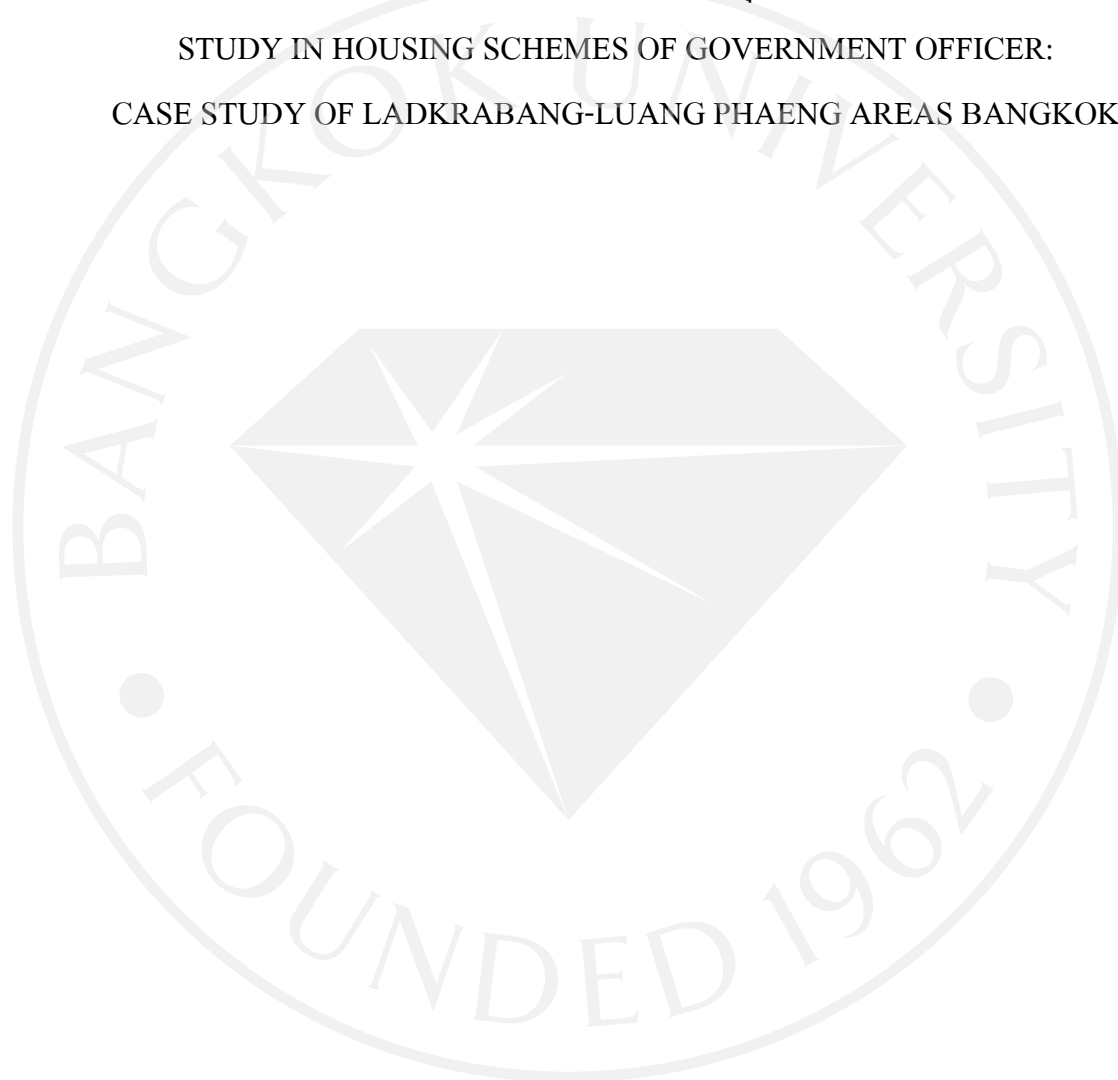


ศึกษาความต้องการรูปแบบบ้านของข้าราชการ

กรณีศึกษาลาดกระบัง-หลวงแพ่ง กรุงเทพมหานคร

STUDY IN HOUSING SCHEMES OF GOVERNMENT OFFICER:

CASE STUDY OF LADKRABANG-LUANG PHAENG AREAS BANGKOK



ศึกษาความต้องการรูปแบบบ้านของข้าราชการ
กรณีศึกษาลาดกระบัง-หลวงแพ่ง กรุงเทพมหานคร

STUDY IN HOUSING SCHEMES OF GOVERNMENT OFFICER:
CASE STUDY OF LADKRABANG-LUANG PHAENG AREAS BANGKOK



ธีรวัต สุธรรมพงษ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
ปีการศึกษา 2555



© 2555

ธีรวัต สุธรรมพงษ์
สงวนลิขสิทธิ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
อนุมัติให้วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการจัดการออกแบบภายใน

เรื่อง ศึกษาความต้องการรูปแบบบ้านของข้าราชการ กรณีศึกษาลาดกระบัง – หลวงแพ่ง
กรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัย ชีรวัด สุธรรมพงษ์

ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

อาจารย์ที่ปรึกษา

(ดร.ฤทธิรงค์ จุฑาพฤตนิกร)

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(ดร.อันธิกา สวัสดิ์ศรี)

ผู้แทนบัณฑิตวิทยาลัย

(ดร.ทวีศักดิ์ สังขปริษา)

ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก

(รองศาสตราจารย์ ดร.นพดล สหชัยเสรี)

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศิวพร หวังพิพัฒน์วงศ์)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

วันที่ 11 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555

ธีรวัด สุธรรมพงษ์. ปรัชญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต, สิงหาคม 2555, บัณฑิตวิทยาลัย,
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.

ศึกษาความต้องการรูปแบบบ้านของข้าราชการ กรณีศึกษาลาดกระบัง-หลวงแพ่ง กรุงเทพมหานคร
(138 หน้า)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ : ดร.อุทธีรงค์ จุฑาพฤตนิกร

บทคัดย่อ

เนื่องด้วยข้าราชการส่วนใหญ่ประสบปัญหาขาดแคลนที่พักอาศัยที่เป็นของตนเอง อีกทั้งโครงการที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะมีราคาสูงเกินกว่าความสามารถในการจ่าย (Affordable) หากว่าข้าราชการส่วนใหญ่มีความมั่นคงในด้านรายได้ รวมถึงมีสวัสดิการเงินสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ ดังนั้นโครงการวิจัยที่พักรออาศัยของข้าราชการนี้มีเป้าหมาย เพื่อศึกษาความต้องการของข้าราชการ ทั้งในด้านประโยชน์ใช้สอยต่าง ๆ ที่เหมาะสมกับความต้องการของสมาชิกในครอบครัว และ ขนาดครัวเรือน และเหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของข้าราชการ ในพื้นที่กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง-หลวงแพ่ง โดยการศึกษาจะแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนหลัก ๆ คือ

1) การสำรวจพื้นที่โครงการเพื่อหาขนาดและราคาที่ดิน รวมถึงค่าก่อสร้างอาคาร เพื่อกำหนดรูปแบบที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของครอบครัวข้าราชการที่เลือกมาเป็นกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งในขั้นตอนนี้ศึกษาผ่านวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง สำรวจโครงการประเภทเดียวกันในพื้นที่โดยรอบโครงการ และ กำหนดขนาดที่ดิน ขนาดบ้าน รูปแบบ (เช่น บ้านเดี่ยว ตึกแถว) และราคา ให้เป็นตัวเลือกในการศึกษาขั้นตอนที่ 2

2) การสำรวจความต้องการรูปแบบที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของข้าราชการ และรายละเอียดความต้องการอื่น ๆ ในด้านประโยชน์การใช้สอย ทั้งนี้จะทำการศึกษาลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม และสัมภาษณ์แบบเจาะลึกจำนวน 7 ครัวเรือน ใน 2 ลักษณะครอบครัว (ครอบครัวเดี่ยว ครอบครัวขยาย) โดยข้อมูลที่ได้นำไปสร้างแบบสอบถามเพื่อสำรวจเชิงปริมาณ จากกลุ่มข้าราชการจำนวน 139 คนคิดเป็น 40 % จากจำนวนประชากรบริเวณพื้นที่หลวงแพ่ง – ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ทั้งหมด 347 คน

3) เสนอแนะรูปแบบที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับลักษณะทางเศรษฐกิจและความต้องการของข้าราชการ บริเวณพื้นที่หลวงแพ่ง-ลาดกระบัง (Housing Program)

อนุมัติ : _____

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

Suthamphong, T. M.A. (Interior Design Management), August 2012, Graduate School,
Bangkok University.

Study in Housing Schemes of Government Officer: Case Study of Ladkrabang-Luang Phaeng
Areas Bangkok (138 pp.)

Thesis Advisor : Rittirong Chutapruttikorn, Ph.D.

ABSTRACT

The purpose of this thesis is to help the government officers who cannot afford to buy their own house. Moreover, most of the houses are more expensive than their affordability. This research is focusing on the officers's needs of the housing which suit with their family size, household income and affordability in Ladkrabang- Luangpang area. This study was investigated in 3 stages, which are:

1) Location, size, land cost and construction cost were surveyed in order to define the housing schemes with match with needs and affordability of the selected group of the government officers. This exploration was conducted through literature review, case studies and interview. Housing schemes were proposed as alternatives for next stage.

2) Housing needs which consist of function, size and house types were investigated. These information was derived from in-depth interview (7households) and questionnaire (40% of 347 government officers) these led to housing schemes.

3) Housing schemes for the government officer are proposed which match with the need and household economic of such officer.

Approved: _____

Thesis Advisor

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยความเมตตาในการช่วยเหลือเป็นอย่างดีจาก อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ดร.ฤทธิรงค์ จุฑาพฤตนิกร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ดร.อันธิกา สวัสดิ์ศรี และ อาจารย์จากมหาวิทยาลัยกรุงเทพทุก ๆ ท่าน ที่อนุญาติเห็นชอบในการจัดทำการศึกษาข้อมูลในครั้งนี้ และให้การสนับสนุนในการทำรูปเล่มรวมถึงการเขียนรายงานการวิจัย และขอขอบคุณหน่วยงานข้าราชการทุก ๆ พื้นที่ที่ให้เข้าไปสอบถามและเก็บข้อมูลสำเร็จลุล่วงด้วยดี ขอขอบคุณทุกท่านที่ได้ ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการทำงานมาโดยตลอด และให้กำลังใจแก่ผมเสมอมาจนกระทั่งการศึกษาครั้งนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี และสุดท้ายนี้ขอขอบคุณบิดา มารดา ครู อาจารย์ และกราบขอบคุณผู้มีพระคุณทุกท่านมา ณ โอกาสนี้

ธีรวัต สุธรรมพงษ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ณ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
คำถามงานวิจัย	2
ขอบเขตของการวิจัย	2
ขอบเขตการศึกษา	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
วิธีการ	4
วิธีการวิจัย	4
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	7
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความต้องการ (Requirements)	7
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบอุตสาหกรรมกับการออกแบบ	13
ขั้นตอนและหลักการออกแบบที่อยู่อาศัย	18
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	37
กรอบการวิจัย	37
ตัวแปร ตัวชี้วัด วิธีการ	38
ขั้นตอนการทำวิจัย	38
การเลือกกลุ่มตัวอย่าง	42
การเก็บข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล	42
บทที่ 4 ข้อมูลที่ดิน และข้อมูลข้าราชการ	46
ข้อมูลที่ดินเพื่อหาราคาที่ดิน	46
วิเคราะห์พื้นที่	46
ข้อมูลที่ดินราคาประเมิน	56

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 4 (ต่อ) ข้อมูลที่ดิน และข้อมูลข้าราชการ	
ข้อมูลข้าราชการ	59
สวัสดิการของข้าราชการ	59
พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2551	62
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	71
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์	71
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ	74
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์โดยให้ข้าราชการมา มีส่วนร่วมในการออกแบบ	83
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ	90
สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์	90
สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ	91
สรุปผลการวิจัยจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยวิธีให้ข้าราชการ มีส่วนร่วมในการออกแบบ	93
สรุปผล Scheme	98
สรุปขนาดพื้นที่ภายในที่พักอาศัย	100
เสนอรูปแบบบ้านข้าราชการ	101
ปัญหา และอุปสรรค	104
ข้อเสนอแนะ	105
บรรณานุกรม	108
ภาคผนวก	112
ประวัติเจ้าของผลงาน	138
ข้อตกลงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้สิทธิ์ในวิทยานิพนธ์	

สารบัญตาราง

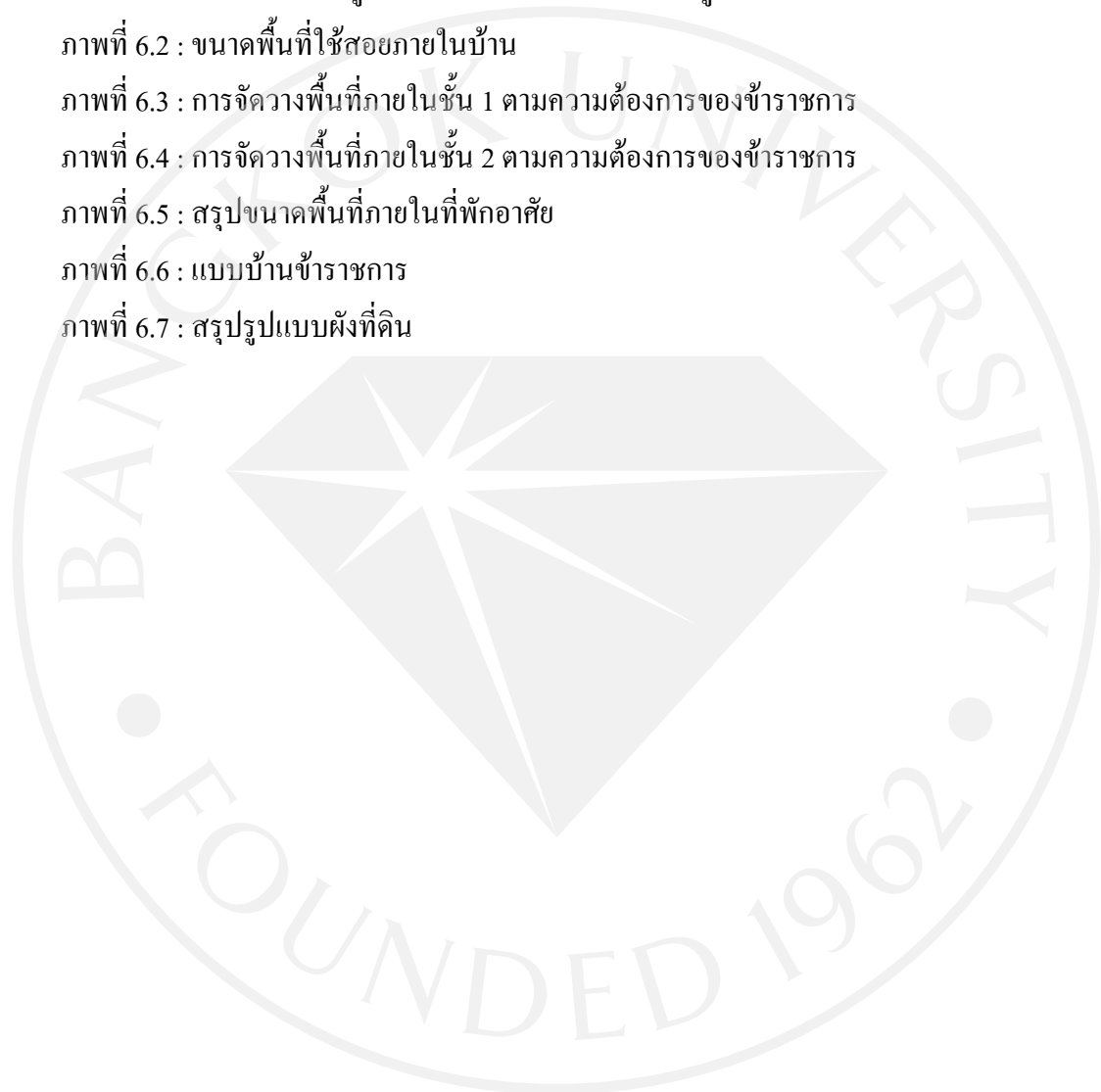
	หน้า
ตารางที่ 2.1 : แบบบ้านเพื่อประชาชน – กรมโยธาธิการและผังเมือง	28
ตารางที่ 2.2 : แบบบ้านและราคาบ้าน	31
ตารางที่ 2.3 : ตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม	36
ตารางที่ 3.2 : ตัวแปร ตัวชี้วัด วิธีการ	38
ตารางที่ 4.1 : แบบบ้าน และราคาบ้านทั้งหมดโดยรอบพื้นที่กรณีศึกษา	47
ตารางที่ 4.2 : ตารางบัญชีเงินเดือนชำระราชการ	65
ตารางที่ 5.1 : ท่านมีความต้องการบ้านเดี่ยวในรูปแบบไหน	75
ตารางที่ 5.2 : ท่านมีความต้องการตึกแถว (ทาวน์เฮาส์) ในรูปแบบไหน	75
ตารางที่ 5.3 : ท่านมีความต้องการอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) ในรูปแบบไหน	75
ตารางที่ 5.4 : ท่านมีความต้องการคอนโดมิเนียมในรูปแบบไหน	75
ตารางที่ 5.5 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ความต้องการพื้นที่ภายในบ้าน	81
ตารางที่ 5.6 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ความต้องการพื้นที่ภายนอกบ้าน	82
ตารางที่ 6.1 : ลักษณะความต้องการซื้อชำระราชการต่อที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว	92
ตารางที่ 6.3 : สรุปความต้องการรูปแบบบ้านชำระราชการ	93
ตารางที่ 6.4 : สรุปผล Scheme	98
ตารางที่ 6.5 : พื้นที่จัดสรร	103

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 : กรอบแนวคิดในการวิจัย	3
ภาพที่ 2.1 : กรอบครัวเดี่ยว	12
ภาพที่ 2.2 : กรอบครัวขยาย	12
ภาพที่ 3.5 ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	45
ภาพที่ 4.1 : วิเคราะห์ข้อมูลที่ดิน	47
ภาพที่ 4.2 : แบบบ้าน Garden Lagoon	48
ภาพที่ 4.3 : แบบบ้าน สิริธร สุวรรณภูมิ	50
ภาพที่ 4.4 : แบบบ้าน Bali Beach (by Ananda)	52
ภาพที่ 4.5 : แบบบ้าน พลุกษา	54
ภาพที่ 4.6 : ราคาประเมินที่ดินจากกรมธนารักษ์	56
ภาพที่ 4.7 : ตำแหน่งของพื้นที่กรณีศึกษา	58
ภาพที่ 4.8 : ตัวอย่างเอกสารประเมินผลการปฏิบัติราชการ	68
ภาพที่ 4.9 : ตัวอย่างเอกสารการประเมินปรับขึ้นเงินเดือนข้าราชการ	69
ภาพที่ 4.10 : จำนวนข้าราชการในเขตลาดกระบัง และพื้นที่ข้างเคียง	70
ภาพที่ 5.1 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกเพศ	76
ภาพที่ 5.2 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะครอบครัว	77
ภาพที่ 5.3 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้	77
ภาพที่ 5.4 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความต้องการบ้าน	78
ภาพที่ 5.5 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ผู้ที่ทำอาชีพเสริม	78
ภาพที่ 5.6 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความต้องการลักษณะที่พักอาศัย	79
ภาพที่ 5.8 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม จำนวนห้องนอนภายในบ้าน	80
ภาพที่ 5.9 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม จำนวนห้องน้ำภายในบ้าน ที่ต้องการ	81
ภาพที่ 5.10 : ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	84
ภาพที่ 5.11 : รูปแบบพื้นที่ที่ข้าราชการต้องการ	84
ภาพที่ 5.12 : รูปแบบพื้นที่ที่ข้าราชการต้องการ	85
ภาพที่ 5.13 : รูปแบบพื้นที่ในการมีส่วนร่วม	85

สารบัญภาพ (ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 5.14 : รูปแบบพื้นที่ชั้น 1 ที่ข้าราชการต้องการ	87
ภาพที่ 5.15 : รูปแบบพื้นที่ชั้น 2 ที่ข้าราชการต้องการ	88
ภาพที่ 6.1 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รูปแบบบ้านเดี่ยว	92
ภาพที่ 6.2 : ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	94
ภาพที่ 6.3 : การจัดวางพื้นที่ภายในชั้น 1 ตามความต้องการของข้าราชการ	95
ภาพที่ 6.4 : การจัดวางพื้นที่ภายในชั้น 2 ตามความต้องการของข้าราชการ	97
ภาพที่ 6.5 : สรุปขนาดพื้นที่ภายในที่พักอาศัย	100
ภาพที่ 6.6 : แบบบ้านข้าราชการ	102
ภาพที่ 6.7 : สรุปรูปแบบผังที่ดิน	103



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ที่พักอาศัย หรือ บ้านนั้น เป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานปัจจัยอันดับหนึ่งของมนุษย์นอกเหนือไปจาก ยารักษาโรค อาหาร และเครื่องนุ่งห่ม บ้านมิได้เป็นเพียงแค่อุบัติภูมิของมนุษย์เท่านั้น บ้านเป็นสถานที่ให้ความรัก ความอบอุ่น ความปลอดภัย เป็นศูนย์รวมของสมาชิกทุกคนในครอบครัวในการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันหรือ เรียกได้ว่าบ้านคือ วิมาน ความหมายของคำว่า บ้านตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน บ้าน ความหมายคือ ที่อยู่อาศัย สิ่งปลูกสร้างสำหรับเป็นที่อาศัย โรงเรือน ซึ่งมีเจ้าบ้านครอบครอง

เนื่องจากผู้วิจัยเห็นว่าพื้นที่บริเวณลาดกระบัง-หลวงแพ่ง กรุงเทพมหานคร ทำเลอยู่ใกล้สถานที่สำคัญหลายแห่ง และ เดินทางสะดวก เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ มอเตอร์เวย์ สถานบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง และโรงพยาบาลจุฬารัตน์ สำนักงานเขต และมีสถานที่ราชการจำนวนมาก จึงมีความสนใจที่จะใช้พื้นที่แห่งนี้เป็นที่ตั้งโครงการบ้านข้าราชการ งานศึกษานี้คำนึงถึงความต้องการของอยู่อาศัยผู้ใช้นั้นเป็นหลัก ประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ (Functions) โดยอยู่ภายในขอบเขตของความต้องการรูปแบบที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของข้าราชการเป็นสำคัญ

จากการศึกษาของ สืบสกุล มีชูเวท (2548, หน้า 46-48) สรุปไว้ว่า “ข้าราชการมีความต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่สูงกว่าความสามารถในการผ่อนชำระ และจากการสำรวจหน่วยงานราชการ กรมโยธาธิการ และผังเมือง พนักงานราชการส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเป็นของตนเองแต่ราชการทั้งหมดมีบ้านเป็นของตนเองเพียงประมาณร้อยละ 50” จากงานศึกษาของ สมชัย ธีระงามไพศาล (2542, หน้า 24-25) กล่าวว่า “เรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการสาย ค. และลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าข้าราชการสาย ค. และลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นผู้ที่ไม่มีความพร้อมในที่อยู่อาศัย และ ต้องการที่จะเช่าซื้อ (กู้ซื้อบ้าน) บ้านถึงร้อยละ 69.7 % ซึ่งทางกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการมีนโยบายที่ส่งเสริมสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการ โดยมีสิทธิพิเศษ เช่น เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำสำหรับเพื่อซื้อที่พักอาศัย การมีสิทธิพิเศษเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ” แต่โครงการจัดสรรสร้างที่พักอาศัยไม่ตรงตามความต้องการของผู้ซื้อเมื่อสร้างเสร็จถึงดอกเบี้ยต่ำ แต่ก็มีผู้ที่สนใจซื้อน้อย เช่น โครงการบ้านยิม โดยทางกรุงเทพมหานครร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติ มีการนำบ้านเอื้ออาทรที่กระจายตัวอยู่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มาขายใหม่โดยใช้ชื่อว่า โครงการบ้านยิม โดยนำโครงการนี้มาเป็นสวัสดิการให้กับข้าราชการ

(สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย, 2554) จากข้อมูลดังกล่าวมาข้างต้นนั้นข้าราชการมีความต้องการดังกล่าว จึงเป็นที่มาให้ศึกษาในเรื่องนี้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อค้นหา รูปแบบที่อยู่อาศัย (Housing Program) ที่สอดคล้องกับ ความต้องการ (Requirements) ของข้าราชการ กับ ครอบครัว และความสามารถในการจ่าย (Affordability)

1. เพื่อศึกษารูปแบบบ้านที่เหมาะสมกับความต้องการ (Requirements) และ ประโยชน์ใช้สอย (Functions)
2. เพื่อศึกษาความสามารถในการจ่าย (Affordable) ของข้าราชการต่อที่พักอาศัย
3. เพื่อนำผลที่ได้ไปเป็นแนวทางในการทำโปรแกรมที่อยู่อาศัย (Housing Program)
4. นำผลที่ได้ไปออกแบบบ้านพักอาศัยตัวอย่าง

คำถามงานวิจัย

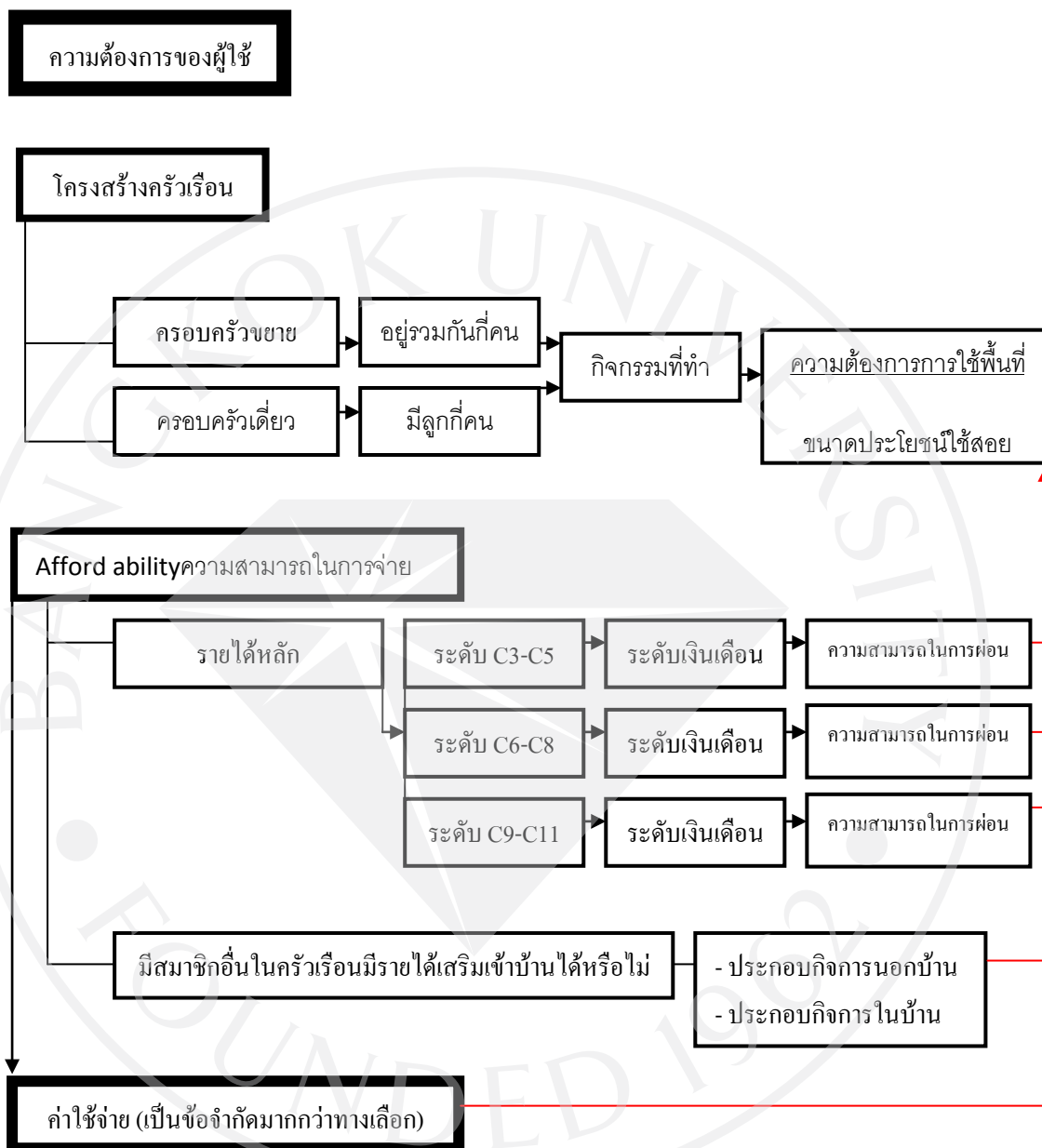
รูปแบบบ้านพักอาศัยที่เหมาะสมกับข้าราชการมีลักษณะเป็นอย่างไร โดยแบ่งออกเป็น 3 คำถามย่อยดังนี้

1. รูปแบบบ้านพักอาศัย (เช่น ขนาดบ้าน ขนาดที่ดิน) ที่ข้าราชการสามารถจ่ายไหว (Affordable) มีลักษณะเป็นอย่างไร ที่ประเภท
2. รูปแบบดังกล่าว มีประโยชน์ใช้สอย (Functions) และ จำนวนห้องที่เหมาะสม กับ ลักษณะครอบครัวอย่างไร
3. ลักษณะตัวอย่างของบ้านพักอาศัยดังกล่าวเป็นอย่างไร

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษานี้ศึกษาถึงความต้องการบ้านของข้าราชการ ประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ และ ความสามารถในการจ่าย โดยใช้พื้นที่ลาดกระบัง-หลวงแพ่ง เป็นกรณีศึกษา งานศึกษานี้เป็นการศึกษาโดยใช้วิธีการในเชิงคุณภาพร่วมกับเชิงปริมาณ ซึ่งมีขอบเขตการวิจัยดังนี้

ภาพที่ 1 : กรอบแนวคิดในการวิจัย



ขอบเขตการศึกษา

ใช้พื้นที่ลาดกระบัง-หลวงแพ่ง เป็นกรณีศึกษาวิจัยโดยมีจำนวนประชากรข้าราชการในพื้นที่ทั้งหมด 347 คน และ เก็บข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณจากกลุ่มข้าราชการจำนวน 139 คนคิดเป็น 40 % ของข้าราชการในพื้นที่ทั้งหมด

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ข้อมูลที่ได้จากการวิจัย นำมาวางแผนพัฒนาปรับปรุง ช่วยในด้านการออกแบบบ้าน
ข้าราชการให้เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

1. เพื่อให้ทราบขอบเขตราคาในการสร้างที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความสามารถในการ
จ่าย (Affordability) ข้าราชการ
2. เพื่อให้ทราบความต้องการ (Requirements) ประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ (Functions)
กิจกรรมต่าง ๆ และ นำข้อมูลมาสร้างรูปแบบที่อยู่อาศัย (Housing Program) สำหรับข้าราชการ ให้
สอดคล้องต่อการใช้งานให้มากที่สุดตามความต้องการของผู้ใช้เอง
3. เพื่อให้สามารถใช้เป็นแนวทางการออกแบบบ้าน สำหรับข้าราชการ

วิธีการ

งานศึกษาวิจัยนี้เป็นการศึกษาวิจัยโดยใช้วิธีสัมภาษณ์ร่วมกับเชิงปริมาณ การศึกษาโดย
สัมภาษณ์จะสัมภาษณ์แบบเจาะลึกจำนวน 7 ครึ่งเดือน ใน 2 ลักษณะครอบครัว (ครอบครัวเดี่ยว
ครอบครัวขยาย) และ นำข้อมูลที่ได้ไปสำรวจแบบสอบถามกลุ่มข้าราชการจำนวน 139 คนคิดเป็น
40 % จากจำนวนประชากรบริเวณพื้นที่หลวงแพ่ง-ลาดกระบัง ทั้งหมด 347 คน โดยข้อมูลเกี่ยวกับ
ราคาที่ดินที่นำไปใช้ในการสอบถามนั้นมาจากการศึกษาสำรวจพื้นที่หลวงแพ่ง-ลาดกระบัง
โดยรอบเพื่อให้ได้ราคาตามความเป็นจริงในปัจจุบัน

โดยมีประเด็นคำถาม จะคำถามเกี่ยวข้องกับ Users' Requirements (ความต้องการของผู้ใช้)
Affordability (ความสามารถในการจ่าย) Cost (ค่าใช้จ่าย) และจะนำข้อมูลที่ได้เหล่านี้มาสรุปเป็น 2
เรื่อง คือ 1 ความต้องการของข้าราชการ (Users' Requirements) เช่น กิจกรรม (Activities) และ
ประโยชน์ใช้สอย (Functions) 2 Affordability (ความสามารถในการจ่ายของข้าราชการ) เช่น
รายได้ (Income) และ เงินกู้ (Loan) หลังจากได้ข้อมูลเหล่านี้แล้วจะทำการนำข้อมูลที่ได้ เสนอแนะ
เป็นรูปแบบที่พักอาศัย (Housing Program) และมานำเสนอเป็นแบบจำลอง บ้านพักอาศัยที่
สอดคล้องกับความต้องการและสามารถในการจ่ายของข้าราชการ

