้น ผู้วิจัยได้ทำการประเมินลักษณะการระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยศึกษาผ่านการคำนวณพลศาสตร์ของไหล (Computational Fluid Dynamics, CFD) โดยมีขั้นตอนการศึกษา ดังนี้

1. กำหนดให้บ้านรับลมจากทิศตะวันออกเฉียงเหนือไปตะวันตกเฉียงใต้ซึ่งเป็นทิศทางลมประจำในเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร
2. กำหนดอัตราเร็วเฉลี่ยตั้งต้นโดยใช้ความเร็วลมเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร เท่ากับความสูง 2 เมตรต่อวินาทีที่ระดับความสูง 5 เมตร และคำนวณหาสัดส่วนความเร็วลม ณ ความสูงระดับต่างๆ จากสูตร

$$U = U_{ref} * (H/H_{ref})^a$$

เมื่อ U = ความเร็วลม ณ ตำแหน่งความสูงที่ต้องการ (เมตรต่อวินาที)

U_{ref} = ความเร็วลม ณ ตำแหน่งความสูงเท่ากับ 2 เมตรต่อวินาที

H = ระดับความสูงที่ต้องการ (เมตร)

H_{ref} = ระดับความสูงอ้างอิงที่ 5 เมตร

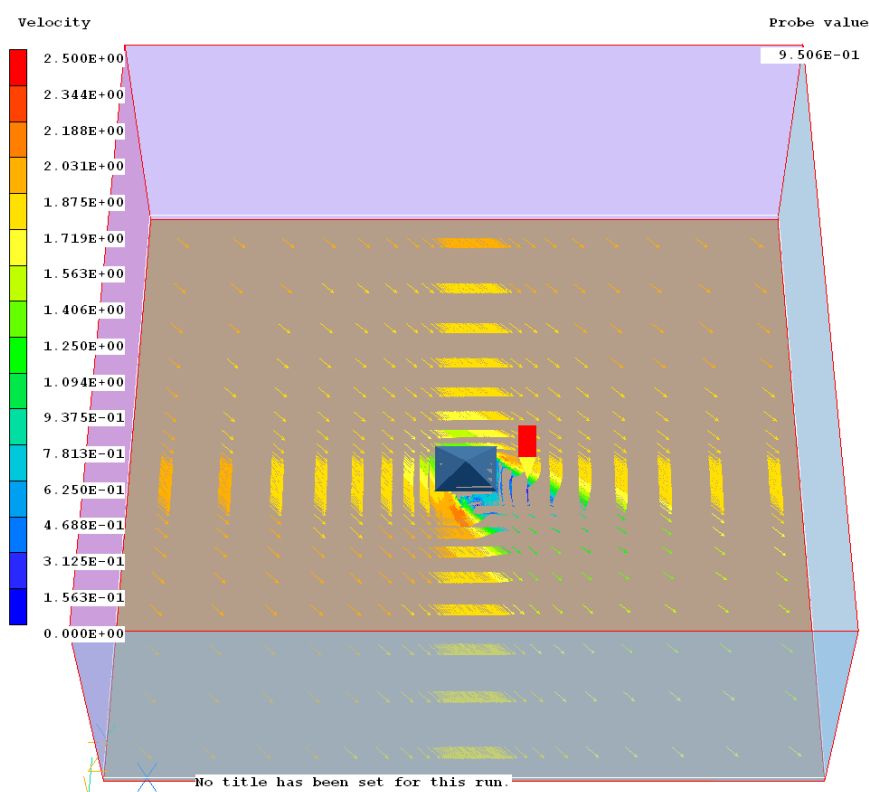
a = ดัชนีความเสียหายที่พื้นผิวของสภาพภูมิประเทศเท่ากับ 0.28 (สำหรับพื้นที่ชานเมือง)

3. ทำการทดลองระบายอากาศในบ้านทั้ง 2 แบบ โดยพิจารณาความเร็วลม ณ ความสูง 1 เมตร (working plain) ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ใช้สอยหลัก (พื้นที่ชั้น 1 ของบ้านทั้ง 2 หลังสูงจากระดับพื้นดิน 0.60 เมตร)

