

ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน สามารถว่าจ้างบริษัทรับสร้างบ้าน ที่รวมสถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมา ก่อสร้างไว้ในองค์กรเดียว โดยมีแบบมาตรฐานให้บริการตามข้อบังคับสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน อย่างไรก็ตาม ผู้ว่าจ้างมักจะเปลี่ยนแปลงแบบ ทำให้เกิดปัญหาในการก่อสร้างและค่าก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น จึงมีวัตถุประสงค์ ศึกษา การเปลี่ยนแปลงและผลจากการเปลี่ยนแปลงแบบบ้านมาตรฐาน ปัจจัยหรือสาเหตุการเปลี่ยนแปลง โดยเลือกบ้านราคา 5-7 ล้านบาท ที่สร้างจากแบบมาตรฐานของ บริษัทโพธิ์พัฒนาจำกัด จำนวน 24 หลัง แบ่งเป็น บ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบที่ 1 มีพื้นที่ใช้สอย 396 ตร.ม.ประกอบด้วย ห้องนอน 4 ห้อง ห้องน้ำ 5 ห้อง ห้องรับแขก ห้องพักผ่อน ห้องอาหาร เตรียมอาหาร ห้องครัว ห้องคนใช้ ห้องเก็บของ และที่จอดรถ 2 คัน จำนวน 5 หลัง บ้านแบบที่ 2 ประกอบด้วยห้องต่างเหมือนบ้านแบบที่ 1 แต่มีพื้นที่ใช้สอยเล็กลงเหลือเพียง 300 ตร.ม.และมีห้องน้ำ 4 ห้อง จำนวน 4 หลัง ส่วนบ้านแบบที่ 3 และแบบที่ 4 ที่ปรับมาจากบ้านแบบที่ 1 และ 2 มีพื้นที่ใช้สอย 324 และ 259 ตร.ม. มีห้องพระ และห้องทำงาน เพิ่มขึ้น จำนวน 10 หลัง และจำนวน 5 หลัง ตามลำดับ

จากการศึกษาพบการเปลี่ยนแปลงทุกหลัง สำหรับบ้านที่สร้างด้วยแบบมาตรฐาน แบบที่ 1 และ 2 มีการย้ายตำแหน่ง ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องอาหาร เพิ่มห้องซักรีด ห้องพระ ที่จอดรถ 1 คัน และขยายห้องคนรับใช้ และห้องเก็บของ ส่วนแบบที่ 3 และ 4 มีเพียงการเพิ่มที่จอดรถและห้องซักรีด ทั้งนี้ บ้านแบบที่ 1 และ 2 จะมีการเปลี่ยนแปลงมากกว่า บ้านแบบที่ 3 และ 4 สาเหตุการเปลี่ยนแปลงเกิดจาก รูปแปลงที่ดิน ทิศทางทำเลที่ตั้งของบ้าน ไม่สอดคล้องกับแบบมาตรฐาน และผู้ว่าจ้างมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยหลากหลายและใหญ่ขึ้น ผลจากการเปลี่ยนแปลงทำให้ ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นประมาณ 800,000-1,200,000 บาท และทำให้ระยะเวลา ก่อสร้างเพิ่มขึ้น 1-3 เดือน

การศึกษาครั้งนี้ทำให้เข้าใจได้ว่า ผู้ว่าจ้างสร้างบ้านด้วยแบบมาตรฐานราคา 5-7 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็น บ้านที่ระดับราคาสูงมาก เมื่อเทียบกับบ้านจัดสรรทั่วไป เพราะเป็นราคาค่าก่อสร้างตัวบ้าน ที่ยังไม่รวมมูลค่าที่ดิน ดังนั้นผู้ว่าจ้างซึ่งมีฐานะมีความต้องการพื้นที่ใช้สอย กว้างและหลากหลาย กว่าบ้านทั่วไป ส่วนแบบบ้าน มาตรฐานนั้น การปรับปรุงให้ตรงกับความต้องการจะลดการเปลี่ยนแปลงลง นำไปสู่การลดค่าใช้จ่ายและ ระยะเวลาก่อสร้าง ที่ส่งผลต่อการประกอบการธุรกิจรับสร้างบ้านต่อไป

4874256425 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : AN ALTERATION / HOUSE CONSTRUCTION COMPANIES

TANIN JOBSRI : AN ALTERATION OF STANDARD PLAN OF HOUSE
CONSTRUCTION COMPANIES : A CASE STUDY OF FOUR PATTANA CO.,
LTD. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. BUNDIT CHULASAI, Ph.D., 127 pp.

Nowadays people who look for a house can hire a house construction company that integrates architects, engineers and contractors in one place. Such a company has standard plans to offer which abide by the regulations of the House Construction Business Foundation. However, customers often ask to alter the standard plans, causing problems in construction and increasing the cost. The study therefore aims at looking at the changes and their results as well as factors or reasons for the changes. A case study was conducted on 24 5-7 million baht houses built according to Four Pattana Co., Ltd's standard plans. Among these, 5 are built according to the Plan I standard that has a 396 square meter area consisting of 4 bedrooms, 5 bathrooms, a living room, family lounge, dining room, pantry, kitchen, maid's bedroom, storage room, and parking space for 2 cars. The study also looks at 4 type II standard houses which consist of the same types of room as the type I house, but with a smaller utility area of 300 square meters and 4 bathrooms. Ten type III houses and 5 type IV houses were also studied. They had their plans altered from type I and II houses, with utility areas of 324 and 259 square meters respectively, with a Buddha statue room and study.

The study found alterations in all house types. With house types I and II, the living room, kitchen and dining rooms are moved and laundry and Buddha statue rooms are added. There is space for only one car and the maid's bedroom and storage room are expanded. In type III and IV houses, only the parking space and laundry room are expanded. More alterations can be seen in types I and II houses than types III and IV houses. The reasons for the changes are the plot shape, house orientation and location of the house not being compatible with the standard plan, and owners needing a more diverse and larger utility area. The alterations have increased construction costs by 800,000-1,200,000 baht, and lengthened the construction time by 1-3 months.

The study shows that the customers had their house built according to the standard plan for 5-7 million baht, which is very expensive compared to housing projects in general as it covers only the construction of the house, not including the cost of land. Well-to-do owners want more diverse and larger utility areas than ordinary houses. The alterations of standard plan houses to suit the buyers' needs will reduce the alterations at a later stage, leading to a reduction in cost and construction time which will consequently result in a better performance of the house construction business.