วิธีการวิจัย

การศึกษาวิจัยโดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ร่วมกับเชิงปริมาณ โดยการการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ
จะสัมภาษณ์แบบเจาะลึกจำนวน 7 ครึ่งเดือน ใน 2 ลักษณะครอบครัว (ครอบครัวเดี่ยว ครอบครัว
ขยาย) และ นำข้อมูลที่ได้ไปสำรวจแบบสอบถามกลุ่มข้าราชการจำนวน 139 คนคิดเป็น 40 % จาก
จำนวนข้าราชการ ทั้งหมด 347 คน

1. เก็บข้อมูลสำรวจศึกษาในขั้นตอนแรกจะทำการเก็บข้อมูลเบื้องต้นโดยการสัมภาษณ์อย่างเจาะลึก 2 ลักษณะครอบครัว คือ 1 ครอบครัวเดี่ยว 2 ครอบครัวขยาย เก็บข้อมูลโดยการเข้าไปสอบถามเจาะลึกกลุ่มตัวอย่างที่กล่าวมาข้างต้น ประเภทละ 1 ตัวอย่าง โดยจะสอบถามข้อมูล 3 กลุ่ม คือ 1 Users' Requirements (ความต้องการของผู้ใช้) 2 Afford Ability (ความสามารถในการจ่าย) 3 Cost (ค่าใช้จ่าย)

2. สรุปข้อมูลแบบสัมภาษณ์ ครั้งแรกนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ทั้ง 2 ลักษณะครอบครัวมาสรุปเพื่อหาความต้องการเบื้องต้น ปัญหาต่าง ๆ หาข้อผิดพลาด และทำการปรับปรุงคำถามโดยการเตรียมข้อมูลต่างเพิ่มเติม เพื่อไป สัมภาษณ์แบบเจาะลึกจำนวนครัวเรือนที่มากขึ้น

3. เก็บข้อมูลสำรวจศึกษาในขั้นตอนที่สองสัมภาษณ์แบบเจาะลึกจำนวน 7 ครัวเรือน ใน 2 ลักษณะครอบครัวคือ 1 ครอบครัวเดี่ยว 2 ครอบครัวขยายเก็บข้อมูลโดยการเข้าไปสอบถามเจาะลึกกลุ่มตัวอย่างในจำนวนที่มากขึ้นคือ 7 ครัวเรือน โดยจะสอบถามข้อมูล 3 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ 1 Users' Requirements (ความต้องการของผู้ใช้) 2 Afford Ability (ความสามารถในการจ่าย) 3 Cost (ค่าใช้จ่าย)

4. สรุปข้อมูลแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่สอง นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ทั้ง 7 ครัวเรือนมาสรุปความต้องการ และ ปรับปรุงแก้ไขเพื่อไปใช้สำรวจ แบบสอบถามเชิงปริมาณนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาสรุปเป็นเรื่องๆคือ 1 Users' Requirements (ความต้องการของผู้ใช้) 2 Afford Ability

(ความสามารถในการจ่าย) 3 Cost (ค่าใช้จ่าย) และ จะเพิ่มหรือลด แก้ไขในประเด็นที่ยังไม่ชัดเจน เพื่อไปใช้สำรวจแบบสอบถามเชิงปริมาณ โดยการ 1 นำข้อมูลที่ได้มาสรุปเป็นกลุ่ม ๆ เพื่อนำข้อมูลไปทำแบบสอบถาม 2 หาข้อผิดพลาดแบบสอบถาม และ ปรับปรุงแก้ไข

5. เก็บข้อมูลสำรวจแบบสอบถามเชิงปริมาณ ข้าราชการจำนวน 139 คน บริเวณพื้นที่หลวงแพ่ง-ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร และพื้นที่ข้างเคียง เก็บข้อมูลโดยการเข้าไปแจกแบบสอบถาม ข้าราชการจำนวน 139 คน

6. สรุปข้อมูลแบบสอบถามเชิงปริมาณข้าราชการจำนวน 139 คนนำข้อมูลที่ได้มาสรุปเป็น Housing Program ของข้าราชการ โดยสามารถสรุปได้เป็น 2 เรื่อง คือ

1 Users' Requirements (ความต้องการของข้าราชการ)

- Activities กิจกรรม

- Functions

2 Afford Ability (ความสามารถในการจ่ายของข้าราชการ)

7. นำข้อมูลที่ได้จากการสรุปการสัมภาษณ์และแบบสอบถาม มาวิเคราะห์ความต้องการรูปแบบบ้านขนาดของพื้นที่บ้าน,ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ
8. ทำเครื่องมือเก็บข้อมูลตามข้อมูลที่ได้มาในข้อที่ 7 โดยการกำหนดขนาดพื้นที่บ้านพื้นที่ใช้สอย จำนวนที่จอดรถ และอื่น ๆ โดยตีเส้นบนกระดาษทำเป็นช่อง ๆ โดยพื้นที่ช่องเท่ากับ 50 เซนติเมตรแทนขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน
9. นำเครื่องมือที่ได้มาเก็บข้อมูลกับกลุ่มข้าราชการที่เคยสัมภาษณ์ โดยให้มามีส่วนร่วมในการออกแบบที่อยู่อาศัย ตามความต้องการของข้าราชการเอง
10. สรุปข้อมูล นำข้อมูลที่ได้จากการมีส่วนร่วมในการออกแบบมาสรุปเป็นแนวทางในการทำ Housing Program ของข้าราชการ

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษา ความต้องการ (Requirements) และ ประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ (Functions) โดยให้ผู้ใช้มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด และนำผลที่ได้ไปเป็นแนวทางในการทำโปรแกรมที่อยู่อาศัย (Housing Program) ผู้วิจัยได้ทำการ รวบรวม ศึกษาเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทฤษฎี แนวความคิด และ วรรณกรรมต่าง ๆ เพื่อประกอบ การศึกษาวิจัยนี้ และสามารถจัดกลุ่มได้ดังนี้

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความต้องการ (Requirements)
2. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบอุตสาหกรรมกับการออกแบบ
3. ขั้นตอนและหลักการออกแบบที่อยู่อาศัย

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความต้องการ (Requirements)

ทฤษฎีความต้องการของมนุษย์

ความต้องการของข้าราชการนั้นเข้าข่ายแนวคิดนี้เนื่องจาก โดยธรรมชาติของมนุษย์จะเหมือนกันคือ มีความต้องการด้านต่าง ๆ ซึ่งแนวคิด มาสโลว์ (Maslow) ความต้องการของมนุษย์นั้น (ธงชัย สันติวงษ์, 2536, หน้า 394) ได้กล่าวไว้ว่า

ความต้องการทางด้านร่างกาย (Physiological Needs)

เป็นความต้องการที่มีอำนาจมากที่สุดจากความต้องการทั้งหมด ความต้องการทางด้านร่างกายเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานช่วยในการดำรงชีวิตเพื่อความอยู่รอด ตัวอย่างเช่น ที่อยู่อาศัย หรือ บ้าน เป็นสถานที่สำคัญอย่างมากเพราะเป็นที่ให้ความรักความอบอุ่น ความปลอดภัย เป็นศูนย์รวมของสมาชิกทุกคนในครอบครัวในการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกัน (สมชัย ธีระงามไพศาล, 2542) กล่าวไว้ว่า ข้าราชการต้องการที่จะเช่าซื้อ (กู้ซื้อบ้าน) บ้านเป็นของตนเองมากถึงร้อยละ 69.7 % และ (กานต์ รามศิริ, 2546) กล่าวไว้ว่า ข้าราชการมีความต้องการซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเองมากที่สุด

ความต้องการความปลอดภัย (Security Safety Needs)

เป็นความต้องการทางด้านร่างกายที่มีความต้องการความปลอดภัยให้กับชีวิตทรัพย์สินและมีความรู้สึกมั่นคง ที่อยู่อาศัยเป็นสถานที่ให้ความรู้สึกทางจิตใจ และทางร่างกายที่สามารถตอบสนองความต้องการความปลอดภัย โดย (กานต์ รามศิริ, 2547, หน้า 40) กล่าวไว้ว่า “ข้าราชการที่มีความต้องการที่พักอาศัยเป็นของตนเอง จะคำนึงถึงด้านสภาพแวดล้อมที่ที่พักอาศัยในเรื่องความปลอดภัยมากที่สุด”

ความต้องการความรักและความต้องการด้านสังคม (Belongingness and Social)

เป็นความต้องการที่จะให้สังคม เพื่อน เพื่อนร่วมงาน ครอบครัว การได้รับการยอมรับ ที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของสังคม บ้านเป็นเหมือนการบอกระดับทางด้านสังคมว่าผู้อยู่อาศัยอยู่ในระดับไหนของสังคม

ความต้องการได้รับความนับถือยกย่อง (Esteem Needs)

เมื่อได้รับความรักและความต้องการด้านสังคมจนเกิดความพึงพอใจแล้วมนุษย์ต้องการที่จะได้รับความนับถือยกย่องจากความสำเร็จหรือแม้แต่ฐานะการเงิน โดยระดับทางฐานะของที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งในการได้รับความนับถือยกย่องจากผู้อื่น

ความต้องการบรรลุเป้าหมายสูงสุดในชีวิต (Self-actualization or Self-realization) เป็นความต้องการขั้นสุดท้าย หรือ ขั้นสูงสุดของชีวิต อธิบายได้ดังนี้ เป็นความต้องการในทุกสิ่งอย่างที่ตนปรารถนา โดยความต้องการจะมีความแตกต่างกันไปในแต่ละบุคคล

จากทฤษฎีความต้องการของมนุษย์ ของมาสโลว์ (Maslow) นั้นจะเห็นได้ว่ามนุษย์นั้นมีความต้องการไม่สิ้นสุดแต่ความต้องการพื้นฐานที่มนุษย์ทุกคนต้องมีคือที่อยู่อาศัย หรือ บ้าน ดังเช่นที่งานวิจัยชิ้นนี้ให้ความสนใจคือบ้านของกลุ่มข้าราชการเป็นต้น โดยบ้านนั้นจะเป็นอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับลำดับความต้องการบุคคล

สิ่งสำคัญที่มีอิทธิพลต่อวิธีการก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยมีปัจจัยทางสังคมวัฒนธรรม และปัจจัยทางกายภาพ เช่น เศรษฐกิจ (Bernstein, 1970, p. 61)

- ความต้องการขั้นพื้นฐาน
- ครอบครัว
- พื้นที่ของผู้หญิง

ปัจจัยเหล่านี้มีเหมือนกันในทุกวัฒนธรรม และควรจะนำปัจจัยเหล่านี้มาใช้ในการประเมินผลเพื่อหาความต้องการพื้นที่ภายในบ้านในอนาคต ซึ่งการเก็บข้อมูลการใช้งานภายในบ้านนั้นจะสามารถระบุ และแสดงให้เห็นว่าความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้ใช้นั้นใช้พื้นที่ภายในบ้านตำแหน่งไหนกิจกรรมไหนบ่อยมากที่สุด

ความต้องการขั้นพื้นฐาน

ฟังก์ชันของห้องจะต้องมีการตรวจสอบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย เพราะห้องหลายห้องในบ้านไม่ได้ใช้ทุกกิจกรรมพร้อม ๆ กันในหนึ่งห้อง และเมื่ออยู่อาศัยภายในบ้านดูเหมือนว่าไม่มีการใช้พื้นที่ที่ชัดเจน ก็ควรพิจารณาการใช้พื้นที่แต่กิจกรรมหลัก ๆ

ครอบครัว

- สถานที่ที่ครอบครัวใช้พื้นที่อยู่เป็นประจำก็ควรตรวจสอบอายุและเพศที่มีอยู่

- ข้อมูลสมาชิกภายในบ้านทุกคนควรตรวจสอบ อายุ และ เพศ อื่น ๆ สิ่งเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาในการจัดพื้นที่ และ การกำหนดความต้องการของสมาชิกในครอบครัว (Bernstein, 1970)

- อายุของผู้ที่อยู่อาศัยมีผลต่อการออกแบบบ้าน ซึ่งในแต่ละวัย ทั้งวัยเด็ก และ ผู้ใหญ่ที่อาศัยอยู่ภายในบ้านมีต้องการที่แตกต่างกัน ทำให้ต้องศึกษาการมีส่วนร่วมของคนทุกวัยที่แตกต่างกันในการใช้พื้นที่ เพื่อที่จะทำให้สามารถแยกพื้นที่ตามวัยของผู้ใช้พื้นที่ให้เหมาะสมมากที่สุด โดยความแตกต่างทางด้านอายุของผู้อยู่อาศัยนั้นมีผลต่อเรื่องเวลาที่พวกเขาอยู่ในบ้าน และการใช้ชีวิตประจำวัน

พื้นที่ของผู้หญิง

- ตำแหน่งพื้นที่ของเพศหญิงก็ควรจะทำให้ความสำคัญไม่เพียงแต่ในแง่ของการเป็นเจ้าของบ้านหรือบทบาทแม่บ้านเพราะผู้หญิงเป็นผู้ที่ทำงานบ้านและจะใช้พื้นที่บ้านเป็นที่ทำงานตลอดวันทำให้ต้องให้ความสำคัญกับพื้นที่นี้เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของผู้หญิงให้มากที่สุด แต่ในบางที่ผู้หญิงอาจจะเป็นผู้ที่ทำงานนอกบ้าน

- เพศเป็นส่วนหนึ่งในกรอบแนวคิดสำหรับการกำหนดที่อยู่อาศัยในอนาคต เนื่องจากส่วนใหญ่พื้นที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ชาย และผู้หญิงมีการใช้ชีวิตที่แตกต่างกัน ดังนั้นการใช้วิธีการวิเคราะห์การใช้พื้นที่ที่มีความจำเป็นเนื่องจากสามารถ ปรับเปลี่ยน และกำหนดพื้นที่การใช้งานตามกิจกรรมของเพศที่ใช้ประจำเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานมากที่สุด สามารถสังเกตได้จากจำนวนของเวลาที่ใช้แต่ละกิจกรรมแต่ละพื้นที่

จากการออกแบบพื้นที่ให้ตรงตามความต้องการของข้าราชการนั้นส่วนหนึ่งมาจากอิทธิพลทางสังคมของสังคมไทย ที่มีความเป็นอยู่ที่แตกต่างกันไปทำให้ความต้องการรูปแบบพื้นที่ภายในและภายนอกบ้านมีความแตกต่างกัน เช่น ในครอบครัวที่มีผู้สูงอายุอยู่คนที่ไม่นำผู้สูงอายุไปฝากไว้ตามสถานที่พักคนชราแต่จะให้อยู่กับบ้านตนเองดังนั้น ครอบครัวนี้ก็จะมีความต้องการที่จะแตกต่างกันกับครอบครัวที่ไม่มีผู้สูงอายุอยู่ ในด้านความต้องการพื้นที่ภายในบ้าน ซึ่งพื้นที่ที่ต้องคำนึงถึงนั้นต้องคำนึงถึงผู้ใช้พื้นที่เป็นหลัก และนำข้อมูลที่ได้เหล่านี้ไปใช้ในการออกแบบต่อไป

การศึกษาเรื่องความต้องการที่พักอาศัยเป็นของตนเองของข้าราชการความสามารถในการจ่าย และพฤติกรรมการอยู่อาศัย

การศึกษาวิจัยในเรื่องความต้องการมีที่พักอาศัยเป็นของตนเองของข้าราชการ กานต์ รามศิริ (2546) และ วิศิษฐ์ เวชชาลิกานนท์ (2528) สรุปไว้ว่า ข้าราชการส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อ ที่พักอาศัยเป็นของตนเองโดยการผ่อนชำระระยะเวลา 20 ปี และ (ปราโมทย์ ประสาทกุล, 2524) บ้านที่ข้าราชการต้องการนั้น ควรจะมีรูปแบบบ้านที่มีพื้นที่สามารถใช้งานได้หลากหลายความต้องการ และ เน้นประโยชน์ใช้สอย ซึ่งจากความต้องการรูปแบบอยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้น

สืบสกุล มีชูเวท (2548) และ กานต์ รามศิริ (2546) ได้กล่าวเหมือนกันว่า ข้าราชการส่วนใหญ่มีความต้องการเป็นแบบบ้านเดี่ยวขนาดพื้นที่ 51- 100 ตร.ว. และมีความต้องการที่จะผ่อนชำระ ที่อยู่อาศัยเดือนละ 3,000-4,000 บาทมากที่สุด โดยตำแหน่งที่ตั้งของที่พักอาศัยก็เป็นเรื่องสำคัญโดย พัลลภ ทินกร (2536) กล่าวไว้ว่า การเลือกซื้อบ้านจัดสรรจะเลือกซื้อด้วยเหตุผลจาก ตำแหน่งที่ตั้ง โครงการ การเดินทางสะดวก มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี

พิทยา ตั้งไทรวัฒน์ (2545) กล่าวไว้ว่า ภายในครอบครัวการอยู่อาศัยการใช้พื้นที่ภายในบ้าน จะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ โดยการเปลี่ยนแปลงสามารถสรุปเป็น 3 ลักษณะดังนี้

- 1) การเปลี่ยนแปลงโดยการ เพิ่มขนาดพื้นที่ เป็นการเพิ่มขนาด ตร.ม.จากขนาดพื้นที่เดิม
- 2) การเปลี่ยนแปลงโดยการ เปลี่ยนชนิดการใช้พื้นที่ เป็นการแบ่งพื้นที่ใหม่ให้มีการใช้งานที่หลากหลายมากขึ้น
- 3) การเปลี่ยนแปลงโดยการ ลดขนาดพื้นที่ เป็นการปรับพื้นที่ให้มีขนาด ตร.ม.ที่น้อยลง การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อยู่อาศัยนั้นมาจากจำนวนสมาชิกที่มากขึ้นหรือลดลงส่งผลทำให้ พื้นที่บ้านต้องเปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลานั้น ๆ หรือ แม้แต่ความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ก็มีผลทำให้ต้องปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในบ้านใหม่เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับการใช้งาน

การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ตามวงจรชีวิตครอบครัว โดยเริ่มจาก ชั้นที่ 1 ชีวิตแต่งงาน ความต้องการพื้นที่นั้นอยู่ในขั้นพื้นฐานใช้พื้นที่ทำกิจกรรมต่างภายในพื้นที่ห้องนอนเดียวกัน ชั้นที่ 2 ช่วงมีลูกคนแรกมีความต้องการพื้นที่ห้องนอนเพิ่มมากขึ้น ชั้นที่ 3 ช่วงมีบุตรคนที่สอง มีความต้องการพื้นที่ต่าง ๆ เพิ่มมากยิ่งขึ้นและเพิ่มพื้นที่เก็บของ ชั้นที่ 4 ช่วงมีบุตรคนที่ 3 มีความต้องการห้องนอนสิ่งอำนวยความสะดวกมากขึ้นต้องการพื้นที่ซักล้างและอาบน้ำแยกออกจากกัน ชั้นที่ 5 เป็นช่วงที่คนในครอบครัวมีอายุที่มากขึ้น มีความต้องการพื้นที่ส่วนตัวมากขึ้น ชั้นที่ 6 ลูกคนแรกต้องออกไปสร้างครอบครัวใหม่ และจะทำให้พื้นที่การนอนลูกคนแรกจะหายไป ชั้นที่ 7 เป็น

ช่วงที่ลูกคนที่สองออกไปมีครอบครัว ซึ่งทำให้ครอบครัวมีจำนวนสมาชิกน้อยลงความต้องการพื้นที่ก็จะน้อยลงตาม ชั้นที่ 8 ลูกคนที่สามออกไปมีครอบครัว ทำให้ครอบครัวกลับเข้าสู่ระยะชั้นแรกอีกครั้ง ทำให้ความต้องการพื้นที่ลดน้อยลงมาก แต่สิ่งที่ยังคงมีอยู่คือพื้นที่เก็บของ เพราะเนื่องจากของมีเพิ่มขึ้นตามระยะเวลา ชั้นที่ 9 เป็นช่วงที่สามี หรือภรรยาตายไปทำให้เหลือสมาชิกในครอบครัวแค่คนเดียวทำให้ความต้องการใช้พื้นที่ยิ่งน้อยลงกว่าชั้นแรกตอนแต่งงานกัน

(Joseph & Lee, 1975)

จากการศึกษาเรื่องความต้องการที่พักอาศัยเป็นของตนเองของข้าราชการความสามารถในการจ่าย และพฤติกรรมการอยู่อาศัย ที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนั้นทำให้ทราบความต้องการ และเข้าใจข้าราชการ ได้มากยิ่งขึ้นและข้อมูลเหล่านี้สามารถนำไปช่วยในการออกแบบสอบถามที่ใช้สำรวจกับข้าราชการ

ความหมายครอบครัว และลักษณะของครอบครัว

จากการศึกษาวิจัยนี้ การเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างได้แบ่งตามลักษณะครอบครัว คือ ครอบครัวเดี่ยว และครอบครัวขยาย ซึ่งทั้งสองลักษณะครอบครัวนี้มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว อายุ เพศ และการศึกษาที่แตกต่างกัน ซึ่งในจุดนี้เองอาจจะมีผลต่อความต้องการใช้พื้นที่ภายในบ้าน และอื่น ๆ ที่แตกต่างกันโดยสรุปลักษณะครอบครัวเดี่ยว ครอบครัวขยาย และความหมายว่าครอบครัว ได้ดังนี้

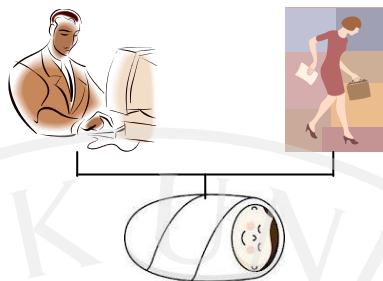
คำว่า “ครอบครัว หมายถึง บุคคลต่างเพศตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป ที่มีความสัมพันธ์ทางเพศระหว่างกันและกัน โดยมีความผูกพันมีความสัมพันธ์ในครอบครัวต่อกันและความเชื่อใจกันในระยะเวลาที่ยาวนานหรือตลอดไป ซึ่งจะทำให้มีบุตรด้วยกันได้” (ไพฑูริย์ เครือแก้ว, 2518 หน้า 85)

พรณทิพย์ ศิริวรรณบุญ, 2534, หน้า 17) ได้แบ่งลักษณะของครอบครัวได้ดังนี้

ครอบครัวเดี่ยว คือ ครอบครัวที่ประกอบไปด้วย พ่อ แม่ และลูก ซึ่งได้พักอาศัยอยู่ด้วยกัน การหารายได้เลี้ยงครอบครัวทำด้วยคนในครอบครัวเอง ซึ่งคนส่วนใหญ่ในปัจจุบันจะมี 2 แบบครอบครัวหลัก ๆ คือ

- 1) ครอบครัวที่มีผู้ชายเป็นหัวหน้าครอบครัว ครอบครัวแบบนี้ผู้ชายจะเป็นผู้ที่รับผิดชอบในการดูแลครอบครัว และการตัดสินใจต่าง ๆ จะอยู่ที่ผู้ชาย
- 2) ครอบครัวที่มีผู้หญิงเป็นหัวหน้าครอบครัว ครอบครัวแบบนี้ผู้หญิงเป็นใหญ่ในบ้านความรับผิดชอบในทุก ๆ เรื่องเธอจะเป็นผู้ดูแล

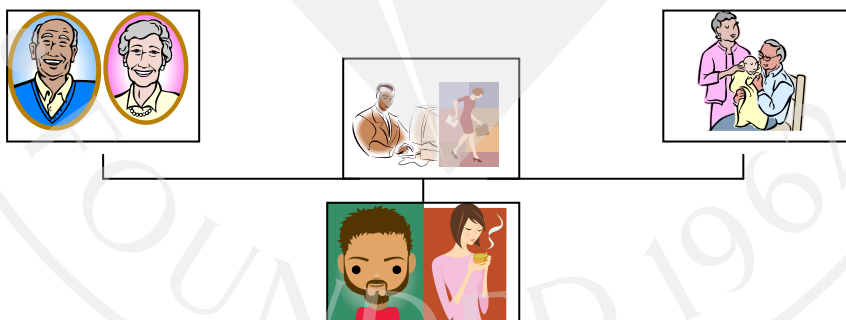
ภาพที่ 2.1: ครอบครัวเดี่ยว



ครอบครัวขยาย คือ ครอบครัวที่มีลักษณะกลุ่มญาติพี่น้องจะมาอยู่ด้วยกันในบ้าน เดียว ถึงแม้ว่าจะมีครอบครัวใหม่แล้วก็ตามก็ยังจะอยู่ด้วยกัน กลุ่มครอบครัวแบบนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในซีกโลกตะวันออก โดยแบ่งรูปแบบได้ดังนี้

ครอบครัวขยายญาติพี่น้อง หมายถึง ครอบครัวที่อยู่รวมพ่อแม่ พี่น้อง ปู่ย่า ตายาย มาอยู่รวมกัน

ภาพที่ 2.2 : ครอบครัวขยาย



ทวีร์สมิ์ ธนาคม (2512) ได้กล่าวความหมายไว้ว่า ในทางชีววิทยา หมายถึง บุคคล 2 คนที่มีความสัมพันธ์กัน ระหว่างสามีภรรยาทำให้มีบุตรที่ได้จากทางสายโลหิต โครโมโซม ยีนส์ที่บุตรได้รับ จะได้จากทั้งบุคคล 2 คน แต่ในทางกฎหมาย ได้กล่าวความหมายไว้ว่า ชายหญิงจดทะเบียนสมรส มีบุตร คนกลุ่มนี้จะเรียกว่าครอบครัวเดี่ยวกันตามกฎหมาย ซึ่งบุตรมีสิทธิได้รับมรดกจากบิดามารดา

ดวงใจ อังวิทย์ (2537) ได้แบ่งลักษณะครอบครัวออกเป็น 3 แบบดังนี้

1) ครอบครัวเดี่ยวหรือครอบครัวขนาดเล็ก (Nuclear Family) ครอบครัวจะประกอบไปด้วยสามีภรรยา และบุตรครอบครัวแบบนี้มีข้อดีคือ เป็นครอบครัวขนาดเล็กทำให้ไม่สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายภายในครอบครัว แต่ครอบครัวแบบนี้อาจทำให้เกิดความห่างเหินกับญาติพี่น้อง อาจทำให้ บุตรขาดความอบอุ่นได้

2) ครอบครัวขยาย (Extended Family) ครอบครัวจะประกอบไปด้วยครอบครัวเดี่ยวและญาติพี่น้อง เช่น พี่ ป้า น้า อา อยู่รวมกันในบ้านหลังเดียวกัน หรืออยู่ใกล้เคียงกัน ในครอบครัวแบบนี้สมาชิกในครอบครัวจะมีความอบอุ่นแต่ขาดอิสระทางความคิดและการกระทำ

3) ครอบครัวร่วม (Polygamous Family) ประกอบด้วยสามีหนึ่งคนและภรรยาหลาย ๆ คนเป็นครอบครัวเดี่ยว 2 ครอบครัวหรือมากกว่านั้นอยู่ร่วมกัน

คำว่า สัมพันธภาพในครอบครัว ศรีทับทิม พานิชพันธ์ (2527) กล่าวว่า ใจว่า ความสัมพันธ์ในครอบครัว เป็นความคุ้นเคยใกล้ชิดมาเป็นความผูกพันรักใคร่ ความใกล้ชิดระหว่างบิดามารดากับบุตร รวมไปถึงบุคคลที่อาศัยอยู่ในครัวเรือนนั้นๆ ด้วย ความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกก่อให้เกิดผลดีและก่อให้เกิดผลเสียได้เช่นกัน ซึ่ง กมลา แสงสีทอง (2526) สรุปไว้ว่า สัมพันธภาพในครอบครัวถ้ามีความสัมพันธ์ที่ดีจะมีลักษณะปรองดองกันรักใคร่กลมเกลียวกันในครอบครัว แต่ถ้าความสัมพันธ์มีความขัดแย้งกันมีความรู้สึกรังเกียจแต่เรื่องแย ๆ ต่อกันถือว่าเป็นความสัมพันธ์ที่ไม่ดีต่อกันในครอบครัว

2. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับระบบอุตสาหกรรมกับการออกแบบ

ความเป็นมาของบ้านจัดสรร และแนวคิดและทฤษฎีบ้านพักอาศัย

จากความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนมากนั้น ทำให้เกิดการขยายตัวของจำนวนโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น ทั้งโครงการที่มีศักยภาพในทางการตลาดที่สูง และโครงการที่ยังต้องปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรเหล่านี้ จะสร้างบ้านตามความต้องการของตลาด แต่การทำเช่นนี้อาจจะไม่สามารถตอบสนองตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้ ดังนั้นของนำเสนอรูปแบบโครงการบ้านจัดสรร ที่มีอยู่ในตลาดโดยสามารถจัดกลุ่มได้ 3 ประเภท และเสนองานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความต้องการบ้าน และความเหมาะสมระหว่างขนาดที่อยู่อาศัยกับขนาดครอบครัวได้ดังนี้

ความเป็นมาของบ้านจัดสรร

ตามแนวความคิดที่เกี่ยวกับเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์มีผู้ให้คำนิยามมากมาย ทั้งคำว่า บ้าน และที่อยู่อาศัย โดยมีความหมายเหมือนกันคือเพื่อใช้งานเป็นที่พักผ่อนหลับนอนโดย

คำว่า “บ้าน” (พิชัย สันติวงศ์, 2541, หน้า 5) เป็นสินค้าหรือวัสดุที่คงทนถาวร ซึ่งจะต่างกับสินค้าที่ใช้อุปโภคทั่วไปที่มีการใช้แล้วหมดไป มีระยะเวลาการใช้งานที่สั้น บ้านจะต้องลักษณะสถานที่ถาวร มีอายุการใช้งานที่ยาวนาน ซึ่งอาจนานหลายชั่วอายุคน

ภาพรวมในตลาดซื้อบ้านใหม่ มีการปรับตัวที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีการขยายตัวจำนวนโครงการขายบ้าน รวมถึงยอดขายที่ต่างเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยการเติบโตของโครงการมีความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัย และเมื่อพิจารณา ผู้ประกอบการที่เหลืออยู่ในตลาดสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ (นพดล รักสนธิ, 2551)

1) ผู้ประกอบการที่มีเงินทุนมากก็ทำให้มีทำเลดี และ เป็นที่ต้องการของผู้มีกำลังซื้อระดับที่สูง ผู้ประกอบการมีกำลังเงิน ใช้การระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ และ ศักยภาพในทางการตลาดที่สูง โดยทุ่มทุนในการโฆษณา บ้านที่ทันสมัยสุดตลาดอย่างต่อเนื่อง กลุ่มผู้ประกอบการนี้มีความพร้อมในทุกๆด้านในการทำงานอสังหาริมทรัพย์

2) ผู้ประกอบการที่มีการปรับโครงสร้างหนี้เสร็จเรียบร้อยแล้ว (มีการผ่อนชำระยอดกู้ทั้งหมดแล้ว) แต่โครงการมีการพัฒนารูปแบบบ้าน และ พัฒนาคุณภาพบ้านที่จะขาย เพื่อรองรับตลาดลูกค้าระดับกลาง

3) ผู้ประกอบการที่ต้องการแก้ปัญหาเก่า และ ปรับโครงสร้างหนี้ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ (ยังมีการผ่อนชำระยอดกู้ หรือ มีการขอกู้เพิ่ม) หรือเสร็จสมบูรณ์แล้ว แต่โครงการอยู่ในทำเลที่ไม่ดีพอที่จะขายได้ ส่งผลให้บริษัทเหล่านี้ต้องปิดกิจการ และออกจากตลาดไปในที่สุด

คุณลักษณะของบ้านพักอาศัย (สืบสกุล มีชูเวท, 2548) มีหลายประเภท

สามารถสรุปได้ดังนี้ ที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่พักอาศัยประเภทบ้านแฝด ที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) ที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด (Condominium)

ที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีลักษณะ ตัวอาคารเดี่ยวไม่มีส่วนใดติดกับตัวอาคารอื่นใด ๆ มีพื้นที่ดินเปล่าโดยรอบอาคาร มีระยะร่นด้านหน้า ด้านข้าง ด้านหลัง และระหว่างรั้ว แนวเขตที่ดินกับผนังริมนอกของอาคารแต่ละอาคารแยกจากกันเป็นสัดส่วน จากการศึกษา พบว่าบ้านจะประกอบไปด้วย 6 ห้องหลัก ๆ คือ สามห้องนอน หนึ่งห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น ห้องครัว ซึ่งพื้นฐานของบ้านนั้นก็จะมีการระบบป้องกันไฟ หน้าต่างกันลมเพื่อกันกระแสนร้อน ตัวบ้านจะใช้ฐานแผ่ (บ้านแบบชั้นเดียว) และภายนอกมีกำแพง โครงหลังคาเป็นงาน ไม้หรือเหล็กซี และจะใช้วัสดุพื้นดินเป็นหลัก (ธนินฐา จันทร์วัฒนพงษ์, 2548) จากการศึกษาบ้านเดี่ยวที่มีลักษณะ สองแบบคือ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านเดี่ยวสองชั้น ซึ่งบ้านเดี่ยวชั้นเดียวพบว่าผู้ที่เลือกซื้อบ้านชั้นเดียวโดนส่วนใหญ่จะมีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วย จึงเป็นเหตุผลในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านแบบนี้ และเหตุผลด้านความเป็นอยู่เพราะว่า ผู้ที่อยู่ต้องการที่จะอยู่แบบใกล้ชิดธรรมชาติ และไม่ต้องการที่จะขึ้นหรือลง