4. กำหนดพื้นที่ตั้งโครงการในการทดลอง คือ พื้นที่เขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร (เขตจังหวัดนนทบุรี) ในช่วงเดือนพฤศจิกายน – กุมภาพันธ์ โดยไม่ทำการกำหนดต้นไม้ รั้ว และอาคารข้างเคียงในโครงการ

ภาพที่ 5.8

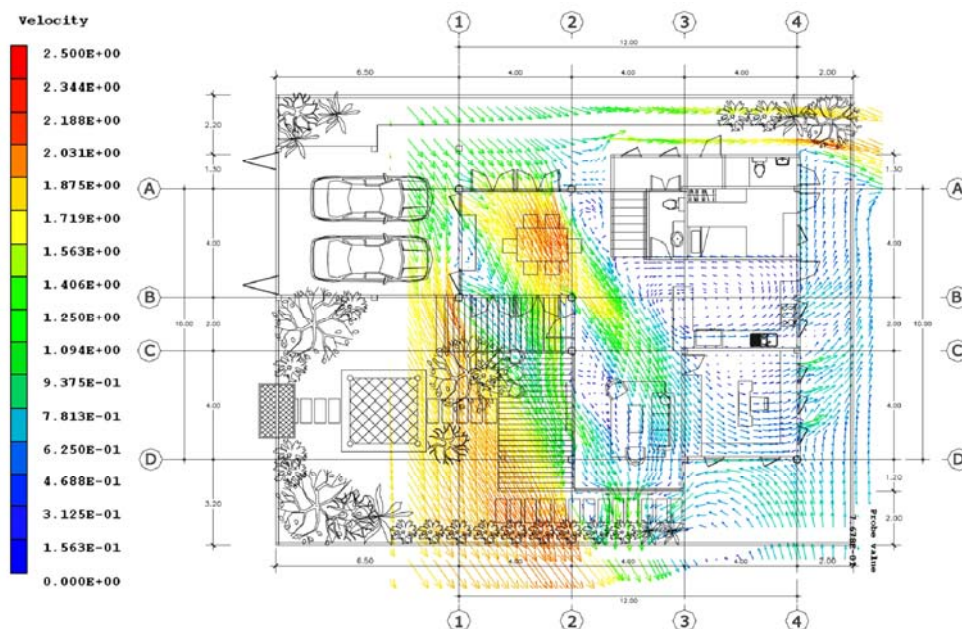
แสดงแบบจำลองอาคาร ในโปรแกรมคำนวณพลศาสตร์ของไหล (CFD)



จาก ภาพที่ 5.7 ผู้วิจัยได้ทำการจำลองรูปแบบอาคาร ที่ได้ทำการออกแบบจากลักษณะไทยและปัจจัยต่าง ๆ ที่ได้ทำการศึกษาในข้างต้น โดยผลจากการศึกษา และประเมินสามารถแสดงให้เห็นถึงทิศทางของกระแสลมที่ไหลในอาคาร ดังนี้

