

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) นับเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในธุรกิจบ้านจัดสรรที่ดำเนินโครงการมาอย่างต่อเนื่องยาวนานมาถึง 40 ปี นับตั้งแต่มีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินบังคับใช้เมื่อปีพ.ศ.2515 (พ.ร.บ.286) ดังนั้นการศึกษาถึงการออกแบบบ้านจัดสรรจึงเป็นแนวทางหนึ่งที่ทำให้ผู้รู้ถึงการอยู่อาศัยของผู้บริโภคต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจสังคม ตลอดระยะเวลา 40 ปีได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่สนใจ ได้นำข้อค้นพบจากการศึกษาไปกำหนดแนวทางในการออกแบบบ้านจัดสรรได้ในอนาคต การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ดำเนินการศึกษาพัฒนาการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในด้านรูปแบบสถาปัตยกรรม รูปแบบพื้นที่ใช้สอย และปัจจัยแวดล้อมต่างๆที่มีผลต่อพัฒนาการ ซึ่งก่อนหน้านี้ได้มีการศึกษาของ รศ.เลอสม สดาศิตานนท์และคณะ เรื่อง “บ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รูปแบบและพัฒนาการในช่วงปี พ.ศ.2525-2545” ที่มุ่งเน้นพัฒนาการของบ้านปลูกสร้างเอง แต่ยังขาดในส่วนของการบ้านจัดสรร ดังนั้นการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงเป็นการเพิ่มเติมพัฒนาการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้วิจัยสามารถแบ่งการออกแบบทางสถาปัตย์ออกเป็น 4 ช่วง ตามช่วงการออกแบบ โดยช่วงที่ 1 ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่ใช้สอยน้อยที่สุด เป็นช่วงเดียวที่มีบ้านชั้นเดียว มีห้องนอน 2-3 ห้อง ห้องน้ำ 1-2 ห้อง ครีวอยู่บนอกตัวบ้าน ไม่มีห้องคนรับใช้ และพื้นที่จอดรถไม่มีหลังคาคลุม สถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น หลังคาจั่ว และพาราเปิด ตกแต่งภายนอกอาคารด้วยครีพคอนกรีต หรือก่ออิฐฉาบฉวย ช่วงที่ 2 ขนาดแปลงที่ดินขนาดพื้นที่ใช้สอยมีหลายขนาด เป็นบ้าน 2 ชั้นทั้งหมด ห้องน้ำจึงเพิ่มขึ้น ครีวเป็นห้องแยกจากตัวบ้านเชื่อมด้วยทางเดิน เริ่มมีห้องคนรับใช้ และที่จอดรถมีหลังคา เริ่มมีส่วนแต่งตัว และส่วนเตรียมอาหารในบ้านขนาดกลางและขนาดใหญ่ สถาปัตยกรรมไทยร่วมสมัย หลังคาจั่ว นำวิธีการตกแต่งจากอิทธิพลรูปแบบสถาปัตยกรรมตะวันตก เช่น การเจาะช่องแสงโค้งกลมเหนือช่องเปิดและหัวเสา ช่วงที่ 3 ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่ใช้สอยขนาดกลาง ห้องนอน 3 ห้องทุกหลัง ห้องครีวอยู่ในตัวบ้าน สถาปัตยกรรมไทยร่วมสมัย หลังคาทรงปั้นหยา ตกแต่งผนังภายนอกด้วยบัวปูนบริเวณแนวคาน หัวเสาและเหนือหน้าต่าง และช่วงที่ 4 ขนาดแปลงที่ดินและพื้นที่ใช้สอยเป็นขนาดกลาง ห้องนอนและห้องน้ำ 3 ห้องทุกหลัง ไม่มีห้องคนรับใช้ และเริ่มมีที่จอดรถ 2 คัน มีส่วนแต่งตัว และส่วนเตรียมอาหาร สถาปัตยกรรมยังคงเป็นไทยร่วมสมัย หลังคาผสมระหว่างจั่วและปั้นหยา รูปทรงอาคารคล้ายช่วงที่ 2 แต่ปรับเปลี่ยนวัสดุตกแต่งเสาและผนังภายนอกให้ดูทันสมัยยิ่งขึ้น เช่น การตกแต่งผนังภายนอกด้วยการกรุกระเบื้อง

และพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อพัฒนาการที่ผู้ประกอบการควรคำนึงถึง คือ กฎหมายซึ่งถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่ไม่อาจฝ่าฝืนได้ ปัจจัยรองมา คือ ภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลโดยตรงต่อการกำหนดต้นทุน และราคาบ้านที่จะเปลี่ยนแปลงตามกลยุทธทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกัน ซึ่งระดับราคาบ้านจะเป็นตัวกำหนดกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย และเพื่อให้รูปแบบบ้านสามารถตรงตามความต้องการ จึงต้องคำนึงถึงโครงสร้างครอบครัว และพฤติกรรมในการดำเนินชีวิตของกลุ่มผู้บริโภคด้วย ปัจจัยสุดท้าย คือ วัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลถึงต้นทุนในการก่อสร้าง และราคาบ้าน

Sammakorn Organization Ltd. (Plc) is a company which has been in the real estate business for 40 years, since the enactment of the 1972 real estate laws (Por Wor 286). As a result, a study of Sammakorn's housing designs is a good way to learn about consumers' living conditions as they relate to economic and social changes throughout those 40 years. In addition, other real estate developers can take these findings into consideration when they design housing in the future. This study investigated the development of detached housing in terms of architecture, types of functional areas and other factors affecting development. Previously, Associate Professor Lersom Sthapitanonda & al. studied "Detached Housing in Bangkok and its Environs: Type and Development during 1982 – 2002". Associate Professor Lersom's study focused on the development of housing which individual owners had constructed. It did not include real estate housing. This study was conducted to complete the investigation into the development of real estate housing.

It was found that the architectural designs could be divided into 4 periods. During the first period, the size of the land and the functional area was small. During that period, most detached houses were one-story houses with 2 – 3 bedrooms, 1 – 2 bathrooms, and without a room for a maid. The kitchen was separated from the house and there was no roofing over the parking area. The architecture was considered modern. A gable roof and parapet were used and the exterior walls were decorated with concrete or red bricks. During the second period, the size of the land and the functional area varied. All of the detached houses were two-story houses with additional bathrooms. The kitchen was separated from the house, but they were connected with a walkway. There was a room for a maid and a canopied parking area. There were a walk in closet and a pantry in medium-sized and big-sized houses. The architecture style was contemporary. A gable roof and western-style decoration were applied. The circle glass pane was installed over the opening and the capital was decorated. During the third period, the size of the land and the functional area were average. All of the houses were three-bedroom houses with kitchen. The architecture was contemporary. The roof was in hip type and the beam, the top of the post and the upper part of the window were also decorated. During the fourth period, the size of the land and the functional area were average. All of the houses were three – bedroom and three – bathroom houses. There was no room for a maid and the parking area was big enough for two cars. A walk in closet and a pantry were available. The architecture was contemporary. The roof was a combination of gable and hip. The design of the house was like that of the house during the second period, but the materials for decoration were different. Porcelain tiles were used to decorate the exterior walls.

The most important factor that developers should take into consideration is laws concerning real estate housing, followed by economic conditions and real estate marketing, which directly affected the costs and the prices of the houses. The prices of the houses will define target groups. The size and the behavior of the family should also be taken into consideration. Lastly, construction materials and construction technologies are also important factors because they affect the construction costs and the prices of the houses.

Department : .....Housing.....Student's Signature .....  
 Field of Study : .....Housing.....Advisor's Signature .....  
 Academic Year : .....2009.....Co-Advisor's Signature .....