บันได แต่บ้านในลักษณะแบบนี้พบว่าผู้อยู่จะรู้สึกว่าจะไม่ปลอดภัย ไม่มีความเป็นส่วนตัว และรู้สึกร้อนในเวลากลางวัน ผู้ที่เลือกซื้อบ้านเดี่ยวสองชั้น เพราะว่าความปลอดภัยความส่วนตัว ในเวลากลางวัน และเวลานอน แต่ในบ้านแบบนี้จะพบปัญหาในบ้านที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วยเนื่องจากพบปัญหาในการเดินขึ้นหรือลงบันได

ที่พักอาศัยประเภทบ้านแฝด มีลักษณะ ก่อสร้างติดต่อกันสองบ้านภายในบ้านมีผนังแบ่งบ้านออกเป็น 2 ฝั่ง โดยรอบอาคาร มีระยาระนด้านหน้า ด้านข้าง และ ด้านหลัง ระหว่างรั้ว บ้านแต่ละบ้านมีทางเข้าออกแยกจากกันเป็นสัดส่วน (สืบสกุล มีชูเวท, 2548) เหมาะที่จะสร้างเพื่อสำหรับอยู่อาศัยภายในเมืองมากกว่าจะเป็นบ้านสำหรับผู้สูงอายุ บ้านแฝดเสียภาษีในการโอนกรรมสิทธิ์สูงกว่าการโอนบ้านเดี่ยว

ที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) มีลักษณะ (สืบสกุล มีชูเวท, 2548) ตัวอาคารก่อสร้างติดกันเป็นแนวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และมีบริเวณหน้าบ้านที่ว่างด้านหลังบ้านเพียงเล็กน้อย

ที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด (Condominium) มีลักษณะเป็นอาคารสูงภายในแบบเป็นห้องๆจำนวนมากแต่ละห้องจะติดกัน และ ใช้ทางเดินทางเข้าออกร่วมกัน โดยอาคารชุด แบ่งได้สามแบบตามรายงานของ (Urban Land Institute, 2007) คือ แบบ Low-Rise, Middle Rise และ High Rise Condominium จะพบว่า อาคารชุดมีข้อเสียคือ เกิดเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน ผู้อยู่อาศัยข้าง ๆ ห้อง หรือปัญหาเรื่องท่ออุดตัน ที่ไม่เพียงพอ เรื่องการจัดการบริหารอาคารอย่างไม่มีประสิทธิภาพ หรือแม้แต่การก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน เช่น กำแพงระหว่างห้องบาง ไม่ได้ใช้วัสดุกันเสียง ซึ่งทั้งในรัฐ (อเมริกัน) ทั้ง 11 รัฐ ได้มีการออกกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคผู้อยู่อาศัยอาคารชุด

ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดที่อยู่อาศัยกับขนาดครอบครัว

(มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2532 ก, หน้า 126-130) ความต้องการพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยเกิดขึ้นจากขนาดของตัวคนอยู่อาศัยเป็นหลัก และ การใช้ชีวิตของคนอาศัยภายในอาคาร โดยขนาดที่อยู่อาศัย (Living Space) สามารถแบ่งการใช้พื้นที่ภายในที่พักอาศัย ได้ดังนี้

- 1) ส่วนพื้นที่ใช้นอน ใช้พื้นที่ทั้งช่วงเวลากลางวัน และ กลางคืน
- 2) ส่วนพื้นที่รับประทานอาหาร รับแขก หรือ พักผ่อน เป็นพื้นที่ที่มีคนใช้เวลาพร้อม ๆ กัน
- 3) ส่วนพื้นที่ประกอบอาหารและปรุงอาหาร พื้นที่ในส่วนนี้การใช้งานขึ้นอยู่กับความเป็นอยู่ โดยพื้นที่ส่วนนี้ถ้าเป็นคนรุ่นใหม่อาจไม่ต้องการพื้นที่ส่วนตรงนี้มากนัก
- 4) ส่วนพื้นที่ขยับถ่ายชำระร่างกาย ขนาดพื้นที่นี้ไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวของผู้ใช้พื้นที่แต่ขึ้นอยู่กับอุปกรณ์ที่มีในห้อง เช่น สุขภัณฑ์ มีอ่างอาบน้ำ มีห้องส้วมแยกส่วนเปียกแห้ง

5) ส่วนที่ใช้ซักผ้าและตากผ้า ในส่วนพื้นที่นี้ขึ้นอยู่กับผู้อาศัย บางคนมีความต้องการให้เครื่องซักและอบผ้าให้แห้งในชั้นตอนเดียว แต่บางคนชอบให้ผ้าถูกแสงแดดเพื่อฆ่าเชื้อโรค

6) กิจกรรมพิเศษอื่น ๆ พื้นที่ส่วนนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการส่วนบุคคล เช่น ต้องการมีห้องทำงานส่วนตัว พื้นที่เล่นดนตรี พื้นที่ประกอบอาชีพ และอื่น ๆ

การจัดพื้นที่สรุปได้ดังนี้ การจัดเนื้อที่ใช้สอยควรแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วนเป็นอย่างน้อย คือ 1 ส่วนพื้นที่ที่มีความมิดชิด (Private Area) และ 2 พื้นที่เปิด (Multipurpose Area) ขนาดเนื้อที่ใช้สอยพื้นที่ทั้ง 2 แบบนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนผู้ใช้พื้นที่ ขนาดของผู้ใช้ ขนาดของวัตถุในพื้นที่ จำนวนของวัตถุในพื้นที่ และกิจกรรมที่ทำ

การกำหนดพื้นที่ใช้สอย (ไฟโรจน์ แสงจันทร์, 2536, หน้า 127) ควรจะต้องคำนึงถึง

1) กิจกรรมที่ผู้อาศัยทำเป็นกิจวัตรประจำวัน และมีการใช้พื้นที่ในส่วนไหน อย่างไรบ้าง และ การใช้พื้นที่สามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพแค่ไหน

2) ขนาดของตัวผู้ใช้ และช่วงเวลาในการใช้พื้นที่ที่มีผลต่อการพิจารณาในการกำหนดขนาดพื้นที่ เช่น

2.1) ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ใช้จริง ๆ

2.2) ใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์อะไร

3) จำนวนผู้ใช้พื้นที่นั้น ๆ

4) การจัดวางวัตถุในพื้นที่

5) ทุนทรัพย์ที่มี

พื้นที่ใช้สอยมาตรฐานต่ำสุดสำหรับครอบครัวที่มีขนาด 5 คน

(มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2532 ข, หน้า 163-172) ลักษณะเนื้อที่ใช้สอยบ้านที่มีมาตรฐานต่ำสุดสำหรับครอบครัวที่อยู่กัน 5 คน มีองค์ประกอบดังนี้

- เนื้อที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัย
- เนื้อที่ใช้สอยภายนอกบ้านพักอาศัย
- ความสัมพันธ์ระหว่างเนื้อที่ใช้สอยภายใน และภายนอกบ้าน

เนื้อที่ใช้สอยภายในบ้านพักอาศัย แบ่งเป็น 4 ห้องดังนี้

1) ห้องนอน โดยปกติคนเรามีความต้องการพักผ่อนเป็นเวลาอย่างน้อย 8 ชั่วโมง ซึ่งการนอนนี้เองเป็นกิจกรรมที่ใช้เวลาในบ้านนานที่สุด และ เป็นกิจกรรมที่ต้องมีพื้นที่เพียงพอให้กับทุกคนในบ้าน โดยห้องนอนเป็นห้องที่ควรให้ความสำคัญมากที่สุดในบ้านเพราะห้องนี้ใช้

เพื่อการพักผ่อน อากาศควรจะถ่ายเทได้ดี แสงสว่างจะไม่มากนักเพื่อให้เกิดการพักผ่อนได้สบายมากที่สุด ห้องนอนนี้สามารถทำกิจกรรมอื่น ๆ ได้มากกว่าแค่นอน เช่น ดูโทรทัศน์ ที่ทำงาน และอื่น ๆ ขนาดของห้องนอนที่เหมาะสมกับการนอนต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร ความสูงของห้องก็มีผลต่อความสบายในการอยู่อาศัยด้วยเช่นกัน ถ้าความสูงของเพดานห้องต่ำเกินไปก็จะทำให้ร้อนอบอ้าว

2) ห้องเอนกประสงค์ ห้องเอนกประสงค์นี้เป็นพื้นที่ที่ทำกิจกรรมหลาย ๆ อย่างในบ้าน เช่น พักผ่อน นั่งเล่น รับประทานอาหาร เป็นต้น พื้นที่ห้องนี้มีการใช้ไม่ต่างกับกับห้องนอน เพราะมีจำนวนผู้ใช้มาก แต่ระยะเวลาในการใช้สั้น ๆ

3) ครัวเป็นพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบอาหาร โดยพื้นที่ในส่วนนี้จะมีผู้ใช้ไม่มากนักเพียง 1-2 คนเท่านั้น แต่บางบ้านที่มีพื้นที่ไม่มากนักพื้นที่รับประทานอาหารก็จะอยู่ในโซนเดียวกัน พื้นที่ในห้องครัวจะมี เครื่องเรือนประกอบไปด้วย ตู้เก็บอาหาร โต๊ะอาหาร อ่างล้างจาน เตาแก๊ส และอื่น ๆ

4) ห้องน้ำ (ห้องส้วม) ห้องน้ำนี้เป็นห้องที่ใช้ในระยะเวลาสั้น ๆ และมีโอกาสที่จะได้ใช้ในเวลาเดียวกัน เช่น ในเวลาเช้า ขนาดของห้องน้ำไม่ได้ขึ้นอยู่กับจำนวนผู้ใช้ แต่ขึ้นอยู่กับจำนวนสุขภัณฑ์ เช่น ส้วม อ่างอาบน้ำ อ่างล้างมือ และอื่น ๆ พื้นที่ภายในห้องน้ำที่มีมาตรฐานควรจะมีส่วนแห้งเปียกเพื่อป้องกันการลื่นจากน้ำ การจัดวางทิศของห้องน้ำก็มีความสำคัญ เพราะห้องน้ำมีความชื้นสูงควรให้ห้องน้ำอยู่ทางทิศตะวันตกเพื่อเพิ่มการระบายอากาศให้ดีขึ้น

เนื้อที่ใช้สอยภายนอกบ้านพักอาศัย แบ่งเป็น 3 พื้นที่ดังนี้

เนื้อที่ภายนอกอาคารนั้นจะเป็นที่ว่างโล่งระหว่างอาคาร ตามที่ข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร บังคับให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินทั้งหมด โดยเนื้อที่ใช้สอยภายนอกบ้านสามารถใช้ทำกิจกรรมต่าง ๆ ได้ดังนี้

1) บริเวณพื้นที่ซักล้าง พื้นที่บริเวณนี้จะใช้เป็นพื้นที่เอนกประสงค์ใช้ทำกิจกรรมต่าง ๆ เช่น ซักผ้า ซักเครื่องนุ่งห่ม ที่ตากผ้า เป็นที่ทำกิจกรรมต่าง ๆ ที่ต้องใช้พื้นที่ และบางบ้านที่มีพื้นที่อย่างจำกัดพื้นที่นี้จะเป็นพื้นที่ประกอบอาหารด้วยเช่นกัน และพื้นที่แห่งนี้ควรจะตั้งอยู่ทางทิศตะวันตก เนื่องจาก กิจกรรมหลักของพื้นที่นี้เพื่อใช้ในการซักและตากผ้าเป็นหลักพื้นที่ต้องได้รับแสงเพียงพอ

2) บริเวณจอดรถ พื้นที่บริเวณนี้สำหรับผู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงน้อย มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ส่วนนี้้น้อยมาก เพราะเนื่องจากคนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ไม่มีรถยนต์ แต่พื้นที่บริเวณนี้สำหรับผู้มีรายได้สูงจะสามารถใช้เป็นพื้นที่กิจกรรมอื่น ๆ ได้เช่น ลานให้เด็กเล่น

3) บริเวณสวน โดยปกติของมนุษย์ มีความต้องการที่จะปลูกต้นไม้ และมีบ่อน้ำ เพื่อความสดชื่น ไม่ว่าจะที่ดินจะมีขนาดเล็กรวมใหญ่ หรือ แม้แต่ห้องพัก อาคารชุดต่างๆ ก็มีการ ปลูกไม้กระถาง แต่อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่จะปลูกต้นไม้ผู้ปลูกควรที่จะคำนึงถึง ขนาดพื้นที่ แสงแดด ความชื้น ทิศทางลม ถ้าผู้ปลูกไม่คำนึงถึงสิ่งพวกนี้อาจส่งผล ต่อ การระบายอากาศภายในบ้าน แต่ถ้า จัดที่ปลูกดีอาจจะเป็นที่ดักลมเข้าสู่บ้านได้ด้วย

สุนทร บุญญาธิการ (2539) กล่าวว่า การปลูกต้นไม้ในพื้นที่บริเวณอาคารมีผลช่วยในการ กรองแสงแดดและลดความร้อน โดยรอบพื้นที่ การปลูกต้นไม้ยังมีผลต่อทิศทางกระแสลม สามารถ ส่งผลทำให้ลมเข้าสู่อาคารมากขึ้นหรือลดลง การที่ลมผ่านต้นไม้ และแหล่งน้ำจะทำให้ลมนั้นเย็น ขึ้น และทำให้เสียรบกวนจากพื้นที่ภายนอกลดลง การที่ปลูกต้นไม้เหล่านี้มิได้แค่ความสวยงามที่ เพิ่มขึ้นเท่านั้นแต่ยังได้ประโยชน์ต่าง ๆ มากมายตามมา ซึ่งสามารถทำได้เองที่บ้านได้อย่างไม่ยุ่งยาก และ ลดการพึ่งพาเครื่องใช้ไฟฟ้าให้เสียพลังงานลดลง

ความสัมพันธ์ระหว่างเนื้อที่ใช้สอยภายใน และภายนอกบ้าน

เนื้อที่ภายนอกและภายในอาคารถ้ามีความต่อเนื่องกัน จะสามารถใช้พื้นที่อย่างมี ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เช่น ห้องครัวต่อกับที่ซักล้าง หรือ ห้องครัวต่อกับห้องอาหาร ผู้ใช้จะ สามารถพื้นที่ได้สะดวกมากขึ้น และจะได้พื้นที่ในการใช้งานมากขึ้นด้วย เช่น ห้องนั่งเล่นกับสวน ภายนอกบ้าน การวางพื้นที่เช่นนี้ทำให้เกิดการต่อเนื่องกับพื้นที่ด้านนอกทำให้ห้องไม่อึดอัด

จากการศึกษาพื้นที่ใช้สอยมาตรฐานค่าสุดสำหรับครอบครัวที่มีขนาด 5 คน ทำให้ทราบ ความต้องการพื้นที่ของคนในครอบครัวว่าแต่ละส่วนของพื้นที่บ้านนั้นมีความต้องการพื้นที่ใน ช่วงเวลาไหนและระยะเวลาในการใช้พื้นที่ในแต่ละครั้งเป็นอย่างไรซึ่งการที่ทราบข้อมูลทำให้ สามารถลำดับความสำคัญในการใช้พื้นที่ทั้งภายในภายนอกบ้านได้ โดยนำข้อมูลเหล่านี้มาเป็นส่วน หนึ่งที่จะช่วยในการเก็บข้อมูลกับกลุ่มข้าราชการ

3. ขั้นตอนและหลักการออกแบบที่อยู่อาศัย

การกำหนดโปรแกรมทางสถาปัตยกรรมสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

1) การกำหนดการเขียนโปรแกรมทางด้านงานสถาปัตยกรรม

คือใช้การตัดสินใจของเจ้าของเพื่อให้มีขอบเขตของการทำงานจะเรียกการทำงานอย่างนี้ว่า “การเขียน โปรแกรมเพื่ออำนวยความสะดวกการทำงาน” หรือ “ข้อกำหนดขอบเขตการทำงาน” การเริ่มเขียนโปรแกรมการออกแบบการทำงานเราสามารถเริ่มเมื่อไหร่ก็ได้ หรือ แม้แต่ระหว่างการตัดสินใจที่จะเริ่มโครงการ ช่วงการออกแบบ และขณะเริ่มงานแล้ว (WBDG, n.d.)

ในการศึกษาแนวคิดกลุ่มนี้ก็เพื่อช่วยให้ทราบถึงขั้นตอนการทำ Housing Programmer เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการศึกษารูปแบบบ้านพักอาศัยของข้าราชการ ว่าควรมีขั้นตอนในการทำงานวิธีการ และ ข้อควรระวังระหว่างการศึกษการสร้างโปรแกรมบ้านพักอาศัยนี้ อย่างไร

ในช่วงต้นทศวรรษที่ 1960 วิลเลียม จอห์น เป็นผู้พัฒนากระบวนการเขียน โปรแกรมการทำงานทางด้านสถาปัตยกรรมโดยเขาจะบันทึกข้อมูลความผิดพลาดไว้เมื่อมีปัญหาในการทำงาน โดยหลังจากเก็บข้อมูลบันทึกข้อผิดพลาดทั้งหมดของการทำงานแล้วผู้ที่เป็นสถาปนิกจะทราบปัญหา และจะแนะนำลูกค้าให้ระบุขอบเขตของการทำงานก่อนที่จะเริ่มต้นการ ออกแบบ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นตามมา

ในช่วงปี 1980-1990 โรงเรียนสถาปัตยกรรมที่อเมริกัน บางแห่งเริ่มที่จะลด หลักสูตรการเรียนการเขียน โปรแกรมทางสถาปัตยกรรมออกจากหลักสูตรการเรียน ซึ่ง (WBDG, n.d.) เน้นหัวข้อการออกแบบงานที่ทันสมัย โดยถูกนำมาแทนในการเขียน โปรแกรม และ ให้ความ สนใจการออกแบบเกี่ยวกับผู้ใช้อาคารเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสถาปนิกที่เรียนในช่วงปี 1980-1990 จะมีความคุ้นเคยกับการเขียน โปรแกรมสถาปัตยกรรมเพียงเล็กน้อย โดยมีข้อดีข้อเสียของการมีหลักสูตร ดังกล่าวดังนี้

ข้อดี

- เจ้าของมีส่วนร่วมในขอบเขตของการทำงานก่อนที่จะใช้มีการออกแบบเพื่อลด ความผิดพลาด
- เน้นการเก็บรวบรวม วิเคราะห์ข้อมูล และ กระบวนการทำงานต่าง ๆ เพื่อ สามารถนำไปใช้ในการออกแบบ
- ลดปัญหาการทำงานซ้ำซ้อนการออกแบบใหม่ แต่ก็ขึ้นอยู่กับตามความต้องการ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการออกแบบสถาปัตยกรรม

ข้อเสีย

- สถาปนิกหลายรุ่นมีความคุ้นเคยกับการเขียน โปรแกรมสถาปัตยกรรมเล็ก ๆ น้อย ๆ แต่ถ้าไม่มีความรู้เพียงพอจะทำให้การทำงานซ้ำซ้อนกว่าเดิม และงานมีความล่าช้า
- การติดต่อประสานงานกับเจ้าของที่ไม่มีความรู้ด้านการออกแบบมามีส่วนร่วม ถ้าสถาปนิกแนะนำไม่ถูกวิธีอาจทำให้งานมีความผิดพลาดได้

แนวทางการออกแบบที่อยู่อาศัยมีวัตถุประสงค์เพื่อ “สร้างที่อยู่อาศัยให้มี ประสิทธิภาพสูงสุด” และเพื่อให้บรรลุเป้าหมายนั้นเราจะต้องใช้วิธีการออกแบบแบบสมัยใหม่ใน

ระหว่างขั้นตอนการวางแผน และการเขียนโปรแกรม คนที่เกี่ยวข้องในการออกแบบที่อยู่อาศัย (อาคาร) ควรมีปฏิสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดทุกขั้นตอนการออกแบบกับเจ้าของที่อยู่อาศัย ยิ่งในช่วงการบำรุงรักษาอุปกรณ์เจ้าของควรมีส่วนร่วมเพื่อให้เข้าใจวิธีการระบบที่จะทำงาน เมื่อเจ้าของได้ครอบครองที่อยู่อาศัยจะสามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพ (WBDG, n.d.)

การเขียนโปรแกรมทางด้านงานสถาปัตยกรรมสามารถแบ่งหัวข้อได้ดังต่อไปนี้ คำอธิบาย, ระดับของการเขียนโปรแกรมทางสถาปัตยกรรม ขั้นตอนการเขียนโปรแกรมทางสถาปัตยกรรม และ การจัดระเบียบสำหรับการเขียนโปรแกรม

อธิบายการกำหนดโปรแกรมทางสถาปัตยกรรม

ตามข้อตกลง AIA หรือเรียกว่า สมาคมอนุญาตประกอบวิชาชีพสำหรับสถาปนิกอเมริกัน การเขียนโปรแกรมทางสถาปัตยกรรม กรณีที่ผู้ว่าจ้าง (เจ้าของ) ที่ไม่มีความรู้ในการออกแบบการเขียนโปรแกรม ต้องใช้บริการที่ปรึกษา (สถาปนิก) ช่วยการเขียนโปรแกรม ซึ่งสถาปนิกต้องได้รับการฝึกอบรมจากทางสถาบันอบรม โดยสถาปนิกส่วนใหญ่ผ่านประสบการณ์มากมายและ ในประเทศไทยก็มีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ผังเมือง สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ได้มีการจัดทำ โครงสร้างหลักสูตรการเรียนให้มีความรู้ทางด้านออกแบบสถาปัตยกรรม โดยจะเน้นให้ความรู้ เฉพาะด้านการจัดการงานก่อสร้าง การบริหารและควบคุมงานก่อสร้างอาคาร

ระดับของการเขียนโปรแกรมทางสถาปัตยกรรม

การเขียนโปรแกรมเกิดขึ้นได้ตลอดเวลาที่ทำโครงการ และเกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน ซึ่งการเขียนโปรแกรมที่แตกต่างกันจะส่งผลกระทบต่อขั้นตอน การทำงานการตรวจสอบงาน และการส่งมอบงาน ตัวอย่างการเขียนโปรแกรม ในช่วงแรกก่อนเริ่มการเขียนโปรแกรมเริ่มจากการวางแผนให้ข้อมูลแก่เจ้าของบ้านเพื่อให้ตัดสินใจเกี่ยวกับความต้องการพื้นที่ในปัจจุบัน เจ้าของบ้านให้ข้อมูลว่า มีบุตร 1 คน รวมสมาชิกในครอบครัวแล้วมี 3 คน ความต้องการทำนนี้ต้องการบ้าน 2 ห้องนอน และการคาดการณ์ความต้องการพื้นที่ในอนาคต ภรรยาทำนนี้วางแผนว่าอีก 5 ปีข้างหน้าจะทำร้านอาหารที่บ้าน และ การวางแผนงบประมาณสำหรับการดำเนินงานครัว ๆ งบประมาณเป็นเรื่องที่สำคัญเป็นอย่างมากเพราะเจ้าของมีงบประมาณในการจ่ายอย่างจำกัด และสามารถสร้างบ้านได้ตามความสามารถในการจ่าย การเขียนโปรแกรมทางสถาปัตยกรรมทำให้ผู้ที่สร้างบ้านได้ทราบข้อมูลรายละเอียดจริงก่อนที่จะสร้างบ้าน และเป็นแนวทางในการออกแบบบ้าน

ขั้นตอนการเขียนโปรแกรมทางสถาปัตยกรรม

การตัดสินใจในการกำหนดขอบเขตของการทำงานสำหรับการออกแบบมีความจำเป็นอย่างมาก ผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจคือลูกค้า หรือ เจ้าของ ที่จะมีส่วนร่วมในการออกแบบในขั้นตอนการเขียนโปรแกรม และผลจากการออกแบบร่วมกันระหว่างผู้เขียนโปรแกรมกับเจ้าของจากผลงานที่ผ่าน ๆ มาได้แสดงให้เห็นว่าการมีส่วนร่วมกับเจ้าของผู้ใช้นั้นจะส่งผลให้การดำเนินการมีส่วนในการออกแบบสามารถปรับเปลี่ยนงานให้ดีขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถเห็นได้จาก สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ใน โครงการบ้านมั่นคง โดยทำหน้าที่ช่วยในการทำโปรแกรมที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อยบนพื้นฐานความต้องการของชุมชนแออัด (Demand Driven) โดยชุมชนมีการรวมกลุ่มสำรวจข้อมูลความต้องการ และใช้ข้อมูลที่ได้นำมาวางแผน จัดทำแผน แนวทาง รูปแบบการแก้ปัญหา และนำข้อมูลเหล่านี้ไปทำเป็นโครงการ (Community organizations, n.d.)

การจัดระเบียบสำหรับการเขียนโปรแกรม

การรวบรวมข้อมูล รูปแบบการเขียนโปรแกรมที่แตกต่างกัน นำมาหาองค์ประกอบที่สำคัญที่เหมือนกัน ในทุกการเขียนโปรแกรมการออกแบบ การทำเช่นนี้ เพื่อการวางแผนการทำงานให้เหมาะกับบริบทขนาดใหญ่ และเพื่อการวางแผนการเขียนโปรแกรมการออกแบบสำหรับอาคาร และเสนอเป็นกระบวนการดังต่อไปนี้

(Edith, FAIA, ASLA, & John, 2012)

การวิจัยประเภทของโครงการ กำหนดเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องระบุกลยุทธ์ และกำหนดความต้องการเชิงปริมาณ โดยมีรายละเอียดทั้งห้าขั้นตอนดังนี้

1) การวิจัยประเภทโครงการ

ขั้นตอนนี้เป็นสิ่งจำเป็นหากผู้เขียนโปรแกรมทำงานในโครงการนี้เป็นครั้งแรก ผู้ร่างโครงการ หรือ ผู้เขียนโครงการควรที่จะทำความเข้าใจกับบางส่วนของข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

- พื้นที่ว่างในตึกบ้านที่ไม่สามารถใช้งานได้ (จุดบอด)
- พื้นที่ โดยประมาณ (จำนวนของตารางเมตรต่อบุคคลหรือต่อหน่วย)

สำหรับพื้นที่ที่ต้องใช้

- ฟังก์ชันที่มี และ ความต้องการสำหรับขนาดพื้นที่โดยประมาณ
- อัตราส่วนจำนวนความต้องการใช้พื้นที่ (ตารางเมตร)
- ข้อกำหนดโดยทั่วไป กฎหมายสำหรับบ้านพักอาศัย

- ทางเทคนิค เครื่องกล ระบบไฟฟ้า การรักษาความปลอดภัย หรืออื่น ๆ ข้อมูลนี้สามารถได้จากวรรณกรรมในประเภทอาคาร การวิเคราะห์แผนงานของ โครงการที่มีอยู่ที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญที่คุ้นเคยกับประเภทที่พักอาศัย และ/ หรือบริการประเมิน ค่าใช้จ่าย

2) สร้างเป้าหมาย และ วัตถุประสงค์

การทำงานในขั้นตอนนี้สถาปนิก ให้แนะนำในเรื่องวัตถุประสงค์ของการสร้างที่ อยู่อาศัย ซึ่งผู้เขียนโปรแกรมทำหน้าที่ช่วยแนะนำข้อมูลต่าง ๆ ให้กับผู้อาศัย (ผู้ครอบครอง)

- เป้าหมาย : ต้องหาความต้องการหลักของเจ้าของ และผู้เขียน โปรแกรมจะเห็นความต้องการ เพื่อนำไปสู่จุดประสงค์ของการทำงาน
- เป้าหมายรูปแบบ และภาพรวม : การออกแบบบ้านต้องคำนึงถึงความ งาม และ ต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้งานระยะยาว กระทบต่อสภาพแวดล้อมหรือไม่
- ฟังก์ชัน : อะไรหลัก ๆ ที่จะเกิดขึ้นภายในที่อยู่อาศัย ผู้อาศัยมีกี่คน การออกแบบที่อยู่อาศัยส่งผลกระทบต่อเจ้าของ(ผู้ครอบครอง)อย่างไร เป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึง
- งบประมาณ: งบประมาณ โครงการทั้งหมด ดอกเบี้ยระยะยาว และ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาเป็นอย่างไร
- เป้าหมายเวลา : เมื่อครอบครองที่พักอาศัยแล้วคาดว่าจะเปลี่ยนแปลงจะ มีในอีก 5, 10, 15 และ 20 ปี

3) รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

การรวบรวมข้อมูล ประเภทของข้อมูลที่เกี่ยวข้องนำมาจัดเป็นหมวดหมู่ และ สามารถตรวจสอบได้

- สิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้ กิจกรรมภายในที่พักอาศัย และ ตารางเวลา : ใครคือผู้ใช้งาน มีกี่คนที่ทำกิจกรรมในแต่ละครั้ง และเมื่อพวกเขาใช้งานสามารถใช้ได้หรือไม่
- อุปกรณ์อะไรที่จำเป็นสำหรับกิจกรรมเพื่อที่จะสามารถทำงานได้ อย่างเหมาะสม ขนาดของอุปกรณ์เท่าไร
- ลักษณะสถานที่ของที่พักอาศัยมีการคาดการณ์เปลี่ยนแปลงใน อนาคตหรือไม่ ถ้ามีประมาณการเมื่อไหร่
- พื้นที่ใช้งาน (ตารางเมตรต่อบุคคลหรือหน่วย) สำหรับฟังก์ชันที่ เกิดขึ้นมีอะไรบ้าง

- การออกแบบอาจมีผลต่อการเขียนโปรแกรมสถาปัตยกรรม : การให้แสงธรรมชาติเข้าถึงภายในบ้าน เสียงรบกวน การเข้าถึงที่พักอาศัย เป็นต้น

- จะมีมาตรฐานการออกแบบอนุญาต หรือ นโยบายในพื้นที่สำหรับการทำงานต่าง ๆ สิ่งที่ต้องมีมาตรฐานเหล่านี้มีอะไรบ้าง

- สิ่งที่ใช้พลังงาน และ ความต้องการมีอะไรบ้าง เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำร้อน

- การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง : สถานที่ตั้งมักจะเป็นลักษณะสำคัญของการออกแบบ ดังนั้นควรจะรวมอยู่ในการเขียนโปรแกรม ส่วนประกอบของการวิเคราะห์สถานที่ตั้ง ที่มักจะส่งผลกระทบต่อออกแบบ :

- ข้อกำหนดต่าง ๆ
- พื้นที่ แนวทางการออกแบบ และข้อจำกัด การกระทำ และ

ความต้องการ

- การพิจารณา การจราจร (รถบัส รถยนต์ และทางเดินเท้า)
- มีสาธารณูปโภค (รายการค่าใช้จ่ายสูงที่อาจเกิดขึ้น)
- ภูมิประเทศ
- มุมมอง
- สภาพภูมิอากาศ (ถ้าไม่คุ้นเคยกับการออกแบบ)
- พืชพรรณ และ สัตว์ป่า

- สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่แล้วของลูกค้าเป็นทรัพยากรอย่างหนึ่งที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

- หากลูกค้าที่มีทรัพยากรอยู่แล้วนำมาใช้ในสถานที่ใหม่มันอาจจะสามารถทำได้ แต่ควรตรวจสอบก่อนว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่แล้วหรือยัง เช่น เครื่องปรับอากาศ

- พื้นที่ที่มีอยู่ในแต่ละตารางเมตรคือ พื้นที่สำหรับการทำงาน ควรตรวจสอบว่าพื้นที่ที่มีอยู่มีประสิทธิภาพใช้งานได้หรือไม่ (พื้นที่ทุกตารางเมตรที่มีอยู่คือกำไรที่มีอยู่แล้ว) ส่วนต่าง ๆ ของพื้นที่เหล่านี้จะเป็นประโยชน์อย่างมากในการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่

- หากลูกค้าจะเริ่มมีการก่อสร้าง ต้องวางแผน และ ทำพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

กำหนดกลยุทธ์

กลยุทธ์ที่จะใช้ในวิธีการเขียนโปรแกรมที่จะทำให้บรรลุเป้าหมาย จะต้องมีความรู้ กับ โอกาส และ วัสดุจำกัด ตัวอย่าง กลยุทธ์การเขียนโปรแกรมคือ ใช้ความสัมพันธ์ หรือ เรียกว่า แผนภาพ โดยแผนภาพเหล่านี้แสดง การทำงานที่ควรจะต้องอยู่ใกล้กันในการทำงาน เพื่อให้การทำงาน ทำได้อย่างราบรื่น

ในเรื่องอำนาจในการตัดสินใจ และ การกระจายอำนาจการตัดสินใจ ก็เป็นเรื่องที่สำคัญ ในการสร้างบ้านหนึ่งหลัง ซึ่งการที่จะสร้างบ้านนั้นจะมีขั้นตอนการทำงานหลายขั้นตอน ดังนั้นการวางแผนอำนาจการตัดสินใจในการทำงานควรเป็นหัวหน้างานเพื่อกระจายงาน แต่ในการสร้างบ้านมีหลายขั้นตอนในการทำงานทำให้บางขั้นตอนจะมีปัญหามากมายทำให้การทำงานติดขัด ดังนั้น ควรจะมีการกระจายอำนาจการตัดสินใจเพื่อแก้ปัญหาเล็กๆน้อยๆในขั้นตอนการทำงาน การทำเช่นนี้จะทำให้งานเดินต่อไปได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