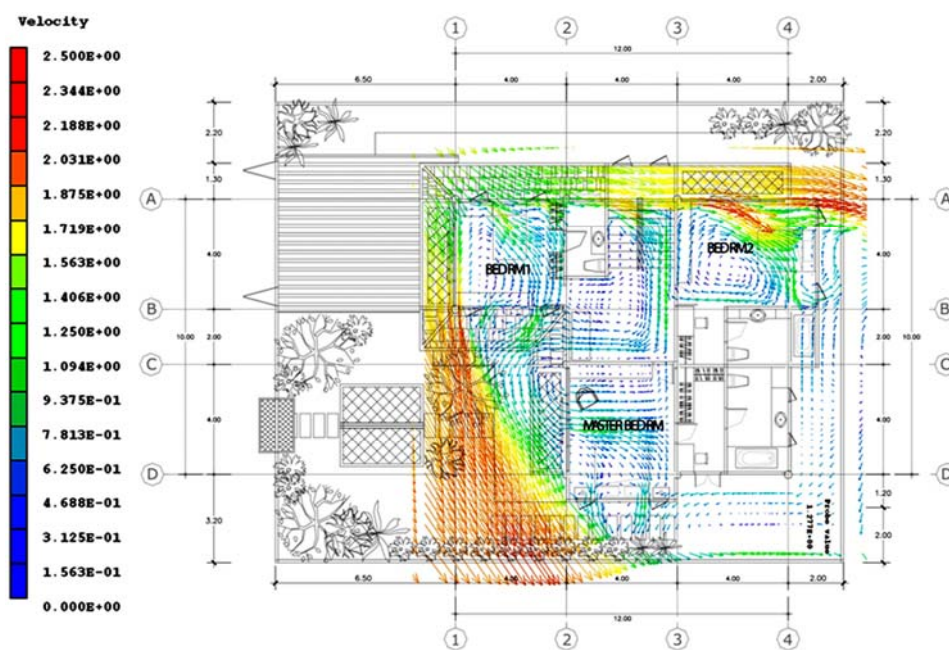
ภาพที่ 5.9

ผลการประเมินการระบายอากาศของบ้านแบบที่ 1 (ชั้น 1)



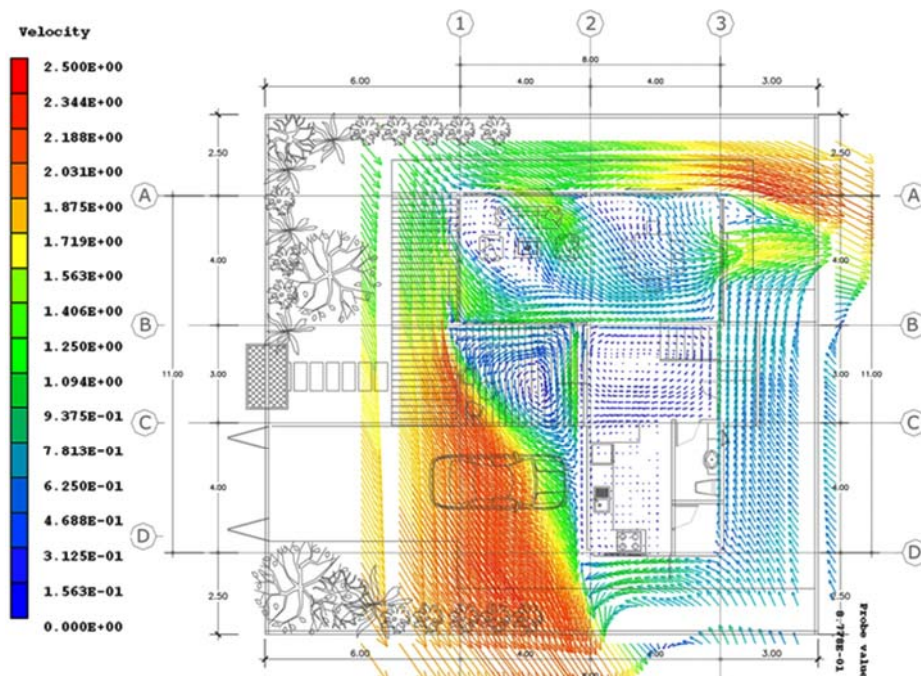
ภาพที่ 5.10

ผลการประเมินการระบายอากาศของบ้านแบบที่ 1 (ชั้น 2)



