

บทคัดย่อ

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครเกิดปัญหาเช่นเดียวกับเมืองใหญ่ของหลายประเทศ คือ ประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากปัญหาประชากรหนาแน่นขึ้น แต่ที่ดินมีจำกัดและที่ดินแถบใจกลางกรุงมีราคาสูงขึ้น ทำให้ผู้มีรายได้น้อยต้องเลือกที่จะอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กใกล้ที่ทำงานซึ่งยังมีข้อจำกัด หรือต้องอาศัยในเขตชานเมืองแล้วเดินทางเข้ามาทำงานในใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการจราจรตามมา ทำให้เกิดมีแนวคิด “compact modular house” คือรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านขนาดเล็กซึ่งมีการใช้งานที่เกิดประโยชน์สูงสุดบนพื้นที่ดินจำกัดและสามารถสร้างด้วยระบบอุตสาหกรรมได้ โดยผู้อาศัยเลือกที่จะมีที่อยู่อาศัยในขนาดเล็กถึงแต่สามารถอยู่ในย่านใจกลางเมืองหรือใกล้รถไฟฟ้า มากกว่าที่จะต้องเดินทางหลายชั่วโมงเพื่อไปอยู่บ้านชานเมือง

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ของการวิจัย 3 ประการคือ 1) ศึกษาภาพรวมด้านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร เพื่อหาว่าหากจะออกแบบบ้านที่มีขนาดเล็กให้สอดคล้องกับความต้องการของชนชั้นกลางในกรุงเทพควรจะต้องมีรูปแบบอย่างไร ขนาดที่ดินและระดับราคาเท่าใด สามารถอยู่ในทำเลใดได้บ้าง และผู้อยู่อาศัยมีปัจจัยสำคัญอะไรบ้างในการจะเลือกอยู่อาศัยในบ้านขนาดเล็ก ระบบโมดูลาร์ 2) ศึกษาการออกแบบบ้านขนาดเล็กระบบโมดูลาร์ในต่างประเทศพร้อมทั้งศึกษารูปแบบที่อยู่อาศัยขนาดเล็กในระบบโมดูลาร์ประเทศไทย เพื่อให้เห็นลักษณะการออกแบบสัดส่วนการใช้พื้นที่ขนาดเล็กให้เกิดประโยชน์สูงสุดและศึกษาการนำระบบโมดูลาร์ ซึ่งคือระบบการก่อสร้างสำเร็จรูปต่อหน่วยมาใช้ในการก่อสร้างเพื่อความรวดเร็วในการก่อสร้างและช่วยลดต้นทุนด้วยการใช้ระบบอุตสาหกรรม 3) นำเสนอแนวทางที่เหมาะสมสำหรับการออกแบบบ้านขนาดเล็กระบบโมดูลาร์ เพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาทั้งรูปแบบที่อยู่อาศัยของคนเมืองในอนาคตรวมถึงเป็นแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายที่อยู่อาศัย

งานวิจัยนี้ได้มีการศึกษาจากบทความและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ มีการศึกษาเปรียบเทียบสัดส่วนการใช้พื้นที่และแนวคิดในการออกแบบจากตัวอย่างโครงการบ้านขนาดเล็กในต่างประเทศ 10 ตัวอย่าง และสัมภาษณ์ผู้ออกแบบบ้านที่สร้างโดยอาศัยระบบโมดูลาร์ในเมืองไทย 3 ตัวอย่าง เพื่อนำไปสู่การออกแบบบ้านขนาดเล็กระบบโมดูลาร์ต้นแบบซึ่งมีขนาด 6x9 เมตร ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 35 ตารางวา โดยสร้างตามลักษณะบ้านเดี่ยวทั้งหมด เพื่อเป็นการทดสอบว่าหากมีการปรับกฎหมายที่ดินขึ้นต่ำในการสร้างบ้านเดี่ยว จากขนาด 50 ตารางวา กลายเป็น 35 ตารางวา จะเป็นไปได้หรือไม่ และผลตอบรับของกลุ่มเป้าหมายต่อบ้านขนาด 35 ตารางวา ถือว่า