กำหนดความต้องการเชิงปริมาณ

ในขั้นตอนนี้มีผลต่องบประมาณที่ใช้ในการสร้างสิ่งที่ต้องการและในกรอบเวลาที่ ต้องการ โดยมีขั้นตอนอยู่บนพื้นฐานขอความต้องการพื้นที่ พื้นที่ทุก ๆ ตารางเมตร หมายถึงพื้นที่ที่จะทำกิจกรรมต่าง ๆ โดยขนาดสำหรับ พื้นที่วัตถุ และ น้ำหนักวัตถุ ก็เป็นเรื่องสำคัญเพราะเมื่อวัตถุ ถูกเพิ่มเข้าไปในพื้นที่จะทำให้น้ำหนักในพื้นที่นั้นมากขึ้น หรือแม้แต่ บริเวณพื้นที่ของผนัง อุปกรณ์ เครื่องกล อุปกรณ์ไฟฟ้า และ โทราศัพท์ และ ห้องน้ำ เป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึง บ้านที่มีประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ ต้องสามารถให้เจ้าของบ้านใช้งานได้อย่างสะดวก โดยเจ้าของบ้านต้องแจ้งสัดส่วน พื้นที่ที่ต้องการใช้งาน และสถาปนิกผู้เขียน โปรแกรมจะประเมินงบประมาณค่าใช้จ่ายในการร่าง โครงการทั้งหมดโดยจะคิดค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตร และควรหาข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อ อัตราเงินเฟ้อควรจะรวมในตารางโครงการ คำนวณ ค่าใช้จ่ายที่คาดการณ์ปัจจุบันจนถึงวันที่สิ้นสุด การก่อสร้าง เพราะค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากวันที่ตกลงก่อสร้างบ้าน

ค่าใช้จ่ายในการทำงานทั้งหมดนั้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง บวกด้วย จำนวนเงินสำหรับค่าสถาปนิก และอุปกรณ์ต่าง ๆ เอกสารสำหรับการเสนอราคา การทดสอบดิน การสำรวจพื้นที่ และต้นทุนอื่น ๆ และนำมาเปรียบเทียบกับงบประมาณของเจ้าของ และ โปรแกรมทางสถาปัตยกรรมจะช่วยเจ้าของเตรียมความพร้อมสำหรับทุกค่าใช้จ่ายในการ ทำงาน และ การก่อสร้าง

ถ้าค่าใช้จ่ายในการทำงานมีมากกว่างบประมาณที่จะสามารถเกิดขึ้นได้ สามารถลด พื้นที่ หรือ สร้างให้เป็นระยะ ๆ (ลดจำนวนสิ่งซื้อ) ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรสามารถลดลง (การ ลดลงของคุณภาพ หรือลดทุกอย่างที่กล่าวมาข้างต้น) การตรวจสอบพื้นที่ที่ต้องการ และ งบประมาณที่มีอยู่ มีความสำคัญต่อการกำหนดขอบเขตของการทำงานจริง

สรุปการเขียนโปรแกรมโครงการ

เมื่อทำตามทุกขั้นตอนก่อนหน้าจะสามารถดำเนินการสรุปงบประมาณความต้องการพื้นที่ ฟังก์ชันที่มี กิจกรรมที่ทำประจำ และอื่น ๆ ของเจ้าของ และจะสามารถได้ข้อสรุปผลของการเขียนโปรแกรม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องได้แก่ สถานที่ก่อสร้าง กฎหมาย การขออนุญาต ใบอนุญาต และอื่น ๆ นำมารวมกันทั้งหมดจะสามารถจัดทำเอกสารให้สำหรับเจ้าของ และทีมงานจะออกแบบได้เป็นอย่างดี ผู้มีอำนาจตัดสินใจ (เจ้าของ) ควรมีส่วนร่วมในขอบเขตของการทำงานตามที่อธิบายไว้ในโปรแกรม และเมื่อทำโปรแกรมเสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้รับการอนุมัติโดยลูกค้า และข้อมูลจะต้องถูกรวมเข้ากับขั้นตอนการออกแบบ โดยลูกค้าบางรายมีความต้องการที่จะให้ผู้เขียนโปรแกรมอยู่ต่อหลังจากเขียนโปรแกรมเสร็จเพื่อให้แน่ใจว่าข้อกำหนดที่ลูกค้ากำหนดที่ไว้ในการเขียนโปรแกรมสามารถทำงานได้จริง

จากขั้นตอนที่กล่าวมาข้างต้นนั้น สามารถช่วยเป็นแนวทางในการเก็บข้อมูลการทำงานในช่วงขั้นตอนเริ่มไปถึงขั้นตอนสุดท้ายในการทำงานได้ง่ายมากยิ่งขึ้น โดยการทำงานนั้นมักจะมีปัญหา และอุปสรรคต่าง ๆ ในแต่ละขั้นตอนในการทำงาน ดังนั้น การเก็บข้อมูลตามคำแนะนำนี้ ทำให้ทราบขอบเขตการทำงาน ตารางเวลาการทำงานว่าควรจะเริ่มทำสิ่งไหนก่อน และหลังเป้าหมายหลักของการทำงานคืออะไร และสุดท้ายขอบเขตของการทำงานควรจะเป็นอย่างไรซึ่งการทำงานกับกลุ่มคนนั้นจะสามารถประสบความสำเร็จไปได้นั้นต้องมีความรู้เกี่ยวกับการมีส่วนร่วมในการออกความคิดเห็น เพื่อให้การทำงานสำเร็จตรงตามความต้องการ

การมีส่วนร่วมของชุมชนเพื่อเสริมสร้างศักยภาพ และการศึกษาทฤษฎีสู่การปฏิบัติ

การที่ผู้ใช้พื้นที่ที่มีส่วนร่วมในการออกแบบพื้นที่ที่ต้องการร่วมกันนักออกแบบเป็นอีกขั้นตอนหนึ่งในการเขียน โปรแกรมการออกแบบซึ่งในหัวข้อนี้จะศึกษารายละเอียดเรื่องการมีส่วนร่วมเพื่อให้ทราบถึงขั้นตอนและวิธีการทำงานร่วมกันกับกลุ่มข้าราชการซึ่งเป็นเป้าหมายของงานวิจัยชิ้นนี้

การมีส่วนร่วมจากแนวความคิดการเสริมสร้างศักยภาพนั้นจะต้องร่วมมือกันตั้งแต่เริ่มต้นการมีส่วนร่วมจนถึงขั้นตอนสุดท้าย โดยประเด็นสำคัญ และเทคนิคในการปฏิบัติสำหรับการมีส่วนร่วมนั้นมี 7 แนวความคิด ที่ช่วยเกี่ยวกับการออกแบบร่วมกัน (Source: RRA, 1994)

7 แนวความคิดที่เกี่ยวกับการมีส่วนร่วม (Source: RRA, 1994)

ระดับการมีส่วนร่วม

การมีส่วนร่วมขั้นแรกนั้นต้องทำการนำเสนอแผนในการทำงานให้กับกลุ่มคนที่มีความต้องการที่แตกต่างกันมามีส่วนร่วม ร่วมกัน โดยมีขั้นตอนและลำดับเวลาในการทำงานโดยการทำดังนี้

- 1) หาข้อมูล ข้อมูลสามารถหาได้จากการสอบถามเพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการวางแผน
- 2) ให้คำปรึกษา ให้คำปรึกษาโดยสอบถามปัญหา เสนอความคิด รับฟังข้อเสนอแนะ
- 3) การตัดสินใจร่วมกัน สนับสนุนการออกความคิดเห็น และให้โอกาสในการตัดสินใจร่วมกัน
- 4) การหาข้อสรุปร่วมกัน ความต้องการของคนที่แตกต่างกันทำให้ต้องมีการตัดสินใจร่วมกันเพื่อเลือกในสิ่งที่ดีที่สุด

การมีส่วนร่วมในการออกความคิดเห็นเรื่องความต้องการบ้านของข้าราชการนั้น จะศึกษาความต้องการโดยการสอบถามเพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการทำงาน และต้องรับฟังความคิดเห็นที่แตกต่างกันเพื่อนำมาหาข้อสรุปร่วมกัน และจึงนำข้อสรุปรูปแบบบ้านที่ได้นั้นกลับมาสอบถามข้าราชการอีกครั้ง

การควบคุมการตัดสินใจ

การตัดสินใจต้องเด็ดขาดว่าจะให้มามีส่วนร่วมมาก หรือ น้อย เพื่อกำหนดควบคุมการทำงานตัวอย่างเช่น การตัดสินใจให้มีส่วนร่วมน้อยข้อมูลจากการสัมภาษณ์ที่สำคัญก็จะไม่เพียงพอกับการทำงาน หรือ ถ้ามากเกินไปจะทำให้ไม่ได้ข้อมูลที่มีความจำเป็นกับการทำงาน

เพื่อให้บรรลุตามความต้องการ

การมีส่วนร่วมนั้นมีจุดประสงค์เพื่อทำความเข้าใจในเรื่องที่แตกต่างกันให้บรรลุสิ่งที่พวกเขาต้องการร่วมกัน ความต้องการจะขึ้นอยู่กับผู้ที่มีข้อมูล และมีเงิน นอกจากนี้ยังจะขึ้นอยู่กับผู้เก็บข้อมูล และทักษะในการทำงาน การที่จะให้คนเข้ามามีส่วนร่วมในจำนวนมากอาจจะทำให้สูญเสียการควบคุมในการทำงาน แต่ก็มีหลายสถานการณ์ที่เมื่อทำงานร่วมกันในจำนวนมากจะช่วยให้บรรลุมากขึ้นซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้เป็นตัวแทน การมีส่วนร่วมเพื่อให้บรรลุสิ่งที่พวกเขาต้องการ และวัตถุประสงค์ของพวกเขา

บทบาทของผู้ปฏิบัติงานวางแผน

การวางแผนหรือการจัดกระบวนการการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติงาน นั้นต้อง

ควบคุมสิ่งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างการทำงาน ผู้ปฏิบัติงานต้องคิดเกี่ยวกับวิธีการการเป็นส่วนหนึ่งของพวกเขาตลอดเวลาเพื่อให้พวกเขาไว้ใจและเชื่อใจจึงจะได้ข้อมูลที่เป็นความจริง แต่ในบางสิ่งก็เป็นเรื่องยากสำหรับผู้ปฏิบัติงานเช่น การควบคุมในเรื่อง งบประมาณค่าใช้จ่าย ทรัพยากรที่มีระยะเวลาและอื่น ๆ

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

การที่เข้าไปสอบถามข้าราชการมักจะมี ความซับซ้อนมากเพราะความต้องการของข้าราชการบางคนมีลำดับความสนใจที่แตกต่างกันโดยบางคนอาจต้องการที่จะมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด แต่ในบางคนมีความต้องการมีส่วนร่วมน้อยมาก ซึ่งการมีส่วนร่วมเป็นสิ่งสำคัญอย่างมาก เพราะทุกคนมีส่วนในสิ่งที่เกิดขึ้นและทุกคนได้รับผลกระทบจากการออกความคิด

ความมุ่งมั่นและใส่ใจในการทำงาน

ผู้ที่มีความมุ่งมั่นในการทำงานให้บรรลุในสิ่งที่ต้องการนั้นต้องห้ามมองข้ามสิ่งเล็ก ๆ น้อย ๆ เพราะในบางที่อาจมีน่าสนใจ และเมื่อได้สิ่งที่สนใจในการทำงานแล้วความสนใจจะกลายเป็นความมุ่งมั่นในการทำงานให้สำเร็จต่อไป ส่วนผู้ที่คิดที่จะวางแผนก่อนการทำงานจะไม่ได้ประโยชน์ในการวางแผนข้างหน้าเนื่องจากความสนใจที่แตกต่างกันทำให้บรรลุเป้าหมายไม่เหมือนกัน

แนวความคิด

ผู้ที่มีความต้องการศึกษา การมีส่วนร่วมในการออกความคิด หนึ่งในอุปสรรคที่ใหญ่ที่สุดในการทำคือ ผู้ศึกษาไม่ได้เป็นผู้คิดหรือค้นหาข้อมูลนี้เพียงคนเดียว ดังนั้นสิ่งที่ช่วยในการทำงานให้ง่ายขึ้น ทำโดยการประชุมระดมความคิด และความคิดที่ได้มาทำการเจรจาต่อรองกับคนอื่น ๆ จนได้ผลสรุปร่วมกัน การทำแบบนี้ถึงจะกล่าวได้ว่าเป็นการมีส่วนร่วมในการออกความคิดร่วมกัน

สรุปการมีส่วนร่วม

การเข้าไปสอบถามความต้องการ ของข้าราชการนั้นต้องคำนึงถึงระดับการมีส่วนร่วมในการออกความคิดเห็น เพราะ กลุ่มตัวแทนบางส่วนจะได้รับผลกระทบจากสิ่งที่เกิดขึ้นการออกความคิด การทำงานในคนจำนวนมากนั้นมักจะมีความต้องการที่แตกต่างกันดังนั้นต้องหาความต้องการแบบเดียวกันมาสรุปเป็นกลุ่ม และเป็นเรื่องหลัก ๆ และเมื่อได้ข้อสรุปนำข้อสรุปที่ได้กลับไปสรุปให้กับข้าราชการที่เราสอบถามอีกครั้งหนึ่ง

การมีส่วนร่วมของงานนี้อาจจะไม่เป็นการมีส่วนร่วมของทุกคน แต่จะเลือกกลุ่มตัวแทนบางส่วนในการทำการสัมภาษณ์เท่านั้น

แบบบ้านเพื่อประชาชน - กรมโยธาธิการและผังเมือง

(กรมโยธาธิการและผังเมือง, ม.ป.ป. ก) เนื่องจากราคาบ้านโดยทั่วไปมีราคาที่แตกต่างกันไปตามทำเลพื้นที่การก่อสร้างทำให้การนำบ้านจัดสรรมาเป็นราคาประเมินค่าก่อสร้างไม่สามารถทำได้เนื่องจากราคาที่ขายคิดพร้อมทำเลที่ดิน และ คุณภาพของวัสดุที่มีคุณภาพแตกต่างกันการคิดราคากลางจึงต้องใช้เกณฑ์มาตรฐานแบบเดียวกัน เช่น วัสดุก่อสร้างประเภทเดียวกัน เป็นต้น

ทางกรมโยธาธิการและผังเมือง (ม.ป.ป. ก) ได้เอื้อประโยชน์ให้กับผู้ที่มีความต้องการแบบบ้านโดยได้จัดทำแบบบ้านฟรี เพื่อให้ประชาชนสามารถนำแบบบ้านที่จัดทำขึ้นทั้งหมด 33 แบบนำไปก่อสร้างบ้านของตนเองได้แบบมีลักษณะวัสดุก่อสร้างที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และราคาใกล้เคียงกัน มีบ้านเดี่ยว 20 แบบ และตึกแถว 13 แบบ ดังนี้

ตารางที่ 2.1 : แบบบ้านเพื่อประชาชน – กรมโยธาธิการและผังเมือง

ลำดับที่	แบบบ้าน	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย/ตร.ม.	ขนาดพื้นที่ดิน/ตารางวา	งบประมาณ / บาท
1	บ้านผู้ประสบภัย 1	ใต้ถุนโล่ง 1 ห้องนอน	36.00	30.00	276,000
2	บ้านผู้ประสบภัย 2	สูง 2 ชั้น 1 ห้องนอน	43.50	20.00	294,000
3	บ้านผู้ประสบภัย 3	แบบเรือนแถว 10 ห้องนอน	322.00	-	1,784,000
4	บ้านแบบประหยัด 1	ชั้นเดียว 1 ห้องนอน	30.00	25.00	265,000
5	บ้านแบบประหยัด 2	ใต้ถุนสูง 1 ห้องนอน	56.00	25.00	487,000
6	บ้านแบบประหยัด 3	สูง 2 ชั้น 2 ห้องนอน	82.00	25.00	557,000
7	บ้านครอบครัวไทย เป็นสุข 1	ชั้นเดียว 2 ห้องนอน	77.00	50.00	579,000
8	บ้านครอบครัวไทย เป็นสุข 2	ชั้นเดียว 3 ห้องนอน	113.36	70.00	985,000
9	บ้านครอบครัวไทย เป็นสุข 3	สูง 2 ชั้น 3 ห้องนอน	125.90	50.00	1,083,000
10	บ้านครอบครัวไทย	สูง 2 ชั้น	179.35	75.00	1,578,000

	เป็นสุข 4	4 ห้องนอน			
11	บ้านครอบครัวไทย เป็นสุข 5	สูง 2 ชั้น 4 ห้องนอน	169.09	85.00	1,422,000

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 2.1 (ต่อ) : แบบบ้านเพื่อประชาชน – กรมโยธาธิการและผังเมือง

ลำดับ ที่	แบบบ้าน	รายละเอียด	พื้นที่ใช้ สอย/ตร.ม.	ขนาดพื้นที่ดิน/ ตารางวา	งบประมาณ / บาท
12	บ้านครอบครัวไทย เป็นสุข 6	สูง 2 ชั้น 4 ห้องนอน	230.75	100.00	1,718,000
13	บ้านครอบครัวไทย เป็นสุข 7	สูง 2 ชั้น 4 ห้องนอน	240.44	90.00	2,080,000
14	บ้านครอบครัวไทย เป็นสุข 8	สูง 2 ชั้น 4 ห้องนอน	382.95	135.00	2,795,000
15	บ้านไทยอนุรักษ์ไทย ภาคกลาง	สูง 2 ชั้น เรือนใหญ่	338.37	100.00	2,257,000
16	บ้านไทยอนุรักษ์ไทย ภาคใต้	สูง 2 ชั้น เรือนใหญ่	243.30	80.00	1,633,000
17	บ้านไทยอนุรักษ์ไทย ภาคอีสาน	สูง 2 ชั้น เรือนใหญ่	242.00	75.00	1,746,000
18	บ้านไทยอนุรักษ์ไทย ภาคเหนือ	สูง 2 ชั้น เรือนใหญ่	332.88	100.00	2,138,000
19	บ้านผู้ประสภภัย 1	ห้องนำภายนอก	24/3	-	48,369
20	บ้าน ผู้ประสภภัย 2	ห้องนำภายนอก	32/3	-	49,703
21	บ้านผู้ประสภภัย 3	ห้องนำภายใน 32	-	48,937	-
22	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคกลาง 1	สูง 2 ชั้น 4 ห้องแถว	605.60	20.00	4,423,000
23	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคกลาง 2	สูง 3 ชั้น 4 ห้องแถว	810.40	20.00	5,362,000

24	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคกลาง 3	สูง 4 ชั้น 4 ห้องแถว	1,015.20	20.00	5,942,000
----	------------------------------------	-------------------------	----------	-------	-----------

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 2.1 (ต่อ) : แบบบ้านเพื่อประชาชน – กรมโยธาธิการและผังเมือง

ลำดับ ที่	แบบบ้าน	รายละเอียด	พื้นที่ใช้ สอย/ตร.ม.	ขนาดพื้นที่ดิน/ ตารางวา	งบประมาณ/ บาท
25	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคอีสาน 1	สูง 2 ชั้น 4 ห้องแถว	605.60	20.00	4,433,000
26	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคอีสาน 2	สูง 3 ชั้น 4 ห้องแถว	810.40	20.00	5,491,000
27	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคอีสาน 3	สูง 4 ชั้น 4 ห้องแถว	1,015.20	20.00	6,130,000
28	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคใต้ 1	สูง 2 ชั้น 4 ห้องแถว	605.60	20.00	4,485,000
29	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคใต้ 2	สูง 3 ชั้น 4 ห้องแถว	810.40	20.00	5,544,000
30	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคใต้ 3	สูง 4 ชั้น 4 ห้องแถว	1,015.20	20.00	6,183,000
31	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคเหนือ 1	สูง 2 ชั้น 4 ห้อง แถว	605.60	20.00	4,444,000
32	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคเหนือ 2	สูง 3 ชั้น 4 ห้องแถว	780.40	20.00	5,466,000
33	ตึกแถวไทยอนุรักษ์ ไทย ภาคเหนือ 3	สูง 4 ชั้น 4 ห้องแถว	1,015.20	20.00	6,125,000

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง. (ม.ป.ป. ก). แบบบ้านเพื่อประชาชน. สืบค้นจาก

http://www.dpt.go.th/download/PW/house_model/framehome.html

จากแบบบ้านที่กล่าวมาข้างต้นนี้ มี 4 แบบที่มีความเหมาะสมในเรื่องราคาบ้าน ขนาดพื้นที่บ้าน และมีความคล้ายกับโครงการพื้นที่ข้างเคียงที่ได้ไปศึกษาจึงขอเสนอแบบบ้านพร้อมราคาบ้าน เดี่ยวทั้ง 3 แบบ และ ตึกแถว 1 แบบ ที่มีความเหมาะสมกับการศึกษาในครั้งนี้ ดังนี้

ตารางที่ 2.2 : แบบบ้านและราคาบ้าน

แบบบ้าน	ภายนอก รายละเอียด	พื้นที่ ใช้สอย/ ตร.ม.	ขนาดพื้นที่ดิน/ ตารางวา	ราคาบ้านพร้อมที่ดิน/ บาท
บ้านแบบ ประหยัด 3	สูง 2 ชั้น 2 ห้องนอน	82.00	25.00	957,000
บ้านครอบครัว ไทยเป็นสุข 3	สูง 2 ชั้น 3 ห้องนอน	125.90	50.00	1,883,000
บ้านครอบครัว ไทยเป็นสุข 6	สูง 2 ชั้น 4 ห้องนอน	230.75	100.00	3,318,000
ตึกแถวไทย อนุรักษ์ไทย สูง 2 ชั้น ภาค กลาง	ตึกแถวพัก อาศัย 2 ชั้น	151.4	20.00	1,425,750

หมายเหตุ : ราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ย ตร.ม./ 7,000 บาท และ ที่ดินตร.ว. ละ 16,000 บาท

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง. (ม.ป.ป. ก). *แบบบ้านเพื่อประชาชน*. สืบค้นจาก

http://www.dpt.go.th/download/PW/house_model/framehome.html

โดยทางกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้จัดทำแบบบ้านฟรี ให้ประชาชนชนได้เลือกใช้ตาม
ความพอใจของประชาชนเองแต่มีการกำหนดวัสดุที่มีมาตรฐานในการก่อสร้างบ้านเช่นดังต่อไปนี้

- 1) โครงสร้างใช้ฐานรากแผ่ หรือตอกเสาเข็ม
- 2) หลังคากระเบื้องโมเนีย หรือเทียบเท่า
- 3) กรอบบานอะลูมิเนียม
- 4) กระจกใสหนา 5 มม.
- 5) ฉันทันเหล็ก (เหล็กC) 100 x 50
- 6) ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ด (ฉาบเรียบ) ทาสี

- 7) โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
- 8) เจริญชายไม้เนื้อแข็ง หรือเทียบเท่า
- 9) วงกบไม้เนื้อแข็ง หรือเทียบเท่า
- 10) อกไก่เหล็ก (เหล็กC) 150 x 50
- 11) บันได ราวบันได ไม้เนื้อแข็ง

จากการศึกษาโครงการพื้นที่โดยรอบกรณีศึกษาจะพบมาตรฐานในการก่อสร้างบ้านที่แตกต่างกัน ทำให้ผู้ศึกษาต้องใช้ มาตรฐานในการก่อสร้างบ้านของกรมโยธาธิการและผังเมือง (ม.ป.ป. ก) มาเป็นราคากลางในการก่อสร้างบ้าน โดยราคาค่าก่อสร้างเฉลี่ย 7,000 บาท/ ตร.ม. ขึ้นตอนและองค์ประกอบบ้าน (อาคารอยู่อาศัย) ที่มาตรฐานตามกฎหมาย

บ้าน (อาคารอยู่อาศัย) ที่ดีต้องคำนึงมาตรฐานการออกแบบอย่างถูกต้องตามกฎหมายตามกรมโยธาธิการและผังเมือง (ม.ป.ป. ข) ได้นั้นต้องมีขั้นตอนองค์ประกอบหลายอย่าง ดังนี้

การขออนุญาต (กรมโยธาธิการและผังเมือง, ม.ป.ป. ข) ในขั้นตอนแรก ต้องมีผู้ที่มีความรู้ทางสถาปนิกและวิศวกรทำการออกแบบ และ เขียนแบบ จากนั้นนำแบบที่ได้ไปขออนุญาตกับทางเทศบาล โดยมีเอกสารประกอบดังนี้

- 1) กรอกคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร
- 2) แบบแปลนแผนผัง จำนวน 5 ชุด
- 3) หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบ สถาปนิก และวิศวกรพร้อมสำเนาใบอนุญาต
- 4) สำเนาโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้าง
- 5) สำเนาบัตรประชาชน หรือทะเบียนบ้านเจ้าของ

แต่ถ้าเป็นกรณี นิติบุคคลใช้หนังสือรับรองการจดทะเบียน จากนั้นนำเอกสารทั้งหมดไปยื่นต่อเทศบาลที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายใน 45 วัน จะได้รับแจ้งว่าได้รับอนุญาตหรือไม่ ถ้าไม่อนุญาตจะต้องแก้ไขอะไรบ้าง เมื่อแก้ไขแล้ว จะได้รับอนุญาต และเสียค่าธรรมเนียมตารางเมตรละไม่เกิน 4 บาท

เมื่อได้รับการอนุญาตแล้วนั้น ขั้นตอนการปลูกสร้างบ้าน 2 ชั้น โดยทั่วไปดังนี้คือ

- ชั้นที่ 1 ตอกเข็มหล่อฐานเพื่อทำราก ตั้งเสาชั้นล่าง
- ชั้นที่ 2 หล่อคานชั้นบน และ เสาสำหรับรับหลังคา
- ชั้นที่ 3 ก่ออิฐผนัง ฉาบปูน ติดตั้งวงกบ ติดฝ้าเพดาน มุงหลังคา

ชั้นที่ 4 ปูวัสดุพื้น ติดตั้งประตู หน้าต่าง ติดตั้งระบบน้ำ

ชั้นที่ 5 บุผนังกระเบื้อง ติดตั้งสุขภัณฑ์ เดินสายไฟฟ้าสี เก็บรายละเอียด

ส่วนที่เหลือให้เรียบร้อย

โดยทั่วไปของบ้านพื้นฐานจะประกอบไปด้วย ห้องนอน ห้องพักผ่อน ห้องครัว ห้องน้ำ และห้องอื่น ๆ ที่อาจจะเพิ่มเพื่อความสะดวกสบายเท่านั้นก็คือ ห้องอาหาร ห้องรับแขก ห้องทำงาน เป็นต้น และ สิ่งที่ต้องคำนึงก็คือมาตรฐาน ขนาดของห้องสำหรับบ้านโดยปกติทั่วไป ต้องไม่ น้อยกว่า 8 ตร.ม. (กฎ 55 ข้อ 22) (กรมโยธาธิการและผังเมือง, ม.ป.ป. ข)

ห้องน้ำห้องส้วม ความสูงของพื้นถึงเพดาน กฎหมาย กำหนดให้มีความสูง ไม่น้อยกว่า 2 เมตร (กฎ 55 ข้อ 22 วรรคสุดท้าย) (กรมโยธาธิการและผังเมือง, ม.ป.ป. ข)

ชานพัก ชานพักบันได หรือ พื้นที่โล่งก่อนที่จะขึ้นบันไดกำหนดให้มี ความกว้าง x ยาว ไม่น้อยกว่า ความกว้าง ของบันได แต่มีข้อกำหนด เพิ่มเติมว่า ถ้าบันได มีความกว้างเกินกว่า 2 เมตร ชานพักนั้นอาจมีพื้นที่ขนาดแค่ 2 เมตรก็เพียงพอ (กฎ 55 ข้อ 24) (กรมโยธาธิการและผังเมือง, ม.ป.ป. ข)

ห้องครัวในบ้าน (อาคารอยู่อาศัย) ต้องมีบริเวณ พื้นที่ทำด้วยวัสดุถาวรทนไฟ และในส่วนฝา เพดานนั้นหากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟต้องบุด้วยวัสดุทนไฟ (กฎ 55 ข้อ 18)

การสร้างรั้วหรือกำแพงขึ้นติดต่อกันหรือห่างกัน ระยะห่างจากถนนสาธารณะ น้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างรั้วสูงได้ไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ (กฎ 55 ข้อ 47) เช่น ถ้าสร้างบ้านห่างจากถนน 1 เมตรจะสามารถสร้างรั้วสูงได้ความสูงไม่เกิน 3 เมตร (กรมโยธาธิการและผังเมือง, ม.ป.ป. ข)

ลักษณะของอาคาร

ว่าด้วยการกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 (กรมโยธาธิการและผังเมือง, ม.ป.ป. ข) โดยสรุปกฎหมายอาคารทั้ง 4 แบบดังนี้

- 1) ทาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว)
- 2) บ้านเดี่ยว
- 3) บ้านแฝด
- 4) อาคารชุด (Condominium)

1) ทาวน์เฮ้าส์(ตึกแถว)

- ทาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) แต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาหรือผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 3 เมตรมีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังริมในด้านหน้าชั้นล่างไม่เกิน 15 เมตร ทั้งนี้ต้องมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 18 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

- ทาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 15 คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 45 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาหรือผนังแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาหรือผนังสุดท้าย ไม่ว่าจะป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

- ทาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังนอกของอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร เว้นแต่ทาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) ที่ไม่มีรั้วด้านหลัง และใช้ที่ว่างด้านหลังอาคารร่วมกับทาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) อีกแถวหนึ่งให้มีที่ว่างด้านหลังอาคารรวมกันไม่น้อยกว่า 1 เมตร

- ทาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้นหันหน้าเข้าหากันต้องมีระยะห่างระหว่างแถวไม่น้อยกว่า 2 เมตร แต่ถ้าทาวน์เฮ้าส์ (ตึกแถว) ที่มีความสูงแถวใดแถวหนึ่งเกินกว่าสองชั้นหันหน้าเข้าหากันต้องมีระยะห่างระหว่างแถวไม่น้อยกว่า 6 เมตร

2) บ้านเดี่ยว

- บ้านเดี่ยว (อาคาร) แต่ละหลัง ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

- บ้านเดี่ยวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังริมอกของอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร

- บ้านเดี่ยวต้องมีระยะร่นด้านหน้าอาคารระหว่างแนวผนังริมอกของอาคารกับรั้ว ถนน ทางเดินหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีระยะร่นด้านข้างระหว่างแนวผนังริมอกของอาคารกับแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร หากด้านข้างมีบ้านเดี่ยวหลังอื่นอยู่ใกล้กัน ผนังริมอกของอาคารแต่ละบ้านต้องห่างกันไม่น้อยกว่า 1 เมตร และพื้นที่ด้านข้างระหว่างบ้านเดี่ยวสองบ้านต้องเป็นพื้นคอนกรีตด้วย

3) บ้านแฝด

- บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหลังระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้วหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีที่ว่างด้านข้างระหว่างแนวผนังริมนอกของอาคารกับรั้วหรือแนวเขตที่ดิน กว้างไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร
- บ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือ จำนวนคูหาหรือบ้านละไม่น้อยกว่า 1 เครื่อง

4) อาคารชุด (Condominium)

- ในกรณีที่อาคารชุด (Condominium) ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม แต่มีระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคาร อาคารที่มีความสูงไม่เกินห้าชั้น และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นไม่เกิน 2,000 ตารางเมตรที่ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 6 เมตรเว้นแต่อาคารนั้นมีระบบบำบัดน้ำเสีย
- ผนังริมอกของอาคารชุด (Condominium) ที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร แต่ถ้าผนังริมอกของอาคารที่อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดหรืออยู่ชิดเขตที่ดิน จะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ
- อาคารชุด (Condominium) ที่มีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ อย่างน้อยต้องประกอบด้วย
 - 1) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน
 - 2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึงเพื่อให้หนีไฟ
- ทุกระยะไม่เกิน 65 เมตร ของความยาวของถนนด้านหน้าของอาคารชุด (Condominium) ต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) พร้อมทั้งฝาคอและโซ่ร้อยติดไว้เมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30 เมตร

- ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมกันอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้ แต่ต้องมีลักษณะที่จะรักษาความสะอาดได้ง่าย และต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้องหรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ ระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝ้าหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร
- ห้องในอาคารชุด (Condominium) ทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตูหน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร

เนื่องจาก ความหลายหลายความต้องการทำให้ รูปแบบการก่อสร้างแตกต่างกันตามการใช้งาน และวัตถุประสงค์การก่อสร้าง การก่อสร้างอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดที่กฎหมายอาคารนั้นกำหนดขึ้น ซึ่งรูปที่ใช้ในการศึกษานี้มีทั้งหมด 4 แบบดังนี้ 1 ทาวน์เฮาส์ (ตึกแถว) 2 บ้านเดี่ยว 3 บ้านแฝด 4 อาคารชุด (Condominium) มีความแตกต่างกันทั้งในเรื่อง ลักษณะอาคาร รูปแบบ และการใช้งานทำให้ ข้อกำหนด ที่กำหนดขึ้นในแต่ละรูปแบบอาคารมีความแตกต่างกันไป และของกฎหมายจากกรมโยธาธิการและผังเมือง (ม.ป.ป. ข) ที่กล่าวมานี้มีเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร และเพื่อนำข้อมูลไปใช้ในการออกแบบเครื่องมือเก็บข้อมูลกลุ่มข้าราชการที่มีส่วนร่วม ได้อย่างถูกต้องตามข้อกำหนด

สรุปตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาลักษณะความต้องการรูปแบบบ้านของข้าราชการพื้นที่ลาดกระบัง-หลวงแพ่ง กรุงเทพมหานคร ตามแนวคิด และวรรณกรรมที่กล่าวมาข้างต้น เป็นการรวบรวมข้อมูลจากวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องที่ได้เหล่านี้มาทดสอบกลุ่มตัวแปรทั้ง 3 กลุ่ม คือความสามารถในการจ่าย (Affordable) ความต้องการ (Requirements) และประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ (Functions) ซึ่งแต่กลุ่มสามารถเชื่อมโยงสู่ตัวแปร ตัวชี้วัด และสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

ตารางที่ 2.3 : ตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

	ตัวแปร	ตัวชี้วัด
	Land size (ที่ดิน)	ลาดกระบัง-หลวงแพ่ง

ความสามารถในการจ่าย (Affordable)	Cost (ค่าใช้จ่าย)ที่ดิน Cost (ค่าใช้จ่าย)ตัวบ้าน Budget (งบประมาณ) Loan (เงินกู้)	ราคาต่อ ตร.ว./ ราคาต่อ ตร.ม. เงินเดือน/ รายได้พิเศษ/ เงินเก็บ เงินเดือน/ รายได้พิเศษ/ ความมั่นคงใน หน้าที่การงาน
ความต้องการ (Requirements)	Basic Need (ความต้องการพื้นฐาน) ขนาดของบ้าน	ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่ทานอาหาร พื้นที่ ทำอาหาร พื้นที่พักผ่อน อื่น ๆ จำนวนพื้นที่ ตร.ม./ จำนวนห้องนอน ห้องน้ำ ห้องกิจกรรมห้องอื่น ๆ
ประโยชน์ใช้สอยที่ ต้องการ (Functions)	Activity (กิจกรรม)	ช่วงเวลา/ พื้นที่ (ห้อง)/ รูปแบบ การใช้งานในพื้นที่/ ใครคือผู้ใช้/ จำนวนผู้ใช้พื้นที่

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาเพื่อต้องการทราบว่าข้าราชการมี ความต้องการ (Requirements) และประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ (Functions) ของที่อยู่อาศัยเป็นอย่างไร โดยการออกแบบจะคำนึงถึงความความสามารถในการจ่าย (Affordable) ของข้าราชการ และจึงนำผลที่ได้ไปเป็นแนวทางในการทำโปรแกรมที่อยู่อาศัย (Housing Program) ต่อไป

กรอบการวิจัย

การศึกษาวิจัยข้าราชการนี้ศึกษาถึง Housing Program ของข้าราชการ โดยศึกษารูปแบบการดำเนินชีวิต ปัญหา ความต้องการบ้านของข้าราชการ ศึกษาบริเวณพื้นที่ศึกษาเขตลาดกระบัง-หลวงแพ่ง กรุงเทพมหานคร แบ่งการศึกษาเป็น 3 เรื่องคือ

- 1) ความต้องการของผู้ใช้
- 2) ความสามารถในการจ่าย
- 3) ค่าใช้จ่าย

โดยใช้วิธีการศึกษาสัมภาษณ์ มีขอบเขตวิจัยดังนี้

1. ความต้องการของผู้ใช้ (Users' Requirements) ศึกษาความต้องการของข้าราชการว่ามีความต้องการบ้านในรูปแบบไหน หรือ มีกิจกรรม อะไร (Activities) ที่ทำเป็นประจำ หรือมีความต้องการ Functions อะไรเป็นพิเศษภายในส่วนต่างๆของบ้าน
2. ความสามารถในการจ่าย (Affordability) ศึกษางบประมาณ (Budget) ในการซื้อบ้านเท่าไร และข้าราชการว่ามี รายได้ (Income) เท่าไร และเมื่อรวมกัน เงินกู้ (Loan) แล้วมีความสามารถในการจ่ายเท่าไร เมื่อนำข้อมูลเหล่านี้มารวมกันจะ ได้ความสามารถในการจ่ายของกลุ่มข้าราชการ
3. ค่าใช้จ่าย (Cost) ศึกษาค่าใช้จ่ายที่ดิน (Land Size) ราคาพื้นที่ ต่อ ตร.ว โดยขนาดที่ดิน (Land Size) มีผลต่อขนาดบ้าน (House Size) โดยคำนวณพื้นที่ตัวบ้าน ตร.ม ต่อราคาในการสร้างบ้าน

ตัวแปร ตัวชี้วัด วิธีการ

จากแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และการทบทวนวรรณกรรม นำมารวบรวมปรับเปลี่ยน เป็นวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล ตัวแปร และตัวชี้วัดดังนี้

ตารางที่ 3.2 : ตัวแปร ตัวชี้วัด วิธีการ

ปัจจัย	ประเด็น	วิธีการ
Land size (ที่ดิน)	ลาดกระบัง-หลวงแพ่ง	สำรวจ/ วรรณกรรม
Cost (ค่าใช้จ่าย) ที่ดิน	ราคาต่อ ตร.ว	สำรวจ/ วรรณกรรม
Cost (ค่าใช้จ่าย) ตัวบ้าน	ราคาต่อ ตร.ม	สำรวจ/ วรรณกรรม
Budget (งบประมาณ)	เงินเดือน/ รายได้พิเศษ/ เงินเก็บ	สัมภาษณ์
Loan (เงินกู้)	เงินเดือน/ รายได้พิเศษ/ ความมั่นคงในหน้าที่การงาน	วรรณกรรม
Basic need (ความต้องการพื้นฐาน)	ห้องนอน ห้องน้ำ พื้นที่ทานอาหาร พื้นที่ทำอาหาร พื้นที่พักผ่อน อื่น ๆ ช่วงเวลา/ พื้นที่ (ห้อง)/ รูปแบบ	สังเกต/ สัมภาษณ์ วรรณกรรม
Activity (กิจวัตร)	การใช้งานในพื้นที่/ ใครคือผู้ใช้/ จำนวนผู้ใช้พื้นที่	สัมภาษณ์
ขนาดของบ้าน	จำนวนพื้นที่ตร.ม/ จำนวน ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องกิจกรรมห้อง อื่น ๆ	สัมภาษณ์

ขั้นตอนการทำวิจัย

แบ่งเป็น 2 ขั้นตอนหลักคือ ขั้นตอนที่ 1 ค้นหาหาข้อมูลจากเอกสาร วรรณกรรม สำรวจ
ขั้นตอนที่ 2 เก็บข้อมูลสำรวจศึกษา

ขั้นตอนที่ 1 ค้นคว้าหาข้อมูลจากเอกสาร วรรณกรรม สํารวจ

1. ค้นคว้าหาข้อมูลเกี่ยวกับข้าราชการ

- ศึกษาว่ากลุ่มคนที่รับราชการคือใคร สามารถเป็นราชการได้อย่างไร รวมถึง
สิ้นสุดอาชีพรับราชการอย่างไร

- สวัสดิการ สิทธิพิเศษ ที่ได้รับ
- เงินเดือน รายได้พิเศษ
- วรรณกรรมที่เกี่ยวกับข้าราชการ
- กฎหมายข้อบังคับเกี่ยวกับข้าราชการ

2. ค้นคว้าหาข้อมูล สํารวจที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (ที่ดิน บ้าน)

- เอกสารขออนุญาต
- เอกสารผังเมือง
- รูปแบบบ้าน
- กฎหมายข้อบังคับ

3. สถาบันการเงิน

- วงเงินกู้ ระยะเวลาในการขอกู้
- อัตราดอกเบี้ยพิเศษ 1.00% ต่อปี (ณ วันที่ 29-1-55 อัตราดอกเบี้ย 7.25)
- คุณสมบัติของผู้กู้เป็นข้าราชการ
(ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป.)

ในขั้นตอนแรกนี้เป็นการเก็บข้อมูลจากเอกสาร วรรณกรรม สํารวจศึกษา ซึ่งการค้นคว้าหาข้อมูลจากเอกสาร นั้นเป็นการหาข้อมูลเกี่ยวกับ ข้าราชการว่า ผู้ที่เป็นข้าราชการมีคุณลักษณะ มีสวัสดิการ หรือสิทธิพิเศษอย่างไร รวมไปถึง รายได้ที่ได้รับต่อเดือน โดยสิ่งเหล่านี้ทำให้ ผู้ศึกษาวิจัยทราบขอบเขตการทำงาน และกำหนดจะประสงค์การทำงานได้ วรรณกรรม เป็นแหล่งข้อมูลชั้นดีที่ช่วยในการทำงานตั้งแต่ก่อนเริ่มศึกษาไปถึงขั้นตอนสุดท้าย โดยวรรณกรรมสามารถช่วยเรื่องวิธีคิด การทำงาน การออกแบบแบบสอบถาม รวมไปถึง การเก็บข้อมูล ซึ่งการมีที่ข้อมูลดี ๆ เหล่านี้ การทำงานสามารถทำได้ง่ายมากขึ้นและลดข้อผิดพลาดในการทำงาน

การสำรวจศึกษา ข้อมูลบางสิ่งบางอย่างไม่ได้มีเพียงในเอกสารเท่านั้น ดังนั้นการสำรวจศึกษาโดยการลงพื้นที่เก็บข้อมูลด้วยตนเองทำให้ทราบข้อมูลที่แท้จริง ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ และข้อมูลที่ได้เป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน

จากการค้นคว้าหาข้อมูล โดยการใช้หลากหลายวิธีที่กล่าวมาข้างต้นเหล่านี้ ทำให้ได้ข้อมูล
ที่มาช่วยในการดำเนินงานวิจัยนี้ได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการค้นคว้าหาข้อมูลเพียงเท่านี้ยังไม่เพียงพอต่อการ
ศึกษาวิจัย ดังนั้นขั้นตอนต่อไปของการเก็บข้อมูลคือ การสำรวจความต้องการของข้าราชการ โดยวิธี
ดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 2 เก็บข้อมูลสำรวจศึกษา

ตอนที่ 1 ในขั้นตอนนี้จะทำการสำรวจศึกษาเก็บข้อมูลเบื้องต้นโดยการสัมภาษณ์
อย่างเจาะลึก 2 ประเภทครบถ้วน คือ 1 ครอบคลุมเดี่ยว 2 ครอบคลุมขยาย เก็บข้อมูลโดยการเข้าไป
สอบถามเจาะลึกกลุ่มตัวอย่างที่กล่าวมาข้างต้น ประเภทละ 1 ตัวอย่าง โดยจะสอบถามข้อมูล 3 กลุ่ม
ใหญ่ ๆ คือ

- 1) Users' Requirements (ความต้องการของผู้ใช้)
- 2) Afford Ability (ความสามารถในการจ่าย)
- 3) Cost (ค่าใช้จ่าย)

ตอนที่ 2 สรุปข้อมูลแบบสัมภาษณ์ ครั้งแรกนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ทั้ง 2
ลักษณะครอบครั้วมาสรุปเพื่อหาความต้องการเบื้องต้น และปัญหาต่าง ๆ นำข้อมูลที่ได้จากการ
สัมภาษณ์ มาหาข้อผิดพลาด และปรับปรุงคำถาม โดยการเตรียมข้อมูลต่างเพิ่มเติม เพื่อไป
สัมภาษณ์แบบเจาะลึกจำนวนคร้วเรือนที่มากขึ้น

ตอนที่ 3 เก็บข้อมูลสำรวจศึกษาในขั้นตอนที่สองสัมภาษณ์แบบเจาะลึกจำนวน
7 คร้วเรือน ใน 2 ลักษณะครอบครั้วคือ 1 ครอบครั้วเดี่ยว 2 ครอบครั้วขยาย เก็บข้อมูลโดยการเข้าไป
สอบถามเจาะลึกกลุ่มตัวอย่างในจำนวนที่มากขึ้นคือ 7 คร้วเรือน โดยจะสอบถามข้อมูล 3 กลุ่ม
ใหญ่ ๆ คือ

- 1) Users' Requirements (ความต้องการของผู้ใช้)
- 2) Afford Ability (ความสามารถในการจ่าย)
- 3) Cost (ค่าใช้จ่าย)

ตอนที่ 4 สรุปข้อมูลแบบสัมภาษณ์ ครั้งที่สองนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์
ทั้ง 2 ลักษณะครอบครั้วมา สรุปความต้องการ และปรับปรุงแก้ไข เพื่อสร้างแบบสอบถามในการ
สำรวจเชิงปริมาณ นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาสรุปเป็นเรื่อง ๆ คือ

- 1) Users' Requirements (ความต้องการของผู้ใช้)
- 2) Afford Ability (ความสามารถในการจ่าย)
- 3) Cost (ค่าใช้จ่าย)

และจะเพิ่มหรือลด แก้ไขในประเด็นที่ยังไม่ชัดเจน เพื่อไปใช้สำรวจแบบสอบถามเชิงปริมาณ โดยการ

- 1) นำข้อมูลที่ได้มาสรุปเป็นกลุ่ม ๆ เพื่อนำข้อมูลไปทำแบบสอบถาม
- 2) หาข้อผิดพลาดแบบสอบถาม และปรับปรุงแก้ไข

ตอนที่ 5 เก็บข้อมูลสำรวจแบบสอบถามเชิงปริมาณ ข้าราชการจำนวน 139 คน บริเวณพื้นที่หลวงแพ่ง-ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร และพื้นที่ข้างเคียง เก็บข้อมูลโดยการเข้าไปแจกแบบสอบถาม ข้าราชการจำนวน 139 คน โดยจะสอบถามข้อมูล 3 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ

- 1) Users' Requirements (ความต้องการของผู้ใช้)
- 2) Afford Ability (ความสามารถในการจ่าย)
- 3) Cost (ค่าใช้จ่าย)

ตอนที่ 6 สรุปข้อมูลแบบสอบถามเชิงปริมาณข้าราชการจำนวน 139 คน นำข้อมูลที่ได้มาสรุปเป็น Housing Program ของข้าราชการ โดยสามารถสรุปได้เป็น 2 เรื่อง คือ

- 1) Users' requirements (ความต้องการของข้าราชการ)
 - Activities กิจกรรม
 - Functions

- 2) Affordability (ความสามารถในการจ่ายของข้าราชการ)

การศึกษาวิจัยโดยใช้วิธีการเชิงคุณภาพร่วมกับเชิงปริมาณนี้ ในขั้นแรกเป็นการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพโดยการเก็บข้อมูลจำนวนน้อยก่อน เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาตรวจสอบหาข้อผิดพลาด และจึงเก็บจำนวนมากขึ้น จากนั้นจึงใช้วิธีการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณ และนำข้อมูลที่ได้มาสรุปผล

ตอนที่ 7 นำข้อมูลที่ได้จากการสรุป เพื่อมาเตรียมสร้างเครื่องมือ สรุปความต้องการจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ และนำข้อมูลทั้งสองแบบมาหาในเรื่องรูปแบบบ้าน ขนาดของพื้นที่บ้าน พื้นที่ใช้สอย

ตอนที่ 8 ทำเครื่องมือเก็บข้อมูลตามข้อมูลที่ได้มาในขั้นตอนที่ 7 โดยการกำหนดขนาดพื้นที่บ้าน พื้นที่ใช้สอย จำนวนที่จอดรถ และอื่น ๆ โดยตีเส้นบนกระดาษทำเป็นช่อง ๆ โดยพื้นที่ช่องเท่ากับ 50 เซนติเมตรแทนขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน

ตอนที่ 9 เก็บข้อมูล นำเครื่องมือที่ได้มาให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามความต้องการของข้าราชการเอง

ตอนที่ 10 สรุปข้อมูล นำข้อมูลที่ได้จากการมีส่วนร่วมในการออกแบบมาสรุปเป็นแนวทางในการทำ Housing Program ของข้าราชการ

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษา ความต้องการ (Requirements) และประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ (Functions) โดยให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย และยังคงคำนึงถึงความความสามารถในการจ่าย (Affordable) ของข้าราชการ โดยกลุ่มที่ทำการศึกษาคือ ข้าราชการที่อยู่พื้นที่บริเวณลาดกระบัง-หลวงแพ่ง กรุงเทพมหานคร และพื้นที่ใกล้เคียงซึ่งเป็นพื้นที่ที่กำหนดไว้เป็นกรณีศึกษาโดยเลือกกลุ่มตัวอย่างดังนี้

- เลือกตัวแทนของแต่ละลักษณะประชากรมาทำการสัมภาษณ์ โดยเลือกจากการสุ่มตามสะดวก
- ทำการแจกแบบสอบถามจำนวน 200 ชุด ได้รับกลับ 139 ชุด คิดเป็น 40% ของประชากรข้าราชการในพื้นที่ทั้งหมด 347 คน

การเก็บข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลแบ่งออกเป็น 3 วิธีการ คือ

1. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์สอบถามแบบเจาะลึก
2. ข้อมูลจากการสำรวจเชิงปริมาณ
3. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์โดยการมีส่วนร่วม

1. วิธีการสัมภาษณ์สอบถามแบบเจาะลึก

ในขั้นตอนแรกของการเข้าไปเก็บสัมภาษณ์สอบถามแบบเจาะลึก ต้องขอหนังสือจากทางมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เพื่อขอความร่วมมือทางสำนักงานเขต ในการเข้าไปเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง 2 ลักษณะครบครัน หลังจากได้ข้อมูลทั้ง 2 แล้วจึงนำข้อมูลที่ได้มาคิดว่ามีประเด็นอะไรที่ขาดหายไป และอะไรที่ควรหาข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อมาเตรียมตัวเก็บข้อมูลอีก จำนวน 7 ตัวอย่าง ซึ่งภายใน 7 ตัวอย่างนี้มี 2 ครอบครัวยุคที่เคยเก็บข้อมูลแล้วอยู่ด้วย เหตุผลที่ที่ต้องกลับไปถาม 2 กลุ่มแรกนั้น เนื่องจากในครั้งแรกที่เข้าไปสอบถามความต้องการของข้าราชการทั้ง 2 ข้าราชการมีความต้องการที่ไม่มีขอบเขตความต้องการที่แน่นอน ทั้งในเรื่องการกู้ธนาคาร ขนาดที่ดิน ราคาบ้าน และความต้องการ ดังนั้นหลังจากที่ได้ทราบข้อมูลเหล่านี้จึงได้หา ข้อมูลทางการเงิน ราคาที่ดิน ราคาการก่อสร้างโดยประมาณเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดความต้องการ และจึงนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ โดยวิธีจดบันทึก และบันทึกเสียงมา สรุปเป็นเรื่อง ๆ ตามวัตถุประสงค์การวิจัย คือ

- 1) รูปแบบที่อยู่อาศัย
- 2) ความต้องการ
- 3) ความสามารถในการจ่าย และนำมาสรุปทำเป็นแบบสอบถามเชิงปริมาณ เพื่อสำรวจกลุ่มคนที่ใหญ่ขึ้น

1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลสัมภาษณ์สอบถามแบบเจาะลึกประกอบด้วยคำถามดังนี้

1.1.1 รูปแบบที่อยู่อาศัย

- ลักษณะครอบครัว
- จำนวนสมาชิกในครอบครัว
- ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่

1.1.2 ความต้องการ

- มีความต้องการซื้อบ้านใหม่หรือไม่
- ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น
- ท่านต้องการบ้านแบบใดขนาดเท่าไร
- บ้านที่ท่านต้องการมีจำนวนผู้อาศัยกี่คน
- ท่านมีความต้องการประกอบอาชีพที่บ้านหรือไม่
- ท่านมีความต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง

และประโยชน์ใช้สอยพิเศษ

1.1.3 ความสามารถในการจ่าย

- รายจ่าย
- รายได้ประจำ และ พิเศษ
- ระดับราชการ
- ทำอาชีพเสริมหรือไม่
- สถานภาพ

2. ข้อมูลจากการสำรวจเชิงปริมาณ

ในขั้นตอนที่สองการเข้าไปเก็บข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ ต้องขอหนังสือจากทางมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เพื่อขอความร่วมมือจากทางสถานที่ราชการหลายแห่งเพื่อให้ครบตามจำนวนที่ต้องการคือ 200 คน ซึ่งแบบสอบถามแบ่งได้เป็น 3 ตอน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม เช่น อายุ ตำแหน่งงาน รายได้ ลักษณะครอบครัว

ตอนที่ 2 ข้อมูลการเลือกรูปแบบบ้านของผู้ตอบแบบสอบถาม เช่น ลักษณะบ้าน รูปแบบบ้าน

ตอนที่ 3 ข้อมูลความต้องการพื้นที่ภายในบ้าน เช่น จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ พื้นที่ในบ้านที่ต้องการ พื้นที่นอกบ้านที่ต้องการ

ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลแล้วประมวลผลข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติวิเคราะห์ผลโดยวิธีการต่อไปนี้

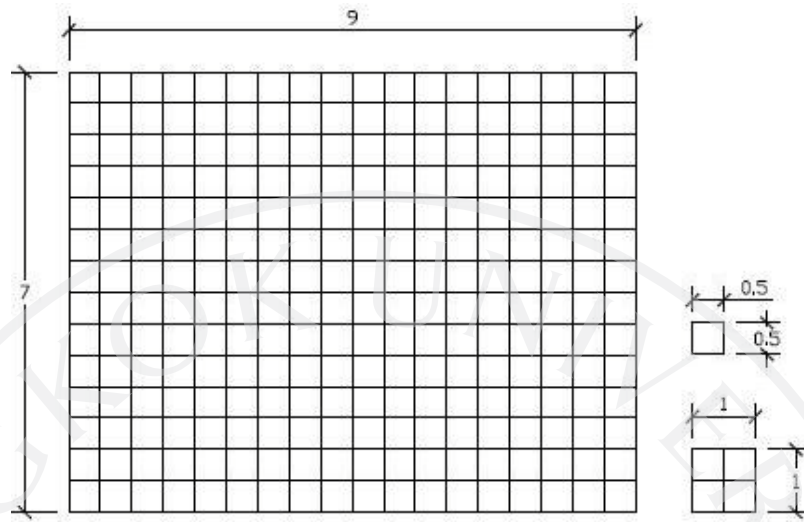
- 1) ตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบสอบถามที่ได้เก็บกลับมาทั้งหมด และลงข้อมูลตัวเลข ประจำชุด ตัวเลขประจำข้อ
- 2) นำข้อมูลที่ได้ในแต่ละชุดมาลงในโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติวิเคราะห์ผล
- 3) คำนวณหาค่าร้อยละ (Percentage) สำหรับแบบสอบถาม
- 4) สรุปผลค่าร้อยละ (Percentage)

3. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์โดยกรมมีส่วนร่วม

การศึกษาในขั้นตอนนี้เป็นการศึกษาความต้องการของข้าราชการ ในเรื่องที่อยู่อาศัย โดยการนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยวิธีสัมภาษณ์ และผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณที่ได้เก็บข้อมูลมาสรุปความต้องการในเรื่อง รูปแบบบ้าน ขนาดบ้าน พื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ ความสามารถในการจ่าย และอื่น ๆ โดยนำข้อมูลที่ได้เหล่านี้กลับมาให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามความต้องการของข้าราชการเอง

วิธีสัมภาษณ์โดยให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบโดยการกำหนดขนาดพื้นที่บ้าน พื้นที่ใช้สอย จำนวนที่จอดรถ และอื่น ๆ โดยตีเส้นบนกระดาษทำเป็นช่อง ๆ โดยพื้นที่ช่องเท่ากับ 50 เซนติเมตร แทนขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และไปเก็บข้อมูลโดยนำเครื่องมือที่ได้มาให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบ โดยในขณะออกแบบผู้วิจัยจะช่วยข้าราชการหาขนาดพื้นที่ที่ข้าราชการต้องการ โดยการใช้สายวัดดัดลบเมตรมาช่วยในการหาพื้นที่ และจึงนำข้อมูลที่ได้มาสรุปเป็นแนวทางในการทำ Housing Program ของข้าราชการ

ภาพที่ 3.5 ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน



บทที่ 4

ข้อมูลที่ดิน และข้อมูลข้าราชการ

1. ข้อมูลที่ดินเพื่อหาราคาที่ดิน

เนื่องจากราคาประเมินที่ดินจากสำนักงานที่ดิน ไม่ใช่ราคาซื้อขายจริง เป็นเพียงราคาที่ใช้ในทางทำนิติกรรมเท่านั้น ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินจริงอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาประเมิน ทำให้ต้องลงสำรวจพื้นที่บริเวณ โดยรอบกรณีศึกษาเพื่อหาราคาซื้อขายที่ดินที่รวมค่าพัฒนาสาธารณูปโภคแล้ว โดยในขั้นตอนแรก หาข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรโดยรอบพื้นที่

1.1 วิเคราะห์พื้นที่

นพคุณ รักสนิท (2551) กล่าวไว้ว่า “การตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ให้ข้อมูลว่าก่อนจะตัดสินใจ ผู้ซื้อจะหาข้อมูลโครงการบ้าน 3-4 โครงการก่อนตัดสินใจ ดังนั้นการลงพื้นที่เก็บข้อมูลศึกษาพื้นที่โดยรอบสถานที่ตั้งกรณีศึกษานี้เพื่อศึกษาราคาที่ดิน โดยรอบ ณ ปัจจุบันราคา ตร.ว ละเท่าไร ข้อดีข้อเสียของโครงการทำเลที่ตั้งโครงการ โดยผู้ศึกษาได้ทำการลงพื้นที่โดยรอบ 5 กิโลเมตร” ตามที่ การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยของมนุษย์บางกลุ่มคนจะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในบริเวณพื้นที่ 5 กิโลเมตรจากที่เดิมเนื่องจากต้องการใกล้ที่ทำงาน, ตลาด, วัด, ที่เดิมที่เคยอาศัยอยู่ ซึ่งโดยรอบพื้นที่สถานที่ตั้งกรณีศึกษาในครั้งนี้มีหมู่บ้านที่กำลังดำเนินการขายอยู่ ณ ขณะนี้ 4 โครงการ คือ (Community Organizations Development Institute, 2011)

1. Garden Lagoon มีบ้านเดี่ยวทั้งหมด 4 แบบ ทั้งหมดจำนวน 202 หลัง ขายอยู่แล้ว 171 หลัง

1) บ้านเดี่ยว	Cordia	ขนาด 100-163 ตร.ว.	3,790,000-3,900,000
2) บ้านเดี่ยว	Magnolia	ขนาด 116-150 ตร.ว.	3,390,000-3,900,000
3) บ้านเดี่ยว	Freesia	ขนาด 130-150 ตร.ว.	4,790,000
4) บ้านเดี่ยว	Lily	ขนาด 105-230 ตร.ว.	5,290,000-6,290,000

ภาพที่ 4.2 : แบบบ้าน Garden Lagoon



1 บ้านเดี่ยว

Cordia

ขนาด 100-163 ตร.ว.



2 บ้านเดี่ยว

Mongolia

ขนาด 116-150 ตร.ว.

(ภาพมีต่อ)

ภาพที่ 4.2 (ต่อ): แบบบ้าน Garden Lagoon



3 บ้านเดี่ยว

Freesia

ขนาด 130-150 ตร.ว.



4 บ้านเดี่ยว

Lily

ขนาด 105-230 ตร.ว.



พื้นที่โครงการ

ที่มา : Garden Lagoon. (ม.ป.ป.). อ่อนนุช – สุวรรณภูมิ. สืบค้นจาก www.lekegarden.com

โครงการ Garden Lagoon มีบ้านเดี่ยวทั้งหมด 4 แบบ ทั้งหมดจำนวน 202 หลัง เข้าอยู่แล้ว 171 หลังหรือคิดเป็น 84 เปอร์เซ็นต์

โครงการมีลักษณะเด่นคือ ราคาบ้านมีราคาไม่แพง วัสดุในการก่อสร้างมีคุณภาพ ถนนหลักกว้าง 12 เมตร บ้านทุกหลังติดน้ำกว้าง 8 เมตรขึ้นไปทุกหลัง ระบบไฟฟ้า ลงใต้ดินทั้งโครงการ มีระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงทั้งแบบกล้องวงจรปิดและผู้ดูแลมีสถานที่ออกกำลังกาย

โครงการมีลักษณะด้อยคือ โครงการอยู่ในถนนซอย และลิคแต่ละบ้านไม่มีรั้วบ้านระหว่างกัน

2. สิริธร สุวรรณภูมิ มีบ้านเดี่ยวทั้งหมด 4 แบบ ทั้งหมดจำนวน 41 หลังเข้าอยู่แล้ว 12 หลัง

1) บ้านเดี่ยว	A	ขนาด 101.7-172	ตร.ว.	7,000,000-10,000,000
2) บ้านเดี่ยว	B	ขนาด 102.40-110.5	ตร.ว.	7,028,977-8,759,000
3) บ้านเดี่ยว	C	ขนาด 101.7-172	ตร.ว.	6,600,546-6,934,114
4) บ้านเดี่ยว	D	ขนาด 101.7-172	ตร.ว.	5,000,000-5,557,223

ภาพที่ 4.3 : แบบบ้าน สิริธร สุวรรณภูมิ



1 บ้านเดี่ยว

A

ขนาด 101.7-172 ตร.ว.



2 บ้านเดี่ยว

B

ขนาด 102.40-110.5 ตร.ว.

บ้านเดี่ยวAและB แตกต่างกัน

ในเรื่องพื้นที่ใช้สอยภายใน

(ภาพมีต่อ)

ภาพที่ 4.3 (ต่อ) : แบบบ้าน สิริธร สุวรรณภูมิ



3 บ้านเดี่ยว

C

ขนาด 101.7-172 ตร.ว.



4 บ้านเดี่ยว

D

ขนาด 101.7-172 ตร.ว.

ที่มา : สิริธร สุวรรณภูมิ. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก www.sireethrn.com

สิริธร สุวรรณภูมิ มีบ้านเดี่ยวทั้งหมด 4 แบบ ทั้งหมดจำนวน 41 หลัง ปล่อยให้แล้ว 12 หลัง หรือคิดเป็น 29 เปอร์เซ็นต์

โครงการมีลักษณะเด่นคือ โครงการติดถนนหลัก วัสดุในการก่อสร้างมีคุณภาพดีมาก ถนนหลักภายในโครงการกว้าง 12 เมตร บ้านทุกหลังสามารถดูภาพทิวทัศน์ของโครงการได้ทั้งโครงการ ทุกหลัง ระบบไฟฟ้า ลงใต้ดิน ทั้งโครงการ มีระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ทั้งแบบ กึ่งอสังหาริมทรัพย์ และผู้ดูแล มีสถานที่ออกกำลังกายมีสระว่ายน้ำ

โครงการมีลักษณะด้อยคือ เรื่องของราคา บ้านมีราคาแพง ที่สุดในโครงการข้างเคียง

3. Bali Beach (by Ananda) มีบ้านเดี่ยวทั้งหมด 2 แบบ และ ตึกแถว 2 แบบ
ทั้งหมดจำนวน 1700 หลัง เข้าอยู่แล้ว 504 หลัง

1) ตึกแถว	Barong	ขนาด 18,20 ตร.ว.	1,145,000-1,275,000
2) ตึกแถว	Kuta	ขนาด 18,20,30 ตร.ว.	1,575,000-2,375,000
3) บ้านเดี่ยว	Dewa Dayu	ขนาด 35 ตร.ว.	2,565,000
4) บ้านเดี่ยว	Aneka Arini	ขนาด 43 ตร.ว.	3,465,000

ภาพที่ 4.4 : แบบบ้าน Bali Beach (by Ananda)



1 ตึกแถว

Barong

ขนาด 18,20 ตร.ว.



2 ตึกแถว

Kuta

ขนาด 18,20,30 ตร.ว.

(ภาพมีต่อ)

ภาพที่ 4.4 (ต่อ) : แบบบ้าน Bali Beach (by Ananda)



3 บ้านเดี่ยว
Dewa Dayu
ขนาด 35 ตร.ว.



4 บ้านเดี่ยว
Aneka Arini
ขนาด 43 ตร.ว.