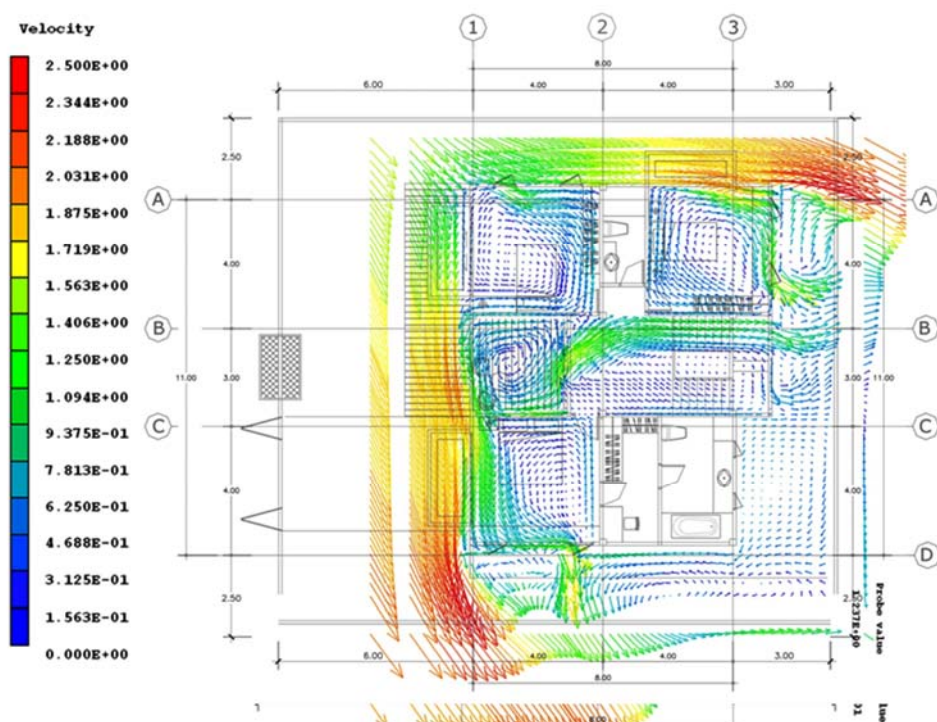
ภาพที่ 5.11

ผลการประเมินการระบายอากาศของบ้านแบบที่ 2 (ชั้น 1)



ภาพที่ 5.12

ผลการประเมินการระบายอากาศของบ้านแบบที่ 2 (ชั้น 2)



จากการศึกษาและประเมินลักษณะการระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยศึกษาผ่านการคำนวณพลศาสตร์ของไหล (Computational Fluid Dynamics, CFD) ในบ้านทั้งสองแบบพบว่า

1. พื้นที่ชั้น 1 ของบ้านทั้ง 2 แบบ มีลักษณะเป็นพื้นที่ที่มีการเชื่อมต่อโดยไม่มีผนังกั้น (open plan) ประกอบกับลักษณะของช่องเปิด ซึ่งมีขนาดพื้นที่มากกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ใช้สอย ทำให้กระแสลมสามารถไหลเวียนไปยังพื้นที่ต่าง ๆ ได้อย่างทั่วถึง ในบ้านแบบที่ 2 ห้องรับประทานอาหารและห้องนั่งเล่น เป็นพื้นที่ที่มีความเร็วลมสูงสุด 1.7-2.0 เมตรต่อวินาที ซึ่งอาจเป็นความเร็วที่ถือว่าเป็นการรบกวนผู้ใช้อาคาร แต่เนื่องจากการประเมินดังกล่าวเป็นการประเมินจากลักษณะช่องเปิดที่เปิดเต็มที่ ในการใช้งานจริงสามารถควบคุมการปิด-เปิด ให้มีความเหมาะสมได้ ส่วนในบ้านแบบที่ 2 พื้นที่ชั้น 1 ส่วนมากมีความเร็วลม 0.5-1.0 เมตรต่อวินาที ส่งผลต่อความรู้สึกสบายรับรู้ถึงการไหลเวียนของลม

2. ลักษณะของช่องเปิดในตำแหน่งที่ขวางทิศทางลม ที่ไหลเข้าและออกจากอาคารในตำแหน่งตรงกัน สามารถทำให้ลมไหลเวียนในอาคารได้ทั่วถึงและสามารถระบายอากาศได้ดี

3. ในพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่ของชั้น 2 เป็นพื้นที่ใช้งานในเวลากลางวัน ขนาดพื้นที่ช่องเปิดจึงมีขนาดเล็กกว่าช่องเปิดในชั้น 1 ซึ่งยังสามารถระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติและสามารถปรับเปลี่ยนเป็นการระบายด้วยเครื่องปรับอากาศได้ โดยมีความเร็วลมอยู่ที่ 0.3-1.0 เมตรต่อวินาที และมีการไหลเวียนของลมทั่วถึงในพื้นที่ห้องนอนทุกห้อง ซึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยหลัก ถือว่าเป็นความเร็วที่ส่งผลต่อความรู้สึกสบาย

ตารางที่ 5.11

การเปรียบเทียบความเร็วลมกับผลความรู้สึก

อัตราความเร็วลม (เมตร/วินาที)	ผลของความรู้สึกที่ได้รับ
0.00-0.25	ลมสงบ ไม่รู้สึกถึงการสัมผัสของลม
0.25-0.50	ไม่มีการรับรู้การสัมผัส แต่รู้สึกถึงความสบาย
0.50-1.00	รู้สึกสบายและการสัมผัสของลม
1.00-1.50	รู้สึกลมปะทะหน้า จนถึงรบกวนเล็กน้อย
มากกว่า 1.50	รบกวนการทำงาน

ที่มา : Olgyay, V., 1969

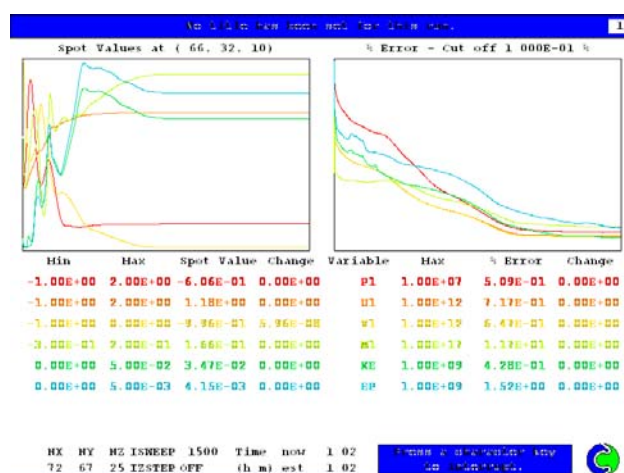
การตรวจสอบความถูกต้องของการคำนวณของโปรแกรม CFD (Qingyan Chen and Jelena Srebric, 2001) ดูได้จากลักษณะกราฟของผลการคำนวณ

1. กราฟทางด้านซ้ายแสดงความถูกต้องของการคำนวณโดยที่แกน X คือจำนวนครั้งการคำนวณและแกน Y คือ ผลการคำนวณ ดังนั้น ถ้าลักษณะของกราฟเป็นเส้นตรงขนานกับแกน X หมายความว่า ผลของการคำนวณได้ผลที่คงที่และแม่นยำ

2. กราฟทางด้านขวาแสดงค่าร้อยละความผิดพลาดจากการคำนวณ โดยที่แกน X คือจำนวนครั้งการคำนวณและแกน Y คือ ผลของความผิดพลาดใน ดังนั้น ถ้าลักษณะของกราฟลดต่ำลงเรื่อย ๆ หมายความว่า ผลของการคำนวณที่ได้มีความผิดพลาดต่ำ

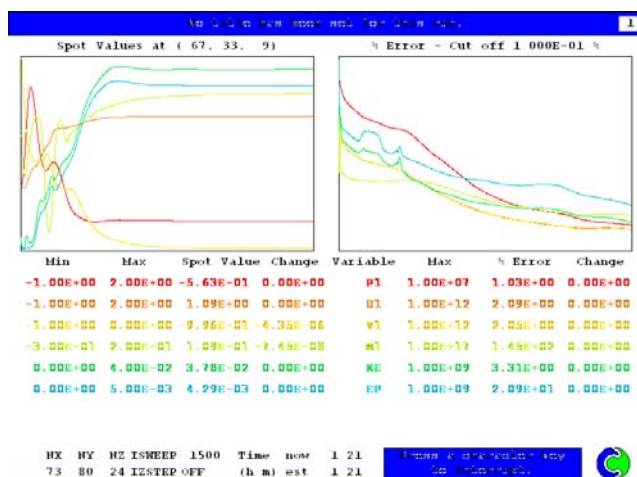
ภาพที่ 5.13

กราฟที่ได้จากการอ่านผลของโปรแกรม (บ้านแบบที่ 1)