อยู่ในเกณฑ์ดี โดยมีการตอบแบบสอบถามจากกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเป็นผู้ทำงานอยู่ใน กรุงเทพมหานคร จำนวน 130 คน เกี่ยวกับปัจจัยต่อการซื้อที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจต่อบ้าน ขนาดเล็กระบบ โมดูลาร์

ผลการศึกษาพบว่า ครอบครัวในปัจจุบันมีจำนวนสมาชิกเฉลี่ยประมาณ 4 คน จากการสำรวจมีประมาณ 20% ของกลุ่มเป้าหมายที่เลือกอยู่บ้านเล็กระบบโมดูลาร์ รูปแบบที่กลุ่มเป้าหมาย ชื่นชอบมากที่สุดคือแบบโมเดิร์น แนวโน้มความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมายผู้อยู่อาศัยต่อบ้านนั้น ค่อนข้างมาก โดยที่จากแบบสอบถามนั้นปัจจัยที่ส่งผลสำคัญที่จะเลือกอยู่บ้านขนาดเล็กพิเศษ ประกอบด้วย 5 อันดับแรก คือ 1. มีทำเลที่ตั้งใกล้ที่ทำงานหรือสะดวกในการเดินทาง 2. มีราคาเหมาะสม 3. รูปแบบบ้านและวัสดุมีคุณภาพ 4. สามารถเลือกรูปแบบการใช้งานได้ตามความ พึงพอใจ 5. บ้านมีขนาดพอดีกับสมาชิกในครอบครัว และหากต้องการมีบ้านหลังต่อไปต้องการปลูก สร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง แต่มีบางส่วนที่ไม่ตรงตามที่ตั้งสมมติฐานว่าผู้ที่นิยมบ้านขนาดเล็ก โมดูลาร์น่าจะเป็นคนชนชั้นกลางที่อายุ 25-35 ปี แต่ผลวิจัยกลับพบว่ากลุ่มคนในอายุ 40-45 ปีขึ้นไป เป็นกลุ่มที่เลือกบ้านขนาดเล็กระบบโมดูลาร์มากกว่า ทั้งนี้จะมาจากเป็นช่วงอายุที่ลูก ๆ เริ่ม เติบโต เตรียมแยกตัวออกไปจากครอบครัวหรือมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเป็นที่แน่นอนแล้ว กลุ่มเป้าหมายจึงมองหาบ้านสำหรับอยู่อาศัยหลังใหม่ โดยที่ไม่จำเป็นต้องมีขนาดใหญ่เพื่อรองรับ การขยายครอบครัวอีกแล้ว

กลุ่มเป้าหมายมีความพอใจในราคาของบ้านพร้อมที่ดินซึ่งอยู่ที่ 2.5-4.5 ล้านบาท พอสมควร ซึ่งการที่บ้านมีขนาดเล็กลงไม่ได้เป็นปัญหาต่อกลุ่มเป้าหมาย เพราะหากบ้านมีขนาด เล็กลง แต่มีจำนวนห้องและการใช้งานครบถ้วน สามารถอยู่ใกล้ตัวเมืองหรือรถไฟฟ้าได้ก็เป็น ที่พอใจของผู้อยู่อาศัย ซึ่งให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่สะดวกเป็นอันดับหนึ่ง งานวิจัยนี้เป็น ประโยชน์ทั้งต่อภาคเอกชนที่ต้องการจะลงทุนในโครงการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยขนาดเล็กสำหรับชนชั้น กลาง และสำหรับผู้ที่ต้องการสร้างบ้านในที่ดินของตนเองโดยที่มีงบประมาณหรือขนาดที่ดินจำกัด นอกจากนี้ อาจเป็นแนวทางที่เป็นประโยชน์สำหรับการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับขนาดที่ดินเพื่อ การสร้างบ้านเดี่ยวขนาดเล็กในอนาคตอีกด้วย