ที่มา : Bali Beach (by ananda). (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก www.ananda.co.th

Bali Beach (by Ananda) มีบ้านเดี่ยวทั้งหมด 2 แบบ และ ตึกแถว 2 แบบ ทั้งหมดจำนวน 1700 หลัง เข้าอยู่แล้ว 504 หลังหรือคิดเป็น 29 เปอร์เซ็นต์

โครงการมีลักษณะเด่นคือ โครงการติดถนนหลัก ราคาตึกแถวมีราคาไม่สูงมาก วัสดุในการก่อสร้างมีคุณภาพ ถนนหลักกว้าง 10 เมตร มีระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ทั้งแบบ กลิ้ง วงจรปิด และผู้ดูแล มีสถานที่ออกกำลังกายขนาดใหญ่ มีสระว่ายน้ำ

โครงการมีลักษณะด้อยคือ ราคาบ้านแพง ตารางวา บ้านมีขนาดจำกัด รูปแบบบ้านที่ให้เลือกน้อย

4. บ้านพักอาศัยเดี่ยวแบบเดี่ยว ทั้งหมดจำนวน 985 หลัง เข้าอยู่แล้ว 933 หลัง
 ภาพที่ 4.5 : แบบบ้าน พฤษภา



- 1) ตึกแถว มาตรฐาน
ขนาด 18 ตร.ว. 819,000
 - 2) ตึกแถว บ้านมุม
ขนาด 23.90 ตร.ว. 1,039,000
 - 3) ตึกแถว บ้านมุม
ขนาด 30.80 ตร.ว. 1,158,300
- บ้านพฤษภา มีตึกแถวแบบเดี่ยว
(จำนวนพื้นที่แตกต่างกัน)

ที่มา : บ้านพฤษภา. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก www.ps.co.th

บ้านพฤษภาตึกแถวแบบเดี่ยว ทั้งหมดจำนวน 985 หลัง เข้าอยู่แล้ว 933 หลังหรือคิด
 เป็น 94 เปอร์เซ็นต์

โครงการมีลักษณะเด่นคือ มีระบบรักษาความปลอดภัย ราคาบ้านถูกเมื่อเทียบกับโครงการ
 โดยรอบ

โครงการมีลักษณะด้อยคือ วัสดุในการก่อสร้างมีคุณภาพธรรมดา ถนนทางเข้าโครงการยังเป็น
 ถนนลูกรัง ถนนภายในโครงการกว้างเพียง 8 เมตร ไม่มีสถานที่ออกกำลังกาย รูปแบบบ้านมีตึกแถวแบบ
 เดี่ยว

หมายเหตุ

- ราคาที่ดินขึ้นอยู่กับตำแหน่งของบ้าน เช่น บ้านติดมุมถนน ติดถนนหลักโครงการ หลัง
 สุดท้าย ราคา ตร.ว. ที่ดินจะสูงกว่าบ้านตำแหน่งปกติ
- ราคาที่ดินเกินของแต่ละหมู่บ้านที่กล่าวมาราคา 16,000 -32,000 บาท/ ตร.ว.
- ราคาความแตกต่างของที่ดินเกิน ราคา 16,000 - 32,000 บาท/ ตร.ว. อยู่ที่
 - 1) ระบบรักษาความปลอดภัยมาตรฐาน
 - 2) สายไฟฟ้าลงใต้ดิน

- 3) ระบบการบริหารงานโครงการที่ดี
- 4) ถนนโครงการมีมาตรฐานกว้าง 8 เมตรขึ้นไป
- 5) สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่
- 6) อื่น ๆ

การศึกษาพื้นที่โดยรอบสถานที่ตั้งกรณีศึกษานี้ พบหมู่บ้านที่กำลังดำเนินการขายอยู่ ณ ขณะนี้ 4 โครงการ คือ 1) Garden Lagoon 2) Bali Beach (by Ananda) 3) สิริธร สุวรรณภูมิ 4) บ้านพฤกษา ทั้ง 4 โครงการนี้มี 3 โครงการที่เน้นในเรื่อง คุณภาพวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกภายใน โครงการระบบรักษาความปลอดภัย การจัดการพื้นที่โครงการมีคุณภาพ และอื่น ๆ จากสิ่งที่กล่าวมาข้างต้นเหล่านี้ส่งผลต่อ ราคาที่ดิน และราคาบ้านที่สูงขึ้น ทำราคาขายบ้านพร้อมที่ดินมีราคาสูงตามคุณภาพของโครงการนั้น ๆ แต่ มี 1 โครงการที่มีความแตกต่างกันออกไปคือ บ้านพฤกษา โครงการนี้ไม่เน้นสิ่งต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้น แต่เน้นในเรื่องราคาที่ถูกลง เพื่อเป็นจุดขายของโครงการ

จากการศึกษาพื้นที่ครั้งนี้จะเห็นได้ว่า ราคา ปรับปรุงพื้นที่ดินที่ใช้สร้างโครงการบ้าน นั้นมีความแตกต่างกันไปตามคุณภาพของโครงการ ดังนั้นที่ดินบริเวณสถานที่ตั้งกรณีศึกษานี้ จะศึกษา รูปแบบบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินขั้นต่ำที่ข้าราชการจ่ายไหวที่ราคาที่ดินเปล่าตารางวาละ 16,000 บาท เนื่องจากต้นทุนที่ดินดังต่อไปนี้

- 1) ภาษีธุรกิจ
- 2) ค่าถมดิน
- 3) ค่าปรับปรุงพื้นที่
- 4) ค่าเดินสายไฟเข้าโครงการ
- 5) ราคาต้นทุนที่ดินเปล่า
- 6) ค่าใช้จ่ายขออนุญาตจัดสรร
- 7) ค่าเดินระบบน้ำประปา
- 8) ถนนเข้าโครงการ และอื่น ๆ

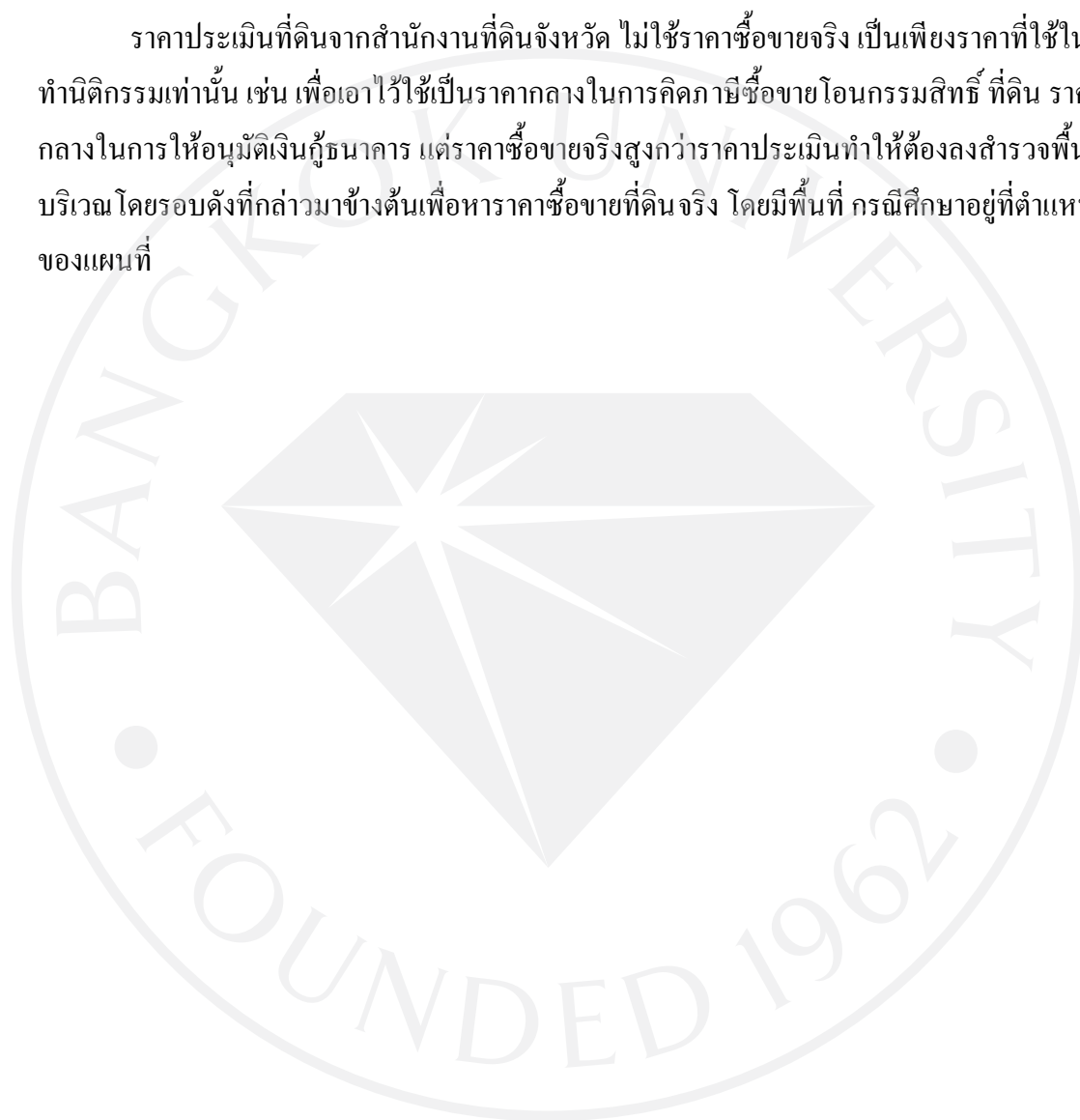
จากต้นทุนดังกล่าวเป็นราคากลางจากกรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งเพียงพอในการเริ่มก่อสร้างโครงการบ้านได้ โดยมีองค์ประกอบครบตามที่โครงการบ้านควรจะมี (กรมโยธาธิการและผังเมือง, ม.ป.ป. ก)

ราคาที่ 1 ตร.ว. ราคา 925 บาท

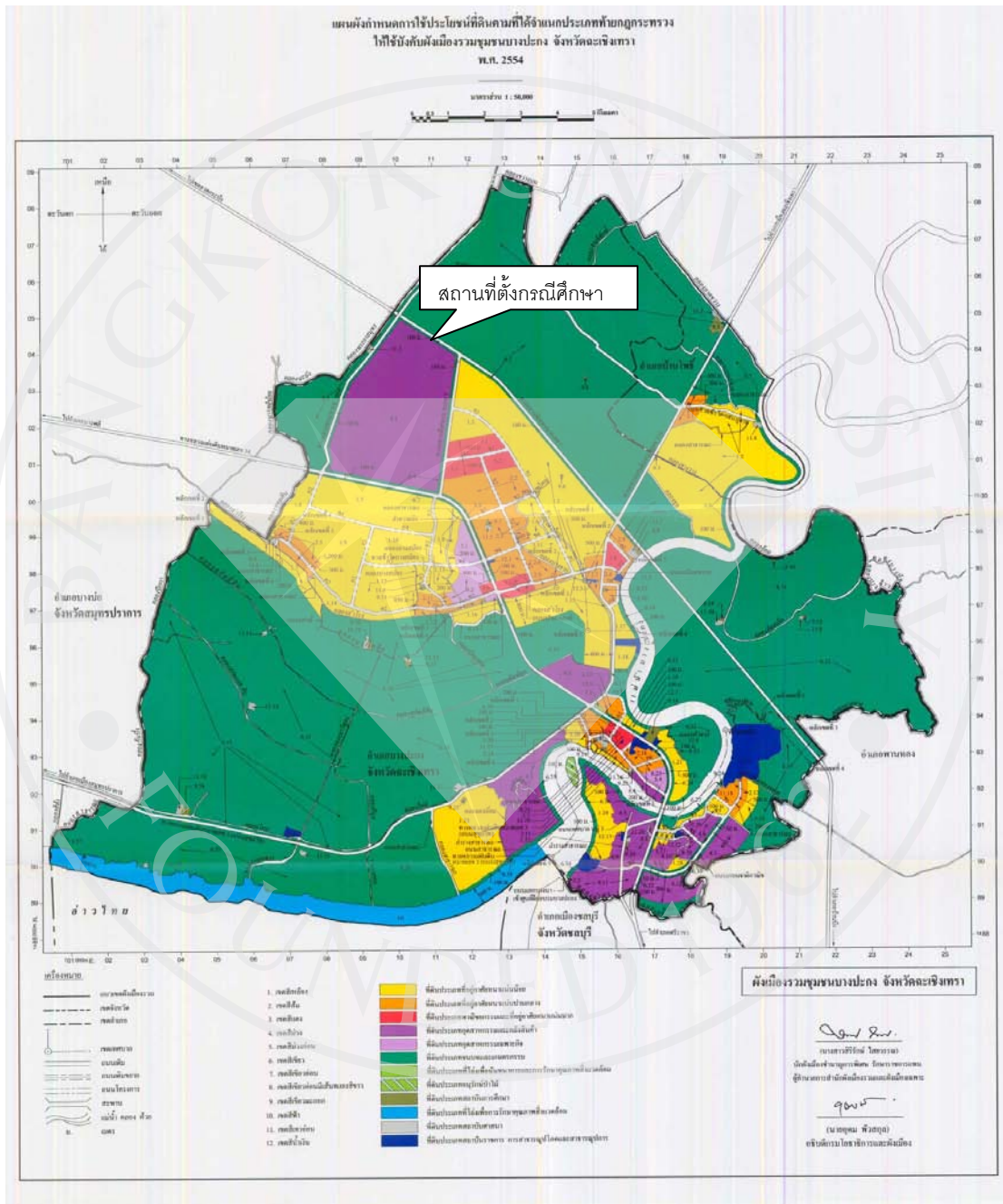
ราคาที่ 1 ไร่ ราคา 370,000 บาท

ราคาดังกล่าวนี้คือราคาประเมินที่ดินจาก สำนักงานที่ดินจังหวัด ณ วันที่ 15 มกราคม 2555

ราคาประเมินที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัด ไม่ใช่ราคาซื้อขายจริง เป็นเพียงราคาที่ใช้ในทาง
 ทำนิติกรรมเท่านั้น เช่น เพื่อเอาไว้ใช้เป็นราคากลางในการคิดภาษีซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ราคา
 กลางในการให้อนุมัติเงินกู้ธนาคาร แต่ราคาซื้อขายจริงสูงกว่าราคาประเมินทำให้ต้องลงสำรวจพื้นที่
 บริเวณโดยรอบดังที่กล่าวมาข้างต้นเพื่อหาราคาซื้อขายที่ดินจริง โดยมีพื้นที่ กรณีศึกษาอยู่ที่ตำแหน่งนี้
 ของแผนที่



ภาพที่ 4.7 : ตำแหน่งของพื้นที่กรณีศึกษา



ที่มา: กรมธนารักษ์. (ม.ป.ป.). ราคาประเมินที่ดิน. สืบค้นจาก <http://landprice.treasury.go.th/>

2. ข้อมูลข้าราชการ

2.1 สวัสดิการของข้าราชการ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป.)

เนื่องจากข้าราชการมีรายได้ที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับพนักงานเอกชนทั่วไป แต่สิ่งที่ข้าราชการนั้นมีสูงกว่าพนักงานเอกชนคือ ความมั่นคงในหน้าที่การงาน ดังนั้น คณะรัฐมนตรีมีมติให้จัดตั้งกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการขึ้นมา เพื่อช่วยข้าราชการที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อช่วยแบ่งเบาระยะให้กับข้าราชการโดยมลายละเอียดดังนี้

ระบบบำเหน็จบำนาญในประเทศไทย เริ่มขึ้นตั้งแต่รัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) โดยพระองค์ทรงมีพระราชดำริว่า “ราชการบ้านเมืองมีมากขึ้นกว่าแต่ก่อน แม้จะเพิ่มเงินเดือนให้มากขึ้นก็ตาม แต่ ข้าราชการมีหน้าที่ต้องรับราชการเต็มเวลา ไม่มีใครได้มีโอกาสที่จะสะสมทรัพย์ไว้เลี้ยงตนเองเมื่อยามแก่ชราหรือ ทูพพลภาพ” ด้วยเหตุนี้ จึงได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีการจ่ายเบี้ยบำนาญขึ้น และในระยะเวลาต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติให้กระทรวงการคลังจัดตั้งกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) โดยข้าราชการผู้ที่เป็นสมาชิกจะได้รับสวัสดิการต่างๆ เช่น สวัสดิการของข้าราชการ โครงการบ้าน ขอส. (ธนาคารอาคารสงเคราะห์) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการ ครั้งที่ 7 โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป.)

คุณสมบัติของผู้กู้

คุณสมบัติของผู้ที่มีความต้องการกู้ต้องเป็นข้าราชการที่ยังรับราชการอยู่ และเป็นสมาชิก กบข. เท่านั้น

วงเงินกู้

ผู้กู้สามารถกู้ได้สูงสุด โดยวงเงินไม่เกิน 65 เท่า ของเงินเดือน และเงินผ่อนชำระคิดเป็นอัตราร้อยละตามสัญญาผู้ โดยเงินในการจ่ายค่างวดไม่เกินร้อยละ 80 ของเงินเดือน

รายละเอียดระยะเวลาการขอสินเชื่อ

ระยะเวลาขอกู้ ไม่เกิน 30 ปี และอายุผู้ขอกู้ (ผู้มีคุณสมบัติตามโครงการของ กบข.) (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป.) รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ ต้องไม่เกิน 75 ปี หรือจนเกษียณอายุราชการแล้วแต่ระยะเวลาใดยาวกว่า

ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยในปีที่ 1 – ปีที่ 2

เดือนที่ 1 – 6 = 0.00% ** ต่อปี

เดือนที่ 7 – 24 = 2.00% ต่อปี

ปีที่ 3 จนถึงตลอดจนครบอายุสัญญา 1.00% ต่อปี

ลูกค้าจะได้รับสิทธิอัตราดอกเบี้ยเงินกู้พิเศษปีแรก เดือนที่ 1 ถึง เดือนที่ 6 ในอัตราดอกเบี้ย 0.00% ต่อปีทันที และหากลูกค้ามีประวัติการผ่อนชำระเงินงวดทุกเดือนสม่ำเสมอดีตามสัญญา กู้เงิน ธนาคารจะให้สิทธิพิเศษอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 0.00% เพิ่มอีก 1 เดือน ทั้งนี้ การให้สิทธิพิเศษดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนดและลูกค้าต้องมี คุณสมบัติอื่น ๆ ตามที่ธนาคารกำหนดด้วย

สิทธิพิเศษ

1) ผู้กู้ที่พ้นสภาพการเป็นข้าราชการในกรณีปกติทั่วไป เช่น ลาออก ให้ออก ไล่ออก เป็นต้น ยังคงสิทธิพิเศษอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตาม โครงการต่อไปได้จนถึงอายุ 60 ปี

2) ผู้กู้ที่พ้นจากราชการตามนโยบาย/มาตรการของรัฐบาล ยังคงสิทธิอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตาม โครงการ ต่อไปได้จนถึงอายุ 60 ปี

3) ผู้กู้ที่พ้นจากราชการเนื่องจากเกษียณอายุราชการหรือเกษียณอายุก่อนกำหนด ยังคงสิทธิอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ตาม โครงการต่อไป โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

หลักฐานการขอกู้เงิน

- 1) หนังสือรับรองเงินเดือนจากต้นสังกัด (ตามแบบฟอร์มของธนาคาร)
- 2) สลิปเงินเดือนหรือใบแจ้งรายการเงินเดือนจากหน่วยงาน และหลักฐานแสดงฐานะทางการเงินอื่น ๆ
- 3) สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรประจำตัวประชาชน
- 4) สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้า
- 5) สำเนาทะเบียนสมรส/ หย่า/ มรณะบัตร แล้วแต่กรณี
- 6) สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3ก. หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) ทุกหน้า
- 7) กรณีซื้อที่ดินพร้อมอาคาร ซื้อห้องชุด ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร ให้แสดงสำเนาหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญามัดจำ
- 8) กรณีปลูกสร้าง/ ต่อเติม/ ขยาย/ ซ่อมแซมอาคาร ให้แสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/ คำขออนุญาต/ แบบก่อสร้างอาคาร/ ส่วน ขยาย/ ต่อเติมอาคาร/ ซ่อมแซมอาคาร

9) กรณีได้ถอนจำนอง ให้แสดงสำเนาสัญญากู้ สัญญาจำนอง Statement/ ใบเสร็จการผ่อนชำระย้อนหลัง 12 เดือน และหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกัน ได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ฉบับสำนักงานที่ดิน) หรือใบแจ้งเลขหมายประจำบ้าน หรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

10) กรณีชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ให้แสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกัน ได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ฉบับสำนักงานที่ดิน) หรือใบแจ้งเลขหมายประจำบ้าน หรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

11) กรณีซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวเนื่องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ให้แสดงใบเสร็จรับเงิน หลักฐานแสดงการซื้อหรือรายการอุปกรณ์ฯ ที่ประสงค์จะซื้อพร้อมราคาโดยประมาณ

จากข้อมูลดังกล่าวมาข้างต้นเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ มีหน้าที่เพื่อช่วยข้าราชการที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ โดยมีหลักเกณฑ์ดังที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งผู้ที่จะได้รับสิทธิพิเศษนี้จะต้องเป็นข้าราชการเท่านั้น

ข้อมูลจากโครงการบ้าน ธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการ ครั้งที่ 7 เริ่มโครงการวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2554 จนถึงวันที่ 30 มีนาคม 2555 ติดต่อได้ที่ ธนาคาร อาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ (สำนักพระราม 9 อาคาร 1 ชั้น 1) หรือสำนักงานสาขากรุงเทพมหานครและปริมณฑล หรือสำนักงานสาขาภูมิภาคทุกแห่ง (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป.) จากหลักเกณฑ์ตามที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้กำหนดไว้ ดังนั้นจะแสดงการคิดคำนวณเพิ่มเติมเพื่อให้เห็นภาพรวมของการคิดคำนวณ ระยะเวลาการผ่อนชำระ จำนวนเงินผ่อนชำระ ได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้นดังนี้

ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยว 50 ตร.ว. ราคา 2,000,000 บาท
 นาย ก อาชีพข้าราชการ อายุ 45 ปี มีรายได้ 30,000 ต่อเดือน
 นาย ก สามารถขอกู้ได้ไม่เกินวงเงิน 1,950,000 บาท
 นาย ก สามารถขอระยะเวลาในการผ่อนชำระได้ไม่เกิน 30 ปี

(ผ่อนหมดอายุ 75 ปี)

โดยที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ที่ 1.00% ตลอดระยะเวลาในการผ่อนชำระ

สรุป นาย ก ต้องมีเงิน 50,000 บาท ในการวางดาวบ้าน และนาย ก สามารถเลือก
 ระยะเวลาในการผ่อนชำระ ซึ่งระยะเวลามีผลต่อจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเช่น
 ระยะเวลาในการกู้ 15 ปี อัตราผ่อนต่อเดือน 11,670.64 บาท
 ระยะเวลาในการกู้ 20 ปี อัตราผ่อนต่อเดือน 8,967.94 บาท
 ระยะเวลาในการกู้สูงสุด 30 ปี อัตราผ่อนต่อเดือน 6,271.97 บาท

2.2 พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2551

2.2.1 กลุ่มที่ข้าราชการที่สามารถรับสิทธิพิเศษกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการได้ และเป็นกลุ่มที่ผู้วิจัยมีความสนใจเก็บข้อมูล มีลักษณะดังนี้ (พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2551, ม.ป.ป.)

กลุ่มข้าราชการพลเรือนที่กล่าวต่อจากนี้คือกลุ่มคนที่รัฐเป็นผู้จ่ายเบี้ยบำนาญ และได้รับสวัสดิการ จากหน่วยงาน สวัสดิการกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) โดยมีกฎข้อบังคับ ดังนี้

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า การสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการพลเรือน พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ และ เสรีภาพ ของบุคคลของรัฐธรรมนุญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย โดยพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือนมีมาแล้วทั้งหมด 5 ฉบับ โดย

พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2535 (ฉบับที่ 1)

พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2537 (ฉบับที่ 2)

พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2538 (ฉบับที่ ๓)

พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2544 (ฉบับที่ ๔)

พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2551 (ฉบับล่าสุด)

“ข้าราชการพลเรือน” ความหมายในพระราชบัญญัตินี้

ข้าราชการพลเรือน หมายความว่า บุคคลซึ่งได้รับบรรจุและแต่งตั้งตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รับราชการโดยได้รับเงินเดือนจากเงินงบประมาณในกระทรวง กรมฝ่ายพลเรือน ข้าราชการพลเรือนมี 2 ประเภท คือ

1) ข้าราชการพลเรือนสามัญ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือนซึ่งรับราชการ โดยได้รับบรรจุแต่งตั้ง ตามที่บัญญัติไว้

2) ข้าราชการพลเรือนในพระองค์ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือนซึ่งรับราชการ โดยได้รับบรรจุแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งในพระองค์พระมหากษัตริย์ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ข้าราชการพลเรือนการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ และ พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- ตาย
- ลาออก
- มีอายุครบ 60 ปีบริบูรณ์
- ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก แม้จะมีการรอลงโทษ เว้นแต่

เป็นการรอลงโทษในความผิดอันได้กระทำโดยประมาท ความผิดลหุโทษ หรือความผิดฐานหมิ่นประมาท

- ไม่สามารถปฏิบัติงานได้เต็มเวลาอย่างสม่ำเสมอ

2.2.2 ข้าราชการพลเรือน

ระดับชั้นของข้าราชการนั้นในขณะนี้ทั้งหมด 11 ชั้น เมื่อเปรียบเทียบกับเมื่อสมัยแรกเริ่มระบบข้าราชการนั้นมีความแตกต่างกันเพียงเล็กน้อย แต่ในเรื่องกฎข้อบังคับต่าง ๆ มีการปรับเปลี่ยนมาแล้วจำนวน 5 ครั้ง ซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ ก่อนที่จะมีการจัดระบบการบริหารราชการ และ ระบบข้าราชการในประเทศไทย ได้กำหนดให้ข้าราชการมีบรรดาศักดิ์ มีลักษณะเป็นเป็นชั้นยศ (Rank) โดยแบ่งออกเป็น 9 ชั้น ซึ่งนำมาเปรียบเทียบกับข้าราชการในปัจจุบันได้ดังนี้

ระดับ C 1 เทียบได้กับบรรดาศักดิ์ชั้น “นาย”

ระดับ C 2 เทียบได้กับบรรดาศักดิ์ชั้น “พัน” หรือ “หมื่น”

ระดับ C 3-4 เทียบได้กับบรรดาศักดิ์ชั้น “ขุน” (เป็นข้าราชการสัญญาบัตร)

ระดับ C 5-6 เทียบได้กับบรรดาศักดิ์ชั้น “หลวง”

ระดับ C 7-8 เทียบได้กับบรรดาศักดิ์ชั้น “พระ”

ระดับ C 9-10 เทียบได้กับบรรดาศักดิ์ชั้น “พระยา”

ระดับ C 11 เทียบได้กับบรรดาศักดิ์ชั้น “เจ้าพระยา”

ส่วนบรรดาศักดิ์ “สมเด็จพระเจ้าพระยา” นั้นเป็นตำแหน่งพิเศษ เพราะพระราชทานพิเศษ เฉพาะตัวจำนวนไม่มาก จึงเป็นกรณีพิเศษ

เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2472 พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ทรงวางระเบียบข้าราชการเป็นครั้งแรกขึ้น และได้ถือวันดังกล่าวเป็นวันข้าราชการพลเรือน

การแบ่งระดับข้าราชการนั้นแบ่งได้ 11 ระดับ หรือ เรียกว่า ระบบ ซี ระบบนี้เริ่มใช้ใน ปี พ.ศ. 2518 และ มีการปรับปรุงพระราชบัญญัติในเวลาต่อมาจนขณะนี้ใช้ พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2551 แทน

2.2.3 อัตราเงินเดือนข้าราชการ

ข้าราชการพลเรือน ที่ได้รับการบรรจุแต่งตั้งจะได้รับเงินเดือนจากงบประมาณแผ่นดิน ในอัตราที่กำหนดไว้ ตามคุณวุฒิที่บรรจุแต่งตั้ง เริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2553

- ปริญญาเอก บรรจุแต่งตั้งในประเภทวิชาการ ระดับปฏิบัติการ
อัตราเงินเดือนระหว่าง 16,200 - 17,820 บาท
- ปริญญาโท บรรจุแต่งตั้งในประเภทวิชาการ ระดับปฏิบัติการ
อัตราเงินเดือนระหว่าง 12,000 - 13,200 บาท
- ปริญญาตรี บรรจุแต่งตั้งในประเภทวิชาการ ระดับปฏิบัติการ
อัตราเงินเดือนระหว่าง 8,700 - 9,570 บาท (ปริญญาตรี 5 ปี อัตราเงินเดือน 9,460 - 10,410 บาท)
- ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง บรรจุแต่งตั้งในประเภททั่วไป ระดับปฏิบัติงาน
อัตราเงินเดือนระหว่าง 7,300 - 8,030 บาท
- อนุปริญญา บรรจุแต่งตั้งในประเภททั่วไป ระดับปฏิบัติงาน
อัตราเงินเดือนระหว่าง 7,620 - 8,390 บาท
- ประกาศนียบัตรวิชาชีพ บรรจุแต่งตั้งในประเภททั่วไป ระดับปฏิบัติงาน
อัตราเงินเดือนระหว่าง 6,100 - 6,710 บาท

อัตราเงินเดือนที่กล่าวมาข้างต้นนั้น ยังไม่ได้รวม เงินพิเศษที่แต่ละบุคคลนั้นได้ เช่น

- ค่าตำแหน่งงาน
- ประเมินการทำงาน
- ประเมินผลงาน
- ประเมินทักษะ
- ประเมินพฤติกรรมกรรมการปฏิบัติ
- มาทำงานไม่ลา ไม่ขาด ไม่สาย
- อายุงาน และอื่น ๆ

ตารางที่ 4.2 : ตารางบัญชีเงินเดือนข้าราชการ

ขั้น	ท1	ท2	ท3	ท4	ท5	ท6	ท7	ท8	ท9	ท10	ท11	ท11 บ
24								42,170				
23.5								41,480				
23								40,790				
22.5								40,100				
22								39,410				
21.5								38,720				
21								38,030				
20.5								37,340				
20			13,150	16,160	19,740	24,440	29,810	36,650	44,930			
19.5			12,940	15,900	19,430	24,050	29,340	36,070	44,240			
19			12,730	15,610	19,120	23,660	28,870	35,490	43,550	53,130		
18.5			12,520	15,380	18,810	23,270	28,400	34,910	42,860	52,310		
18			12,310	15,120	18,500	22,880	27,930	34,330	42,170	51,490		
17.5			12,100	14,800	18,190	22,490	27,460	33,750	41,480	50,670		
17			11,890	14,600	17,880	22,100	26,990	33,170	40,790	49,850		
16.5			11,680	14,340	17,570	21,740	26,520	32,590	40,100	49,030		
16			11,470	14,080	17,360	21,320	26,050	32,010	39,410	48,210	57,190	
15.5			11,260	13,820	16,950	20,930	25,580	31,430	38,720	47,390	56,240	
15	7,260		11,050	13,560	16,640	20,540	25,110	30,850	38,030	46,570	55,290	
14.5	7,120		10,840	13,300	16,330	20,150	24,640	30,270	37,340	45,750	54,340	
14	6,980	8,690	10,630	13,050	16,020	19,770	24,170	29,690	36,660	44,940	53,390	
13.5	6,840	8,520	10,420	12,800	15,720	19,390	23,710	29,130	35,960	44,110	52,440	
13	6,710	8,360	10,220	12,560	15,420	19,020	23,260	28,580	35,270	43,290	51,500	
12.5	6,580	8,200	10,020	12,320	15,130	18,650	22,830	28,040	34,610	42,470	50,540	
12	6,450	8,040	9,830	12,090	14,840	18,290	22,390	27,510	33,950	41,660	49,600	
11.5	6,320	7,880	9,640	11,860	14,560	17,930	21,970	27,000	33,310	40,880	48,660	
11	6,200	7,730	9,450	11,640	14,280	17,580	21,550	26,490	32,680	40,110	47,720	
10.5	6,080	7,580	9,270	11,410	14,000	17,230	21,130	25,970	32,050	39,330	46,780	
10	5,960	7,430	9,090	11,190	13,730	16,890	20,720	25,460	31,420	38,560	45,850	59,090
9.5	5,840	7,280	8,910	10,970	13,460	16,500	20,320	24,970	30,810	37,820	44,910	58,140
9	5,730	7,140	8,740	10,760	13,200	16,240	19,920	24,480	30,210	37,080	43,980	57,190
8.5	5,020	7,000	8,570	10,540	12,940	15,920	19,530	24,000	29,600	36,340	43,050	56,240
8	5,510	6,860	8,400	10,330	12,680	15,600	19,140	23,520	29,000	35,600	42,120	55,290
7.5	5,400	6,720	8,230	10,110	12,420	15,280	18,750	23,040	28,390	34,860	41,190	54,340
7	5,300	6,590	8,060	9,900	12,160	14,960	18,360	22,560	27,790	34,120	40,270	53,390
6.5	5,200	6,440	7,890	9,680	11,900	14,640	17,970	22,080	27,180	33,380	39,350	52,440
6	5,100	6,300	7,720	9,470	11,650	14,320	17,590	21,600	26,580	32,640	38,430	51,500
5.5	5,000	6,160	7,550	9,250	11,380	14,010	17,190	21,120	25,980	31,900	37,520	50,540
5	4,900	6,020	7,380	9,040	11,120	13,680	16,800	20,640	25,370	31,160	36,610	49,600

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 4.2 (ต่อ) : ตารางบัญชีเงินเดือนข้าราชการ