ภาพที่ 5.14

กราฟที่ได้จากการอ่านผลของโปรแกรม (บ้านแบบที่ 2)



5.4 การประเมินการออกแบบจากสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร และผู้บริโภค

ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรร และการนำลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบที่ผู้วิจัยได้นำเสนอมาข้างต้น เพื่อให้เกิดความเหมาะสมต่อความต้องการและปัจจัยต่างๆ รวมถึงความเป็นไปได้ในการนำไปใช้ในโครงการจริง มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการประเมินรูปแบบที่ผู้วิจัยได้นำเสนอ โดยผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องและผู้มีประสบการณ์จริงในการนำลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรร คุณสุบิน อินทร์เรือง หัวหน้าฝ่ายออกแบบ หมู่บ้าน บ้านไทย บริษัท บ้านสวยทิวไม้ จำกัด ในส่วนผู้บริโภคหรือผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรที่มีการนำลักษณะไทยมาใช้ในโครงการ ประกอบด้วย ครอบครัวคุณปติพล น้อยช่างคิดและครอบครัวคุณชัย วุฒิวิวัฒน์ชัย เจ้าของบ้านในโครงการบ้านไทย โดยการใช้การสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง จากข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ในการเลือกที่ตั้งโครงการ ผู้ประเมินได้เสนอแนะว่าจากตัวเลือกที่ตั้งโครงการ ที่จะนำลักษณะไทยมาใช้ หรือเน้นรูปแบบของตัวบ้านควรเลือกที่ตั้งที่มีราคาที่ดินไม่แพงมาก หากเทียบกับโครงการอื่น ๆ ที่มีขนาดบ้านใกล้เคียงกันเนื่องจากการนำลักษณะไทยมาใช้ในการออกแบบโดยให้ได้รูปแบบตามต้องการอาจทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น ในการนำเสนอที่ตั้งโครงการตัวอย่างที่ผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือก ถือว่ามีความเป็นไปได้เนื่องจากที่ดินมีราคาไม่แพงมาก การที่มีที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง ทำให้ที่ตั้งมีศักยภาพที่จะแสดงจุดเด่นด้านการตลาดที่ผู้วิจัยได้นำเสนอ ในการแสดงถึงความร่มรื่นของโครงการ ห่างไกลจากความแออัดในเขตเมือง มีสภาพแวดล้อมบรรยากาศที่ดี โดยผู้ประเมินได้เสนอแนะว่าในการศึกษาขั้นต่อไปอาจจะศึกษาและคำนึงถึงรายละเอียดอื่น ๆ ในโครงการเพิ่มเติม เช่น การจัดวางผังโครงการ การจัดพื้นที่ส่วนกลาง สวนสาธารณะในโครงการ สโมสร ซึ่งจะทำให้ได้ภาพลักษณ์ที่ผู้วิจัยต้องการนำเสนอมีความชัดเจนยิ่งขึ้น ทำให้สื่อสารกับกลุ่มเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น

ในส่วนของการกำหนดขนาดที่ดิน ในขั้นต้นเป็นที่ดินขนาดเล็กที่สุดที่ทำได้ ผู้ประเมินได้เสนอแนะว่าในการกำหนดขนาดที่ดินในการออกแบบบ้านที่ลักษณะไทยมาใช้ ประกอบกับแนวคิดของโครงการควรมีพื้นที่โดยรอบบ้านพอสมควร ไม่ควรมีขนาดที่พอดีตามกฎหมายกำหนดมากเกินไป เนื่องจากรูปทรงบ้านมีความโดดเด่น รวมถึงแนวคิดโครงการที่ต้องการให้ร่มรื่น โปร่งสบาย ระยะห่างระหว่างตัวบ้านไม่ควรอยู่ใกล้กันเกินไป โดยแนวคิดที่ผู้ประเมินนำเสนอหากเทียบกับกลุ่มเป้าหมายข้างต้นถือว่ามีความเป็นไปได้ ซึ่งกลุ่มเป้าหมายดังกล่าวจะให้สำคัญต่อรูปแบบบ้านมาเป็นอันดับต้น ๆ หากเทียบกับกลุ่มเป้าหมายข้างต้นถือว่ามีความเป็นไปได้ ซึ่งกลุ่มเป้าหมาย