4.5	4,800	5,880	7,210	8,820	10,860	13,360	16,410	20,160	24,770	30,420	35,710	48,660
4	4,700	5,740	7,040	8,610	10,600	13,040	16,020	19,680	24,170	29,690	34,820	47,720
3.5	4,600	5,600	6,870	8,410	10,340	12,720	15,630	19,200	23,570	28,960	33,940	46,780
3	4,500	5,400	6,700	8,190	10,080	12,400	15,240	18,720	22,880	28,230	33,070	45,850
2.5	4,400	5,320	6,530	7,980	9,820	12,080	14,850	18,240	22,390	27,510	32,210	44,910
2	4,300	5,180	6,360	7,780	9,560	11,760	14,490	17,760	21,800	26,790	31,360	43,980
1.5	4,200	5,040	6,190	7,580	9,300	11,440	14,070	17,280	21,220	26,080	30,520	43,050
1	4,100	4,900	6,020	7,380	9,040	11,120	13,680	16,800	20,640	25,370	29,690	42,120
ขั้น	อันดับ ท.1	อันดับ ท.2	อันดับ ท.3	อันดับ ท.4	อันดับ ท.5	อันดับ ท.6	อันดับ ท.7	อันดับ ท.8	อันดับ ท.9	อันดับ ท.10	อันดับ ท.11	อันดับ ท.11 บ

ที่มา : กรมบัญชีกลาง. (ม.ป.ป.). คำตอบแทนข้าราชการ. สืบค้นจาก

http://saraban-law.cgd.go.th/easinetimage/inetdoc?id=show_CGD.A.7729_5_BCS_1_pdf/

2.2.4 หลักเกณฑ์การเลื่อนเงินเดือนข้าราชการ

การทำงานของข้าราชการแต่ละลำดับขั้น(ตำแหน่งงาน)มีการปรับขึ้นเงินเดือนที่แตกต่างกัน จากสาเหตุที่แตกต่างก็คือ ระดับการศึกษา ประวัติการทำงาน อายุการทำงาน พัฒนาการในการปฏิบัติงาน และอื่น ๆ จากสาเหตุดังกล่าวนี้ทำให้ข้าราชการที่มี ลำดับขั้น(ตำแหน่งงาน)เดียวกัน มีเงินเดือนที่แตกต่างกัน และการปรับขึ้นเงินเดือน เงินตอบแทนข้าราชการ นั้นมีมาตรฐานคือแบบ ประเมิน ตามคู่มือการเลื่อนเงินเดือนข้าราชการ โดยการให้ข้าราชการได้รับค่าตอบแทนพิเศษ มีหลักเกณฑ์ และขั้นตอนสรุปได้ดังต่อไปนี้

- การเลื่อนเงินเดือนมีการปรับเลื่อนปีละ 2 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ปรับเลื่อนขึ้นในวันที่ 1 เมษายน ของปีนั้น ๆ ครั้งที่ 2 ปรับเลื่อนขึ้นในวันที่ 1 ตุลาคม ของปีถัดไป
- การปรับเลื่อนเงินเดือนราชการในแต่ละคนแต่ละครั้งให้เลื่อนได้ไม่เกิน ร้อยละ 6 ของเงินเดือนที่ได้รับ และเงินที่ได้รับต้องไม่เกินเงินเดือนสูงสุดตามที่กฎหมายราชการกำหนดไว้
- การปรับขึ้นเงินเดือน การทำงานของข้าราชการในช่วงเวลาครึ่งปีที่ผ่าน มาต้องไม่ล่า และ มาสายเกินจำนวนครั้งที่หน่วยงานกำหนด
- ข้าราชการที่ได้รับการพิจารณาเลื่อนเงินเดือนในแต่ละครั้งต้องมีผลของ การประเมินการทำงานไม่ต่ำกว่า ระดับ พอใช้ (ร้อยละ 60 ของคะแนนประเมินการทำงานราชการ

- ข้าราชการทั้งบรรจุใหม่และบรรจุอยู่นานแล้ว การเลื่อนเงินเดือนได้นั้น ต้องทำงานในตำแหน่งนั้นๆอยู่แล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 4 เดือน
 - ข้าราชการที่ดำรงตำแหน่งที่มีเงินเดือนสูงสุดของตำแหน่งนั้น ๆ และต่อมากำหนดให้ดำรงตำแหน่งอื่นที่มีเงินเดือนต่ำกว่าสามารถส่งเลื่อนเงินเดือนให้เป็นเท่าเดิมได้เป็นกรณีพิเศษ
 - การปรับขึ้นเงินเดือนสามารถปรับขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 3.2 จำนวนร้อยละ ขึ้นอยู่กับการประเมินการทำงาน
 - เงินตอบแทนพิเศษ สำหรับข้าราชการที่ได้รับเงินเดือนถึงขั้นสูงสุดของตำแหน่ง หรือ ใกล้ถึงขั้นสูงสุดให้รับค่าตอบแทนพิเศษตามผลการประเมินข้าราชการ
 - เงินตอบแทนพิเศษคิดจากเงินเดือนราชการไม่เกินร้อยละ 6 และจำนวน ร้อยละจะขึ้นอยู่กับการประเมินการทำงาน
- ตัวอย่างเอกสารประเมินผลการปฏิบัติราชการ โดยคิดเป็นคะแนนการปฏิบัติงานเพื่อนำคะแนนไปประเมินปรับขึ้นเงินเดือน

ภาพที่ 4.8 : ตัวอย่างเอกสารประเมินผลการปฏิบัติราชการ

- ๔ -

ตัวอย่างที่ ๑

แบบสรุปการประเมินผลการปฏิบัติราชการ

ส่วนที่ ๑ : ข้อมูลของผู้รับการประเมิน

รอบการประเมิน รอบที่ ๑ ๑ ตุลาคม..... ถึง ๓๑ มีนาคม.....
 รอบที่ ๒ ๑ เมษายน..... ถึง ๓๐ กันยายน.....

ชื่อผู้รับการประเมิน (นาย/นาง/นางสาว).....

ตำแหน่ง..... ประเภทตำแหน่ง.....

ระดับตำแหน่ง..... สังกัด.....

ชื่อผู้ประเมิน (นาย/นาง/นางสาว).....

ตำแหน่ง.....

ส่วนที่ ๒ : การสรุปผลการประเมิน

องค์ประกอบการประเมิน	คะแนน (ก)	น้ำหนัก (ข)	รวมคะแนน (ก) x (ข)
องค์ประกอบที่ ๑ : ผลสัมฤทธิ์ของงาน			
องค์ประกอบที่ ๒ : พฤติกรรมการปฏิบัติราชการ(สมรรถนะ)			
องค์ประกอบอื่น ๆ (ถ้ามี)			
	รวม	๑๐๐%	

ระดับผลการประเมิน

ดีเด่น ดีมาก ดี พอใช้ ต้องปรับปรุง

ส่วนที่ ๓ : แผนพัฒนาการปฏิบัติราชการรายบุคคล

ความรู้ / ทักษะ / สมรรถนะ ที่ต้องได้รับการพัฒนา	วิธีการพัฒนา	ช่วงเวลาที่ต้องการ การพัฒนา

ที่มา : ประเมินผลการปฏิบัติราชการค่าตอบแทนข้าราชการ. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก

http://www.ricethailand.go.th/rice%20web/data/3_V20.pdf/

ตัวอย่างเอกสารการประเมินปรับขึ้นเงินเดือนข้าราชการ คิการปรับขึ้นเงินเดือนเป็น ร้อยละ โดยการปรับขึ้นปรับปีละ 2 ครั้ง

ภาพที่ 4.9 : ตัวอย่างเอกสารการประเมินปรับขึ้นเงินเดือนข้าราชการ

(ตัวอย่าง)

บัญชีรายละเอียดการกำหนดระดับผลการประเมินและอัตราร้อยละของฐานในการคำนวณ
ของข้าราชการในสังกัดสำนักงานสาธารณสุขจังหวัด.....

กลุ่ม.....

ระดับผลการประเมิน	คะแนน	ร้อยละ
ดีเยี่ยม	๙๐ - ๑๐๐	๓.๒
ดีมาก	๘๐ - ๘๙	๓
ดี	๗๐ - ๗๙	๒.๗
พอใช้	๖๐ - ๖๙	๒.๔
ต้องปรับปรุง	น้อยกว่า ๖๐	-

ที่มา : ระดับผลการปฏิบัติราชการค่าตอบแทนข้าราชการ. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก

http://www.mof.go.th/home/salary/html/sal01_index.htm

2.2.5 จำนวนข้าราชการในเขตลาดกระบัง และ พื้นที่ข้างเคียง

กลุ่มข้าราชการที่มีอยู่ในเขตพื้นที่กรณีศึกษาในการเก็บข้อมูลครั้งนี้ คือข้าราชการเขตลาดกระบัง 165 คน และข้าราชการ พื้นที่ข้างเคียงเขตหนองจอก 182 คน (รูปที่ 4.2.3)

ภาพที่ 4.10 : จำนวนข้าราชการในเขตลาดกระบัง และพื้นที่ข้างเคียง

๒๙	สำนักงานเขตพระโขนง	๑๓๙
๓๐	สำนักงานเขตบางกะปิ	๑๖๔
๓๑	สำนักงานเขตมีนบุรี	๑๕๐
๓๒	สำนักงานเขตบางเขน	๑๕๓
๓๓	สำนักงานเขตลาดกระบัง	๑๖๕
๓๔	สำนักงานเขตหนองจอก	๑๘๒
๓๕	สำนักงานเขตธนบุรี	๑๖๘
๓๖	สำนักงานเขตคลองสาน	๑๔๕
๓๗	สำนักงานเขตบางกอกใหญ่	๑๔๑
๓๘	สำนักงานเขตบางกอกน้อย	๑๖๕

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการกรุงเทพมหานคร. (ม.ป.ป.). จำนวนข้าราชการ. สืบค้น

จาก http://203.155.220.217/office/csc/news/count07_54.pdf

จากผู้ที่มิคุณสมบัติเป็นข้าราชการที่กล่าวมาข้างต้น มีจำนวนข้าราชการที่ทำงานอยู่ในเขตลาดกระบัง และพื้นที่ข้างเคียงคือเขตหนองจอก ซึ่งอยู่ใกล้บริเวณกรณีศึกษา มีจำนวนข้าราชการรวม 347 คน

จากการศึกษาข้อมูลจากเอกสารต่างๆทำให้ทราบว่ากลุ่มเป้าหมายการศึกษาในงานวิจัยนี้เป็นข้าราชการกลุ่มใดมีระดับรายได้มีสิทธิพิเศษที่แตกต่างกับบุคคลธรรมดาอย่างไรรวมไปถึงขนาดของจำนวนประชากรในเขตพื้นที่ที่ทำการสำรวจว่ามีจำนวนข้าราชการจริงจำนวนเท่าไร จากข้อมูลที่ได้เหล่านี้ทำให้รู้จักกลุ่มข้าราชการมากยิ่งขึ้นส่งผลทำให้การทำงานศึกษาวิจัยเป็นไปตามเป้าหมายได้ง่ายมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

บทที่ 5
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อค้นหา รูปแบบที่อยู่อาศัย (Housing Program) ที่สอดคล้องกับความต้องการ (Requirements) ของข้าราชการ และ ความสามารถในการจ่าย (Affordability) และ ประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ ซึ่งผู้วิจัยเก็บข้อมูลทั้งหมด 2 วิธีคือ 1 โดยการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบเจาะลึกกลุ่มข้าราชการ แบบตามสะดวก (Convenience Sampling) ทุกกลุ่มเงินเดือนทำให้ต้องทำการสำรวจถึงจำนวน 7 ครั้วเรือน ใน 2 ลักษณะครอบครัว (ครอบครัวเดี่ยว ครอบครัวขยาย) และ 2 โดยการสำรวจเชิงปริมาณตามกลุ่มข้าราชการจำนวน 139 คน จากจำนวนทั้งหมด 347 คน ผลการวิเคราะห์ข้อมูลประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์เชิงลึก
2. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ
3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์โดยให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบ

1. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยวิธีสัมภาษณ์เชิงลึก

ข้อมูลสัมภาษณ์ ทั้งหมด 7 ครั้วเรือน

1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบประกอบด้วย คำถามดังนี้

รูปแบบครอบครัว ที่อยู่อาศัย

- ลักษณะครอบครัว
- จำนวนสมาชิกในครอบครัว
- ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่

ความต้องการ

- มีความต้องการซื้อบ้านใหม่หรือไม่
- ท่านต้องการบ้านแบบใดขนาดเท่าไร
- ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น
- บ้านที่ท่านต้องการมีจำนวนผู้อาศัยกี่คน
- ท่านมีความต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และ

ประโยชน์ใช้สอยพิเศษ

- ท่านมีความต้องการประกอบอาชีพที่บ้านหรือไม่

ความสารถในการจ่าย

- รายจ่าย
- รายได้ประจำ และพิเศษ
- ระดับราชการ
- ทำอาชีพเสริมหรือไม่
- สถานภาพ

1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบ ทั้งหมด 7 ครั้วเรือน

- | | |
|--------------------------|--|
| 1) น.ส.กช (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สถาบันพัฒนาข้าราชการ |
| 2) น.ส.กชกร (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สถาบันพัฒนาข้าราชการ |
| 3) น.ส.กนก (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สถาบันพัฒนาข้าราชการ |
| 4) น.ส.กนกกร (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สถาบันพัฒนาข้าราชการ |
| 5) นางกนกกฤช (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม ฝ่ายบริหาร |
| 6) นายรัฐพล (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สำนักงานเขต |
| 7) นายแพทย์ (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ผู้อำนวยการ โรงพยาบาล |

รูปแบบครอบครัวที่อยู่อาศัย

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีลักษณะครอบครัวเป็นแบบ ครอบครัวขยาย คนในครอบครัวอยู่กัน 5-7 คน โดยลักษณะที่พักอาศัย ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ พักอาศัย บ้านตนเอง บ้านพักสวัสดิการข้าราชการ และบ้านคุณพ่อ คุณแม่ ในสัดส่วนที่เท่ากัน

ความต้องการบ้าน

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ ไม่มีความต้องการประกอบอาชีพที่บ้าน โดย น.ส.กช (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “ไม่คิดว่าบ้านจะทำอะไรอย่างที่อยากทำ” ส่วนนาย แพทย์ (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) ก็กล่าวว่า “งานพิเศษที่ทำอยู่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่บ้านเป็นพื้นที่ในการประกอบอาชีพเพราะตนเองเป็นหมอมุ่งไปทำงานตามคลินิกทั่วไปแต่ไม่จำเป็นต้องมีคลินิกเป็นของตนเองเพราะเป็นอาชีพเสริม”

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ 3 คน ไม่ต้องการซื้อบ้านเพราะตอนนี้ซื้อบ้านเป็นของตนเองแล้ว และอีก 4 คน ไม่ต้องการซื้อบ้านในขณะนี้แต่มีความต้องการซื้อในอนาคต ด้วยสาเหตุที่แตกต่างกัน เช่น น.ส.กน (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “ตอนนี้ยังไม่มีสามีจึงไม่คิดจะซื้อในตอนนี้แต่ถ้ามีครอบครัวในอนาคตอยากซื้อ” และ น.ส.กนกกร (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “ขณะนี้ไม่ได้อยู่กับสามีแล้วคงยังไม่ต้องการซื้อแต่สนใจที่จะซื้อเพราะคิดว่าต้องทำงานที่นี้ไปอีกนานจึงอยากจะซื้อใกล้ที่ทำงาน” ส่วนของ

น.ส.กชกร (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “บ้านเกิดตอนอยู่ต่างจังหวัดต้องการกลับไปอยู่ที่บ้านเกิดตอนหมดอายุราชการ แต่ถ้ามีกำลังพออยากจะซื้อที่กรุงเทพฯ” ซึ่งกล่าวเหมือนกับของ น.ส.กนก (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “ตนเองเป็นคนต่างจังหวัดถ้าเกษียณจะกลับไปอยู่ที่บ้าน แต่ตอนนี้สนใจซื้อหมู่บ้านนันทิษา (ชื่อสมมุติ) ราคา 1,500,000 บาท ผ่อนเดือนละ 10,000 บาท”

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตร.ว. 2 ชั้น 2-3 ห้องนอน แต่ น.ส.กนกกร และนางกนกกฤช มีความต้องการบ้านเดี่ยว ขนาด 40-50 ตร.ว. 1-2 ชั้น 2-3 ห้องนอน

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ มีเหตุผลในการเลือกบ้านที่แตกต่างกันด้วย เหตุผลดังนี้ น.ส.กช (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “ขนาดที่อยู่อาศัยเดิมมีขนาดใหญ่ประมาณ 1ไร่ จึงอยากได้ที่บ้านใหม่ที่มีขนาดไม่เล็กไปกว่าเดิมมากนัก” ส่วน น.ส.กชกร (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “ที่อยู่อาศัยเดิมมีขนาดเล็ก ก็อยากได้ที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีขนาดที่ใหญ่ขึ้น หรือแม้แต่เหตุผลเรื่องการใช้พื้นที่ระยะยาว” ของ น.ส.กนก (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “ถ้าอยู่ตัวคนเดียวคงไม่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่เพราะไม่มีความจำเป็น และทำความสะอาดได้ลำบากเพราะตัวคนเดียว” แต่นายนัฐพล คำนึงถึงความจำเป็นของบุคคลภายในบ้านว่าต้องมีพื้นที่ให้เด็ก ๆ วิ่งเล่นได้

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ มีความต้องการให้ผู้อาศัยอื่นมาอาศัยด้วยในเหตุผลที่แตกต่างกัน คือ สำหรับผู้ที่ไม่มีการครอบครัวอย่าง น.ส.กช ต้องการสร้างครอบครัวในบ้านหลังใหม่ และส่วนผู้ที่มีครอบครัวแล้วเช่น นายนัฐพล ต้องการแยกออกมาอยู่เป็นส่วนตัว และผู้ที่อยู่บ้านพักสวัสดิการข้าราชการอย่าง น.ส.กนกกร ก็ต้องการออกมาอยู่เป็นส่วนตัว

ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีความต้องการพื้นที่ภายในตัวบ้าน อยากให้เป็นพื้นที่โล่งเป็นโถงขนาดใหญ่เอาไว้ดูโทรทัศน์ รับแขก ทำกิจกรรมร่วมกันเป็นที่ศูนย์รวมของคนในบ้าน ห้องอาหาร และพื้นที่นอกบ้าน ต้องการให้มีระเบียง ต้องการพื้นที่ที่ปลูกต้นไม้ มีสวนรอบบ้าน และต้องการที่จอดรถ

ความสารถในการจ่ายของข้าราชการ

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ทั้ง 7 คราวเรือน ทำงานอยู่ในระดับข้าราชการ C3-C9 มีรายได้ประจำ 11,800 บาท ถึง 55,000 บาท ต่อเดือน ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ ไม่ได้ประกอบอาชีพเสริม สำหรับผู้ที่ประกอบอาชีพเสริมมีรายได้อยู่ที่ 1,000 – 50,000 บาท ต่อเดือน ตัวอย่างเช่น นาย แพทย์ (การสื่อสารส่วนบุคคล, 26 มิถุนายน 2555) กล่าวว่า “เมื่อว่าจากเวลางานประจำตนเองจะไปทำงาน

ตามคลินิกทั่วไปโดยรายได้เสริมที่ได้อยู่ที่ 50,000 บาท ต่อเดือน” ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีครอบครัวแล้ว และส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบรายจ่ายภายในบ้าน

2. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์นำมาแปลงเป็นแบบสอบถามเพื่อถามความคิดเห็นในเชิงปริมาณ โดยข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณถามกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 139 คน

2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามประกอบด้วย คำถามดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป และ ความสามารถในการจ่าย

- เพศ
- อายุ
- ลักษณะครอบครัว
- ระดับการศึกษา
- ตำแหน่งงาน
- รายได้ต่อเดือน
- รายได้พิเศษต่อเดือน
- สถานที่พักอาศัยปัจจุบัน
- ท่านอาศัยบ้านตนเองหรือไม่
- ท่านมีโครงการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่หรือไม่
- ใครในบ้านท่านประกอบอาชีพเสริมอยู่หรือไม่
- ในอนาคตมีโอกาสที่จะทำอาชีพที่บ้านหรือไม่

ส่วนที่ 2 การเลือกรูปแบบบ้าน

ท่านมีความต้องการที่พักอาศัยรูปแบบไหน

- บ้านเดี่ยว
- ทาวน์เฮาส์
- ตึกแถว
- คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 5.1 : ท่านมีความต้องการบ้านเดี่ยวในรูปแบบไหน

แบบบ้านเดี่ยว	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ผ่อนเดือนละ
<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 ห้องนอน	80	25	960,000 บาท	3,000
<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน	125	50	1,900,000 บาท	6,000
<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน	230	100	3,400,000 บาท	11,000
<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน	280	125	4,200,000 บาท	14,000

ตารางที่ 5.2 : ท่านมีความต้องการตึกแถว (ทาวน์เฮาส์) ในรูปแบบไหน

แบบตึกแถว	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ผ่อนเดือนละ
<input type="checkbox"/> ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2 ห้องนอน	150	20	1,450,000	4,500
<input type="checkbox"/> ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 3 ห้องนอน	200	30	1,950,000	6,200

ตารางที่ 5.3 : ท่านมีความต้องการอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) ในรูปแบบไหน

แบบอาคารพาณิชย์	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ผ่อนเดือนละ
<input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	250	20	1,800,000	5,700
<input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	300	30	2,260,000	7,300

ตารางที่ 5.4 : ท่านมีความต้องการคอนโดมิเนียมในรูปแบบไหน

คอนโดมิเนียม	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ผ่อนเดือนละ
<input type="checkbox"/> 1 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ	33	-	450,000	1,500
<input type="checkbox"/> 2 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ	53	-	720,000	2,300

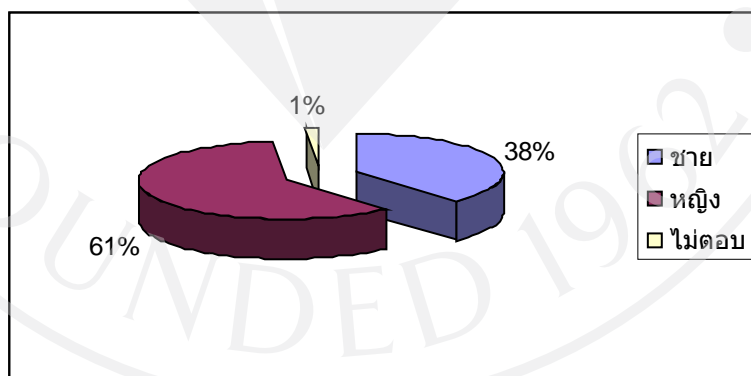
ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการใช้พื้นที่

- | | |
|---|--|
| - จำนวนห้องนอนที่ท่านต้องการ | - จำนวนห้องน้ำที่ท่านต้องการ |
| - ความต้องการพื้นที่ภายในบ้าน | |
| <input type="checkbox"/> ห้องครัว | <input type="checkbox"/> ห้องรับประทานอาหาร |
| <input type="checkbox"/> ห้องเก็บของ เก็บวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ | <input type="checkbox"/> ห้องทำงาน |
| <input type="checkbox"/> ห้องนั่งเล่น ดูโทรทัศน์ | <input type="checkbox"/> พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน |
| <input type="checkbox"/> มุมอ่านหนังสือ | <input type="checkbox"/> โถงรับแขก |
| <input type="checkbox"/> มุมซักผ้า รีดผ้า เก็บเสื้อผ้า | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (ระบุ)..... |
| - ความต้องการพื้นที่ภายนอกบ้าน | |
| <input type="checkbox"/> ที่จอดรถยนต์ | <input type="checkbox"/> ที่จอดรถจักรยานยนต์ |
| <input type="checkbox"/> พื้นที่จัดสวน | <input type="checkbox"/> ระเบียงนอกตัวบ้าน |
| <input type="checkbox"/> ห้องเก็บของ เก็บวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (ระบุ)..... |

การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม ทั้งหมด 139 คน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

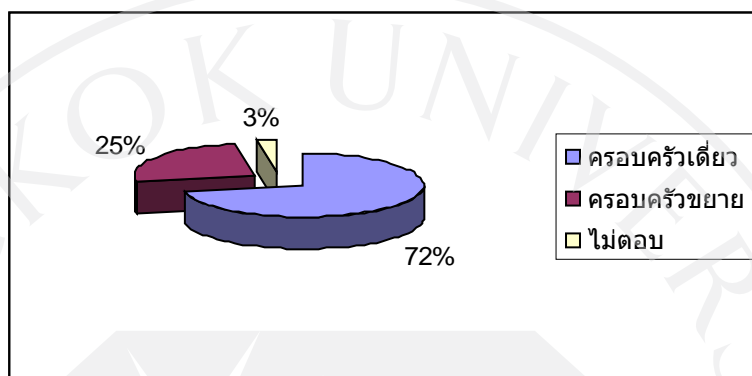
ภาพที่ 5.1 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกเพศ



จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศ หญิง มากที่สุดจำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 60.4 รองลงมาเป็นเพศชายจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 และ ผู้ตอบแบบสอบถามอายุน้อยที่สุด 21 ปี อายุมากที่สุด 60 ปี และอายุค่ากลางของผู้ตอบแบบสอบถาม คือ 40.08 ปี โดยมีระดับการศึกษาปริญญาตรีมากที่สุด 97 คน คิดเป็นร้อยละ 69.8 รองลงมาเป็น ระดับการศึกษาสูงกว่า

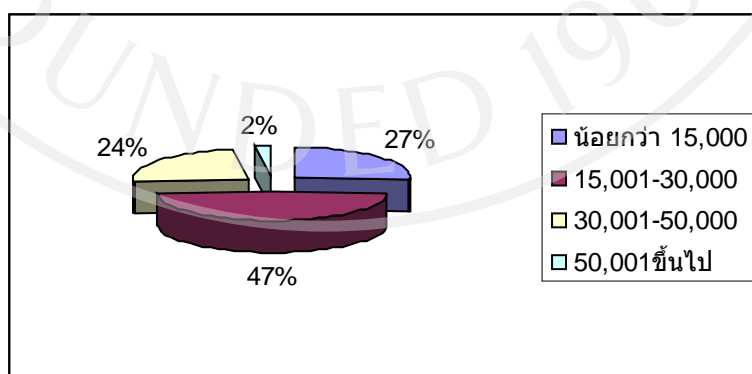
ปริญญาตรี 21 คนคิดเป็นร้อยละ 15.1 รองลงเป็นต่ำกว่าปริญญาตรี 17 คนคิดเป็นร้อยละ 12.2 และอื่น ๆ คือ ประกาศนียบัตร ปวส และ ม.ศ. 5

ภาพที่ 5.2 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะครอบครัว



จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีลักษณะแบบครอบครัวเดี่ยวมากที่สุด 100 คน คิดเป็นร้อยละ 71.9 รองลงมาเป็นครอบครัวขยาย 35 คน คิดเป็นร้อยละ 25.2 และมีตำแหน่งงานราชการ C1 – C5 มากที่สุด 79 คน คิดเป็นร้อยละ 56.8 รองลงมาเป็น C6 – C8 จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 41 ระดับ C9 – C11 0 คนไม่ตอบจำนวน 3 คน

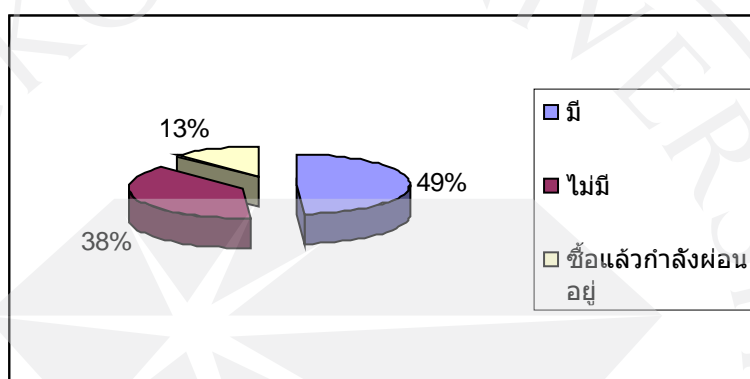
ภาพที่ 5.3 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้



จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ 15,001-30,000 บาท มากที่สุด 65 คนคิดเป็นร้อยละ 46.8 รองลงมามีรายได้ น้อยกว่า 15,000 บาท 37 คน คิดเป็นร้อยละ 26.6 รองลงมามีรายได้

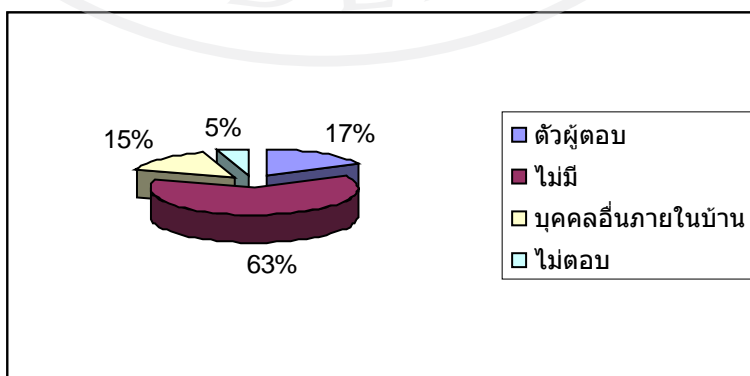
30,001-50,000 บาท 34 คน คิดเป็นร้อยละ 24.5 และ ผู้ตอบน้อยที่สุดคือ มีรายได้ 50,001 บาทขึ้นไป 3 คน คิดเป็นร้อยละ 2.2 และ ผู้ตอบแบบสอบถามปัจจุบันพักอาศัยบ้านเดี่ยวมากที่สุด 77 คนคิดเป็นร้อยละ 55.4 รองลงมา พักอาศัยแบบอพาร์เมนท์ ห้องพัก 27 คน คิดเป็นร้อยละ 19.4 รองลงมาพักอาศัยแบบทาวน์เฮาส์ 22 คน คิดเป็นร้อยละ 15.8 รองลงมาพักอาศัยแบบ คอนโดมิเนียม 6 คนคิดเป็นร้อยละ 4.3 และ ผู้ตอบอื่น ๆ คือ บ้านแฝด 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.4

ภาพที่ 5.4 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความต้องการบ้าน



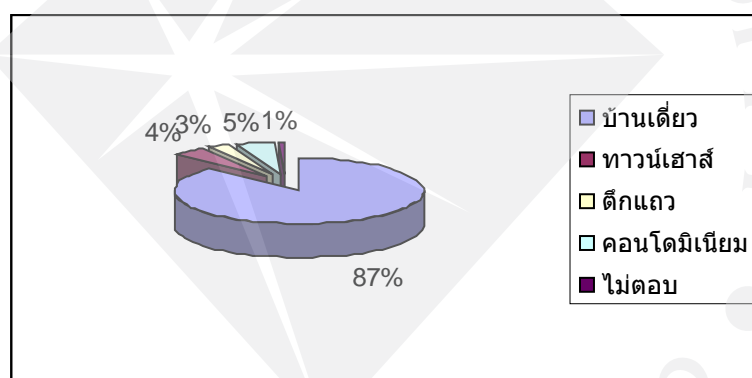
จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความต้องการบ้านมากที่สุด 68 คนคิดเป็นร้อยละ 48.9 รองลงมา ไม่มีความต้องการบ้าน 53 คนคิดเป็นร้อยละ 38.1 และซื้อแล้วกำลังผ่อนอยู่ 18 คนคิดเป็นร้อยละ 12.9 โดยผู้ตอบปัจจุบันพักอาศัยบ้านตนเองมากที่สุด 94 คนคิดเป็นร้อยละ 67.6 รองลงมา พักอาศัยที่พักรีสตูดิการ์ 23 คนคิดเป็นร้อยละ 16.5 และพักอาศัยโดยการเช่า 22 คนคิดเป็นร้อยละ 15.8

ภาพที่ 5.5 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ผู้ที่ทำอาชีพเสริม



จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ไม่มีผู้ที่ทำอาชีพเสริมภายในครอบครัวมากที่สุด 87 คน คิดเป็นร้อยละ 62.6 รองลงมา ตัวผู้ตอบเป็นผู้ทำอาชีพเสริม 24 คนคิดเป็นร้อยละ 17.3 รองลงมาบุคคลอื่นภายในบ้าน 21 คนคิดเป็นร้อยละ 15.1 และ ไม่ตอบจำนวน 7 คนคิดเป็นร้อยละ 5 ซึ่งจากรูปที่ 5 มีผู้ที่ประกอบอาชีพเสริม 45คน โดยผู้ตอบมีรายได้เสริม 5,001-10,000 บาท มากที่สุด 16 คนคิดเป็นร้อยละ 35.5 รองลงมามีรายได้เสริม 10,001-20,000 บาท 12 คนคิดเป็นร้อยละ 26.6 รองลงมามีรายได้เสริม 20,001 ขึ้นไป 11 คนคิดเป็นร้อยละ 24.4 และมีรายได้เสริมน้อยกว่า 5,000 จำนวน 6 คนคิดเป็นร้อยละ 13.3 และผู้ตอบแบบสอบถาม มีความต้องการประกอบอาชีพเสริมในอนาคตมากที่สุด 81คนคิดเป็นร้อยละ 58.3 รองลงมา ไม่มีความต้องการทำอาชีพเสริมในอนาคต 53 คนคิดเป็นร้อยละ 38.1 และ ไม่ตอบจำนวน 5 คนคิดเป็นร้อยละ 3.6

ภาพที่ 5.6 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความต้องการลักษณะที่พักอาศัย