ดังกล่าวจะให้ความสำคัญต่อรูปแบบบ้านมาเป็นอันดับต้น ๆ โดยการเพิ่มพื้นที่ดินยังเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับตัวบ้าน ทำให้ตัวบ้านมีความโดดเด่น โปร่งโล่ง และร่มรื่นมากขึ้น

2. การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย ผู้ประเมินเห็นว่ามีความเหมาะสม กลุ่มดังกล่าวมีความรู้พื้นฐานในด้านสถาปัตยกรรมพอสมควร รวมถึงมีกำลังซื้อที่ค่อนข้างมากและให้ความสำคัญกับรูปแบบบ้าน โดยถือว่าผู้วิจัยได้นำเสนอรูปแบบโครงการที่สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย ผู้ประเมินได้เสนอแนะว่าในการศึกษาขั้นต่อไป ควรศึกษาเพิ่มเติมในรายละเอียดต่าง ๆ ตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่ผู้วิจัยกำหนด เช่น รายละเอียดในการใช้วัสดุ การตกแต่ง เป็นต้น

3. การจัดวางผังและพื้นที่ใช้สอยในด้านแนวคิด ในส่วนภาพรวมของผังภายนอกอาคารการแบ่งพื้นที่พักผ่อนแยกออกจากส่วนใช้งาน กล่าวคือ การแยกพื้นที่จอดรถ เส้นทางขนของ ส่วนบริการอื่น ๆ เช่น ชักล้าง ตากผ้า ออกจากกันอย่างชัดเจน โดยจัดให้มีพื้นที่สวนที่มีขนาดใหญ่ ผู้ประเมินเห็นว่ามีความเหมาะสม ในส่วนของการเข้าถึงจากพื้นที่จอดรถ (บ้านแบบที่ 1) ควรมีทางเข้าสู่ตัวบ้านซึ่งเป็นทางเข้ารองเพื่อให้เข้าถึงได้สะดวกยิ่งขึ้น ในส่วนของการจัดพื้นที่ภายในผู้ประเมินเห็นว่ามีความเหมาะสม และควรคำนึงถึงความยืดหยุ่นต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอย หรือการจัดวาง เพิ่มเฟอร์นิเจอร์ในอนาคต ในการแบ่งเส้นทางการเข้าถึง ออกเป็น 2 ส่วน โดยการเข้าถึงของการเดินเข้าจากด้านหน้าบริเวณซุ้มประตู ซึ่งแขก หรือผู้มาเยือนจะสามารถจอดรถไว้ด้านหน้าและเดินเข้าจากด้านหน้า ทำให้รู้สึกถึงบรรยากาศที่ดี

4. ในส่วนของรูปแบบและองค์ประกอบสถาปัตยกรรม ผู้ประเมินเห็นว่าแสดงให้เห็นถึงความเป็นไทย โดยผู้บริโภครู้สึกสามารถรับรู้ได้ โดยการมีองค์ประกอบของ ซุ้มประตู ศาลา รูปทรงหลังคา ทำให้ความเป็นไทยที่ผู้วิจัยนำเสนอมีความชัดเจนยิ่งขึ้นในส่วนของรายละเอียด เช่น การใช้สีและรูปแบบโดยรวมถือว่ามีความร่วมสมัย ผู้ประเมินเห็นว่าการเพิ่มรายละเอียดตกแต่ง เช่น ทำให้เกิดการรับรู้ถึงความแตกต่างของวัสดุ การทำให้ตัวบ้านมีความลึก หรือมีมิติที่ชัดเจนขึ้น จะช่วยให้ภาพรวมดูดียิ่งขึ้น