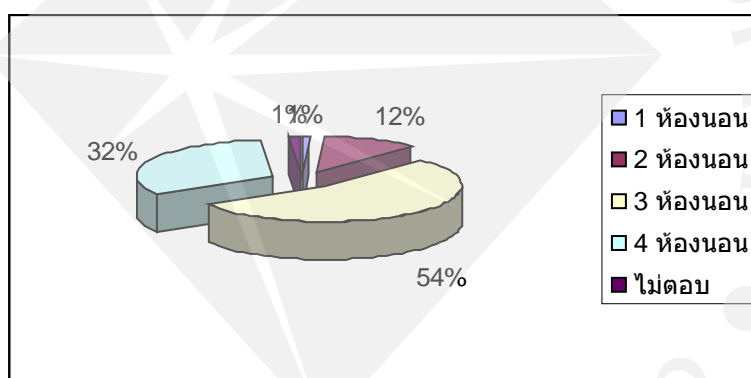
จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่พักอาศัย บ้านเดี่ยวมากที่สุด 121 คน คิดเป็นร้อยละ 87.1 รองลงมา คอนโดมิเนียม 7 คนคิดเป็นร้อยละ 5 รองลงมา ทาวน์เฮาส์ 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.3 และดึกแถว 4 คนคิดเป็นร้อยละ 2.9 ไม่ตอบ 1 คน คิดเป็นร้อยละ.7

จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รูปแบบบ้านเดี่ยว

จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากรูปที่ 6 มีผู้ที่ต้องการบ้านเดี่ยว 121 คน โดยผู้ตอบ มีความต้องการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 120 ตร.ม. 50 ตร.ว. มากที่สุด 61 คนคิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 125 ตร.ม. 100 ตร.ว. 26 คนคิดเป็นร้อยละ 21.4 รองลงมา บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 280 ตร.ม. 125 ตร.ว. 21 คนคิดเป็นร้อยละ 17.3 และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 ห้องนอน 80 ตร.ม. 25 ตร.ว. 11 คนคิดเป็นร้อยละ 9 ไม่ตอบ 2 คนคิดเป็นร้อยละ 1.6

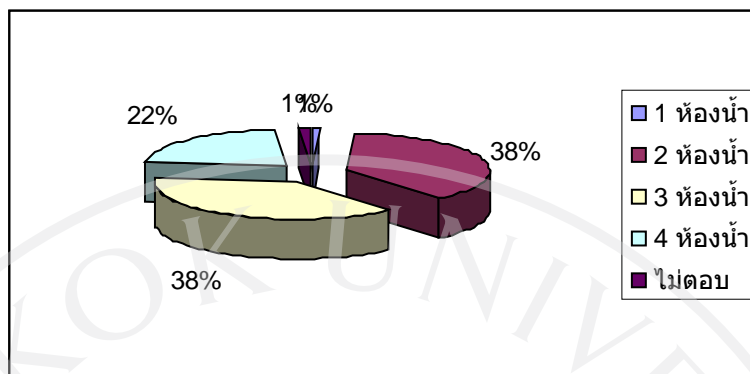
และจากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากรูปที่ 6 มีผู้ที่ต้องการรูปแบบทาวน์เฮ้าส์ 6 คน โดยผู้ตอบทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 3ห้องนอน200 ตร.ม. 30 ตร.ว.มากที่สุด 4 คนคิดเป็นร้อยละ 66.6 รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 2ห้องนอน 150 ตร.ม. 20 ตร.ว. 2 คนคิดเป็นร้อยละ 33.3 และจากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากรูปที่ 6 มีผู้ที่ต้องการรูปแบบตึกแถว 4 คน โดยผู้ตอบ ตึกแถว 4 ชั้น 250 ตร.ม. 20 ตร.ว. มากที่สุด 3 คนคิดเป็นร้อยละ 75 รองลงมาคือ ตึกแถว 4 ชั้น 300 ตร.ม. 30 ตร.ว. 1 คน คิดเป็นร้อยละ 25 และจากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากรูปที่ 6 มีผู้ที่ต้องการรูปแบบ คอนโดมิเนียม 7 คน โดยผู้ตอบ คอนโดมิเนียม 2 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ มากที่สุด 5 คนคิดเป็นร้อยละ 71.4 รองลงมาคือ คอนโดมิเนียม2 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 28.5

ภาพที่ 5.8 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม จำนวนห้องนอนภายในบ้าน



จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการห้องนอนจำนวน 3 ห้อง มากที่สุด 75 คนคิดเป็นร้อยละ 54 รองลงมา 4 ห้องนอน 45 คนคิดเป็นร้อยละ 32.4 รองลงมา 2 ห้องนอน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 11.5 และ 1 ห้องนอน 1 คนคิดเป็นร้อยละ .7 ไม่ตอบจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.4

ภาพที่ 5.9 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม จำนวนห้องน้ำภายในบ้านที่ต้องการ



จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการห้องน้ำจำนวน 2 และ 3 ห้อง มากที่สุด เท่ากัน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 รองลงมา 4 ห้องน้ำ 30 คนคิดเป็นร้อยละ 21.6 และ 1 ห้องน้ำ 1 คนคิดเป็นร้อยละ .7 ไม่ตอบจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.4

ตารางที่ 5.5 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ความต้องการพื้นที่ภายในบ้าน

พื้นที่	ต้องการจำนวน	ร้อยละ
ห้องครัว	122	87.8
ห้องนั่งเล่น	104	74.8
ห้องเก็บของในบ้าน	96	69.1
มุมซักผ้าเก็บผ้ารีดผ้า	92	66.2
โถงรับแขก	89	64
ห้องอาหาร	83	59.7
พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน	78	56.1
มุมอ่านหนังสือ	64	46
ห้องทำงาน	62	44.6
อื่นๆ	1	.7
ไม่ตอบ	2	1.4
รวม	139	100

จากตารางที่ 5.5 : พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการห้องครัวมากที่สุด 122 คน จาก 139 คน คิดเป็นร้อยละ 87.8 รองลงมา ห้องนั่งเล่น 104 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 74.8 รองลงมาห้องเก็บของในบ้าน 96 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 69.1 รองลงมา มุมซักผ้าเก็บผ้ารีดผ้า 92 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 66.2 รองลงมา โถงรับแขก 89 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 64 รองลงมา ห้องอาหาร 83 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 59.7 รองลงมาพื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน 78 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 56.1 รองลงมามุมอ่านหนังสือ 64 คนจาก 139 คน คิดเป็นร้อยละ 46 รองลงมาห้องทำงาน 62 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 44.6 และอื่น ๆ คือห้องพระ 1 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ .7 ไม่ตอบ 2 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ คิดเป็น 1.4

ตารางที่ 5.6 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ความต้องการพื้นที่ภายนอกบ้าน

พื้นที่	ต้องการจำนวน	ร้อยละ
ที่จอดรถ	127	91.4
พื้นที่สวน	125	89.9
ระเบียงนอกบ้าน	93	66.9
ห้องเก็บของนอกบ้าน	70	50.4
ที่จอดรถจักรยานยนต์	42	30.2
อื่นๆ	1	.7
รวม	139	100

จากตารางที่ 5.6 : พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการพื้นที่จอดรถมากที่สุด 127 คน จาก 139 คน คิดเป็นร้อยละ 91.4 รองลงมา พื้นที่สวน 125 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 89.9 รองลงมาระเบียงนอกบ้าน 93 คน จาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 66.9 รองลงมา ห้องเก็บของนอกบ้าน 70 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 50.4 รองลงมา ที่จอดรถจักรยานยนต์ 42 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 30.2 และอื่น ๆ คือ พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน 1 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ .7 ไม่ตอบ 2 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ คิดเป็น 1.4

3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์โดยให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบ

การศึกษาวิจัยนี้เป็นการศึกษาความต้องการของข้าราชการ ในเรื่องที่อยู่อาศัย โดยการนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์ และผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ มาสรุปความต้องการในเรื่อง รูปแบบบ้าน ขนาดบ้าน พื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ, ความสามารถในการจ่าย และอื่น ๆ โดยนำข้อมูลที่ได้เหล่านั้นกลับมาให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามความต้องการของข้าราชการเอง

วิธีการ

เก็บข้อมูลโดยการสำรวจเชิงคุณภาพกลุ่มข้าราชการที่เคยสัมภาษณ์ จำนวน 6 คน โดยให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบที่อยู่อาศัย

ขั้นตอนที่ 1 นำข้อมูลที่ได้มาสรุป ความต้องการบ้านข้าราชการ

- สรุปความต้องการจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ ในเรื่องรูปแบบบ้าน ขนาดของพื้นที่บ้าน พื้นที่ใช้สอย

ขั้นตอนที่ 2 ทำเครื่องมือเก็บข้อมูลตามข้อมูลที่ได้มาในขั้นตอนที่ 1

- โดยการกำหนดขนาดพื้นที่บ้าน พื้นที่ใช้สอย จำนวนที่จอดรถ และอื่น ๆ โดยตีเส้นบนกระดาษทำเป็นช่อง ๆ โดยพื้นที่ช่องเท่ากับ 50 เซนติเมตร แทนขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน

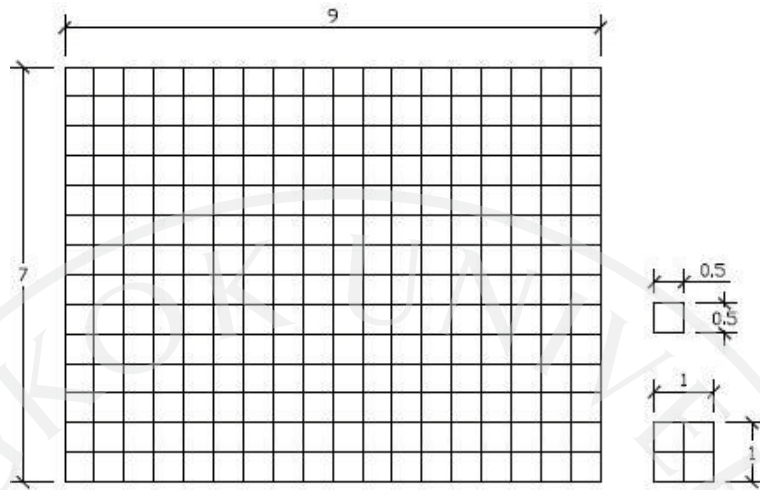
ขั้นตอนที่ 3 เก็บข้อมูล

- นำเครื่องมือที่ได้มาให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามความต้องการของข้าราชการเอง โดยมีลักษณะพื้นที่ ที่แตกต่างกันให้เลือกคือ 7 x 9 หรือ 9 x 7 สำหรับข้าราชการที่ต้องการ หน้าบ้านกว้าง หรือหน้าบ้านแคบแต่ลึก

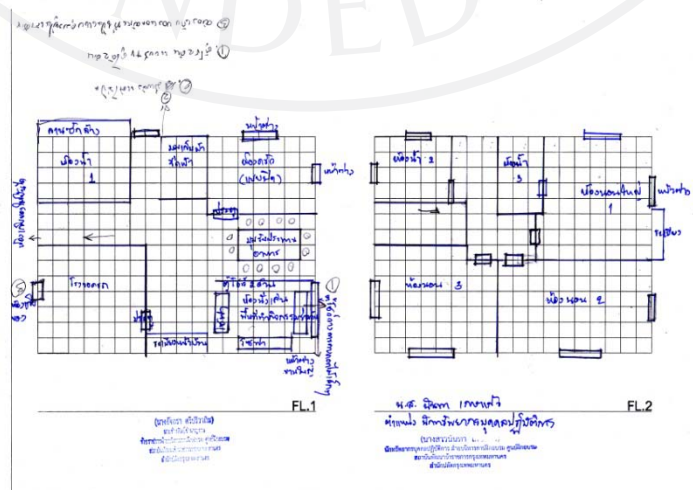
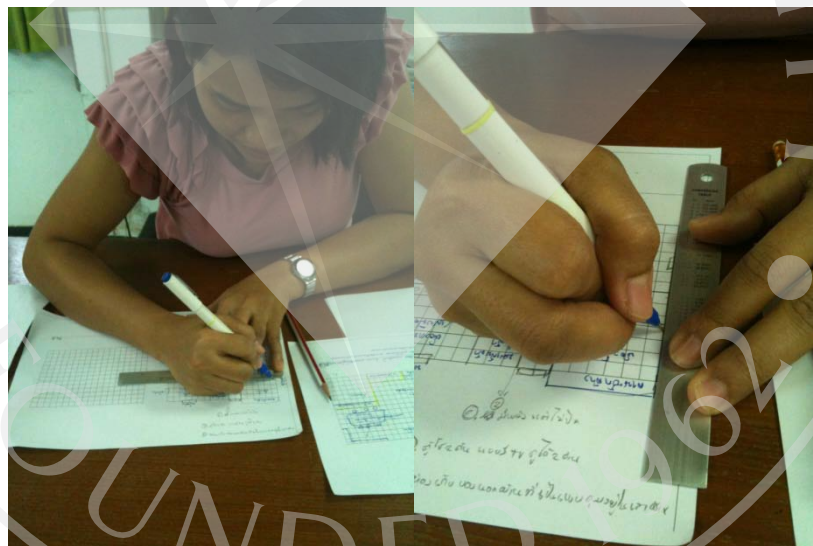
ขั้นตอนที่ 4 สรุปข้อมูล

- นำข้อมูลที่ได้มาสรุปเป็นแนวทางในการทำ Housing Program ของข้าราชการ

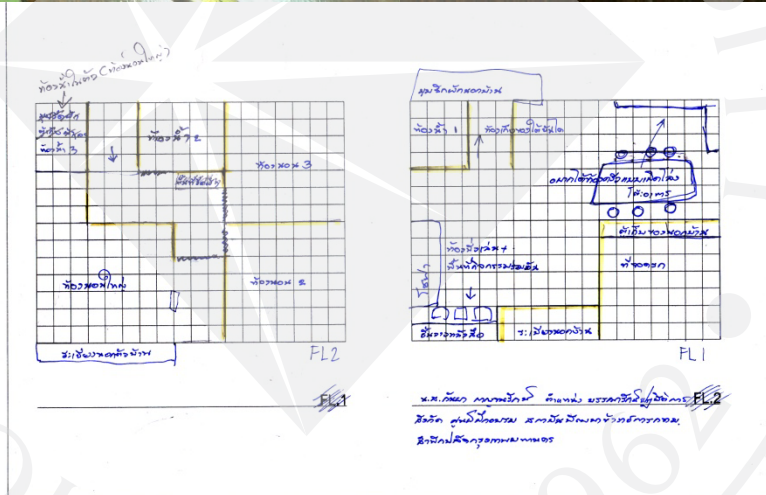
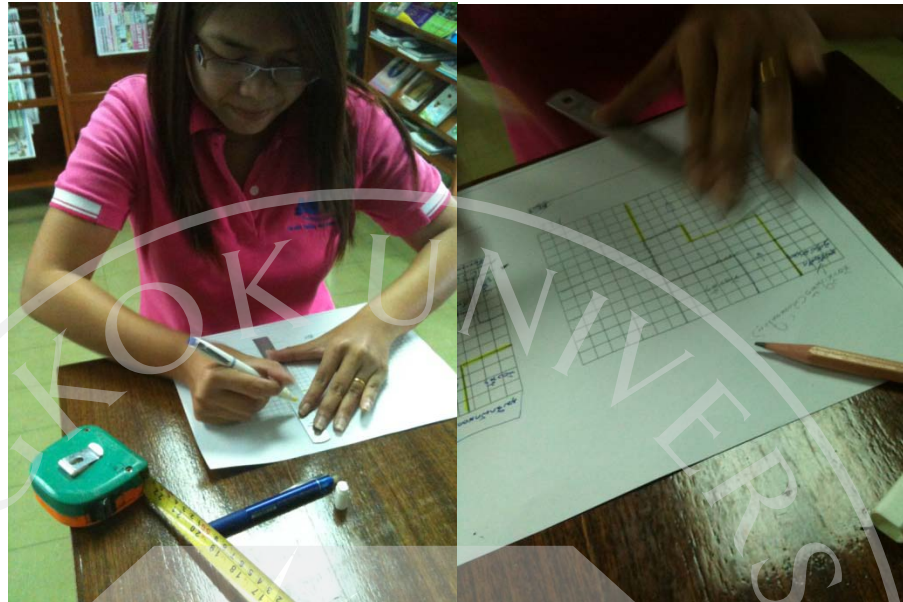
ภาพที่ 5.10 : ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน



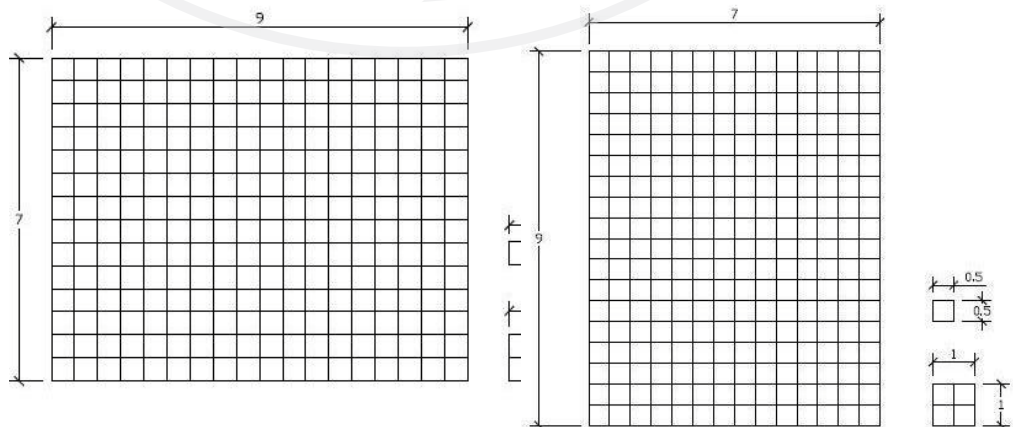
ภาพที่ 5.11 : รูปแบบพื้นที่ที่ข้าราชการต้องการ



ภาพที่ 5.12 : รูปแบบพื้นที่ที่ข้าราชการต้องการ



ภาพที่ 5.13 : รูปแบบพื้นที่ในการมีส่วนร่วม



สรุปผลการออกแบบ

การสรุปผลการวิจัยจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสำรวจ ความต้องการ โดยการให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามความต้องการของข้าราชการเอง โดยมีผลการวิจัยจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

วิเคราะห์ลักษณะการจัดพื้นที่

ผลการวิจัยจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยวิธีสัมภาษณ์ และ ผลการวิเคราะห์ ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณความต้องการรูปแบบบ้านข้าราชการสรุปได้ดังนี้

- รูปแบบบ้าน มีลักษณะ บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้านขนาด 125 ตร.ม.
- เนื้อที่ดินขนาด 50 ตารางวา สูง 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
- พื้นที่ภายในบ้าน ห้องครัว ห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของในบ้าน มุมซักผ้าเก็บผ้า รีดผ้า ห้องอาหาร พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน

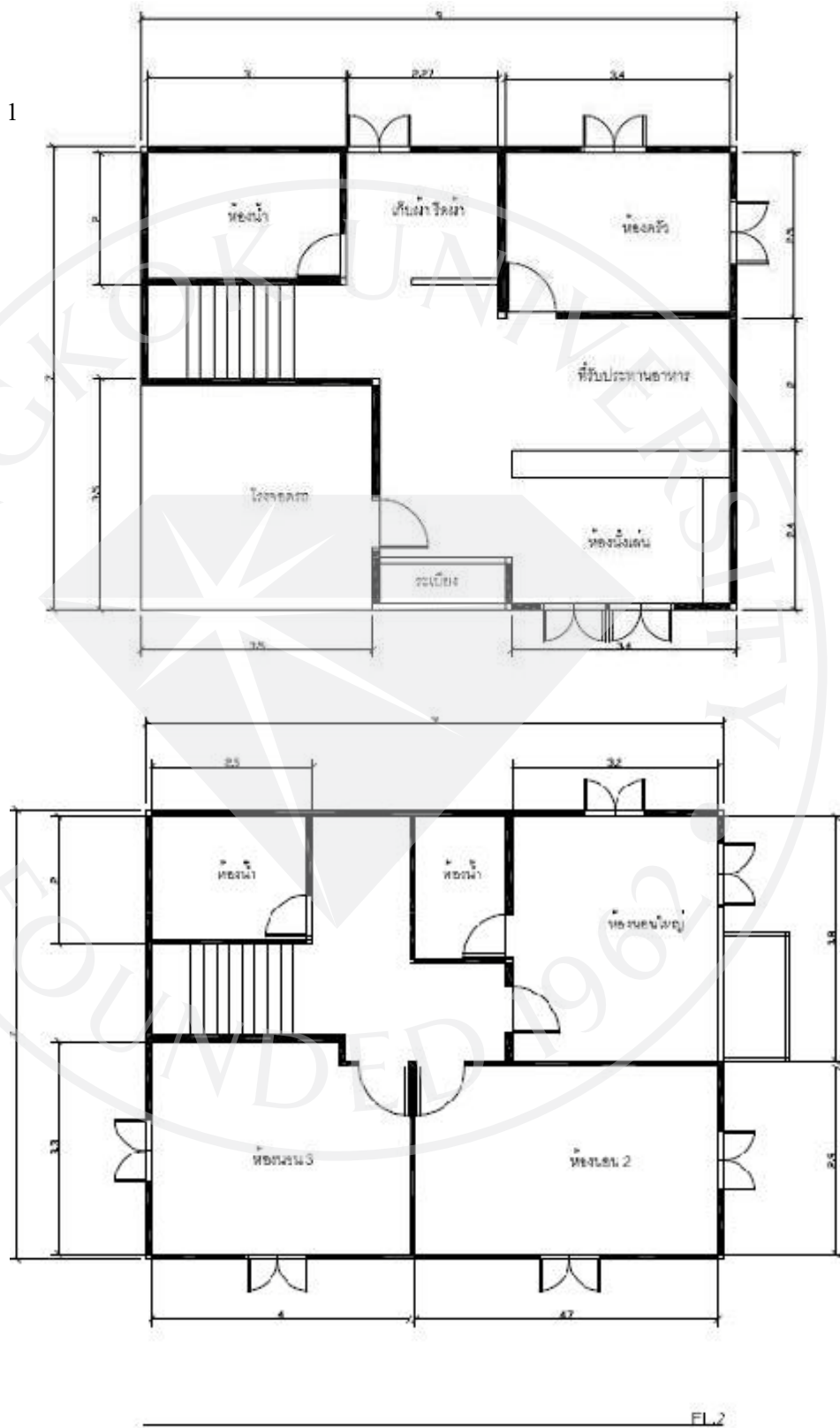
พื้นที่ภายนอกบ้าน ที่จอดรถ 1 คัน พื้นที่สวน ระเบียงนอกบ้าน ห้องเก็บของ
นอกบ้าน

โดยนำข้อมูลที่ได้เหล่านี้มาให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบโดยผลการวิเคราะห์ ข้อมูลดังนี้

การจัดวางตำแหน่งพื้นที่บ้านแบบที่ 1 และบ้านแบบที่ 2 มีความแตกต่างกัน แต่ลักษณะการใช้งานพื้นที่ มีความต้องการที่ไม่แตกต่างกัน ทั้งในเรื่องพื้นที่ ลักษณะที่ดินที่มีความต้องการบ้านที่มีลักษณะหน้ากว้าง พื้นที่ภายในชั้น 1 มีความต้องการให้พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกันเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ไม่ต้องการให้เป็นห้อง ในส่วนพื้นที่ครัวจะอยู่บริเวณเดียวกันพื้นที่ทานอาหาร พื้นที่เก็บของอยู่บริเวณใต้บันได และต้องการพื้นที่ ซักผ้าล้างอยู่บริเวณด้านหลังนอกตัวบ้าน

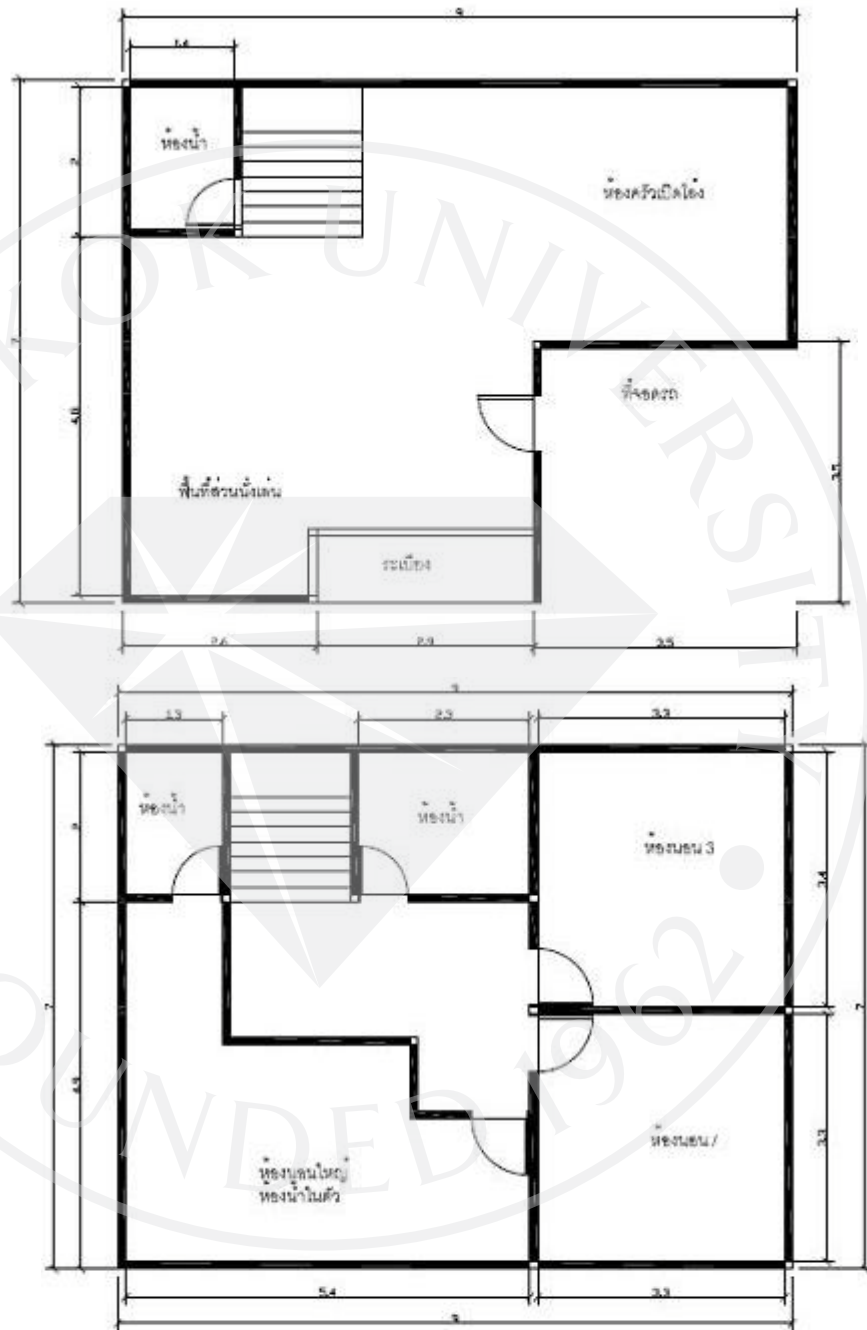
ภาพที่ 5.14 : รูปแบบพื้นที่ชั้น 1 ที่ข้าราชการต้องการ

บ้านแบบที่ 1



ภาพที่ 5.15 : รูปแบบพื้นที่ชั้น 2 ที่ข้าราชการต้องการ

บ้านแบบที่ 2



FL.2

พื้นที่ภายในชั้น 2 ในบ้านแบบที่ 1 และบ้านแบบที่ 2 มีห้องนอนจำนวน 3 ห้อง มีความต้องการให้มีห้องนอนใหญ่มีห้องน้ำในตัว มีระเบียงนอกตัวบ้านในห้อง และห้องเล็ก 2 ห้องมีขนาดไม่แตกต่างกันมากนักคือ 12.5 – 15 ตารางเมตร ห้องนอนเล็กใช้ห้องน้ำร่วมกัน โดยห้องน้ำมีขนาด 5 ตารางเมตรเท่ากัน และทางเดินบริเวณชั้น 2 มีความกว้างประมาณ 1.5 เมตร



บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยนี้เป็นการศึกษาเพื่อต้องการทราบ ความต้องการ (Requirements) และประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการ (Functions) ของข้าราชการที่อยู่อาศัยเป็นอย่างไร โดยการออกแบบที่อยู่อาศัยจะคำนึงถึงความความสามารถในการจ่าย (Affordable) ของข้าราชการ และจึงนำผลที่ได้ไปเป็นแนวทางในการทำโปรแกรมที่อยู่อาศัย (Housing Program) ต่อไป

การสรุปผลการวิจัยจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์ และ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ

1. สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยวิธีสัมภาษณ์

1.1 ผลการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกรูปแบบที่อยู่อาศัย

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีลักษณะครอบครัวเป็นแบบ ครอบครัวขยาย คนในครอบครัวอยู่กัน 5-7 คน และผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตร.ว. 2 ชั้น 2-3 ห้องนอน และมีความต้องการบ้านเดี่ยว ขนาด 40-50 ตร.ว. 1-2 ชั้น 2-3 ห้องนอน

ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ 6 ใน 7 คน มีความต้องการพื้นที่ภายในตัวบ้านอยากให้เป็นที่โล่งเป็นโถงขนาดใหญ่เอาไว้ดูโทรทัศน์ รับแขก ทำกิจกรรมร่วมกันเป็นที่ศูนย์รวมของคนในบ้านรวมถึงเป็นห้องอาหาร และพื้นที่นอกบ้าน ต้องการให้มีระเบียงออกจากตัวบ้าน ต้องการพื้นที่ที่ปลูกต้นไม้ มีสวนรอบบ้าน และต้องการที่จอดรถ 1-2 คัน ความต้องการประกอบอาชีพที่บ้าน

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ 6 ใน 7 คน ไม่มีความต้องการประกอบอาชีพที่บ้าน เนื่องจากสาเหตุ ไม่คิดว่าบ้านจะทำอะไรอย่างที่อยากทำ หรืองานพิเศษที่ทำอยู่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่บ้านเป็นพื้นที่ในการประกอบอาชีพ

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ มีเหตุผลในการเลือกบ้านที่แตกต่างกันด้วย เหตุผลด้านขนาดที่อยู่อาศัย หรือแม้แต่การมองการใช้พื้นที่ระยะยาว หรือมองไปถึงความเป็นอยู่ของบุคคลภายในครอบครัวว่าควรมีพื้นที่บ้านเป็นอย่างไรจึงจะเหมาะกับครอบครัวของตน

1.2 ข้อมูลด้านความสามารถในการจ่ายของข้าราชการสรุปได้ดังนี้

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ทั้ง 7 คร้วเรือน ทำงานอยู่ในระดับข้าราชการ C3-C9 มีรายได้ประจำ 11,800 บาท ถึง 55,000 บาท ต่อเดือน ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ 4 ใน 3 คน ไม่ได้ประกอบอาชีพเสริม สำหรับผู้ที่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้เสริมอยู่ที่ 1,000 – 50,000 บาท ต่อเดือน ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ มีครอบครัวแล้ว และ ส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบรายจ่ายภายในบ้าน

2. สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ

2.1 ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 139 คน เป็นเพศ หญิง มากที่สุดจำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 60.4 รองลงมาเป็นเพศชายจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 โดยมีระดับการศึกษาปริญญาตรีมากที่สุด 97 คน คิดเป็นร้อยละ 69.8 และมีลักษณะแบบครอบครัวเดี่ยวมากที่สุด 100 คน คิดเป็นร้อยละ 71.9 ส่วนใหญ่มีความต้องการบ้าน 68 คนคิดเป็นร้อยละ 48.9

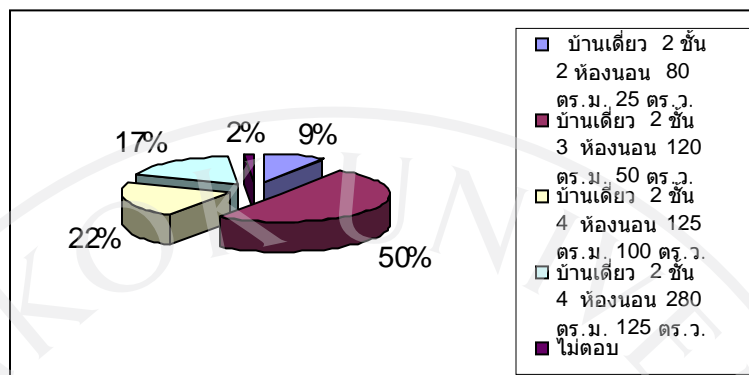
2.2 สามารถในการจ่าย

โดยส่วนใหญ่มีรายได้ 15,001-30,000 บาท 65 คนคิดเป็นร้อยละ 46.8 และ ไม่ได้ประกอบอาชีพเสริม

2.3 รูปแบบที่อยู่อาศัย

ความต้องการลักษณะที่พักอาศัยเป็นแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด 121 คนคิดเป็นร้อยละ 87.1 โดยจาก 121 คนเลือกบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 125 ตร.ม. 50 ตร.ว. มากที่สุด 61 คนคิดเป็นร้อยละ 50 โดยมีความต้องการพื้นที่ภายในบ้านมากที่สุดคือ ห้องครัว รองลงมา ห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของในบ้าน มุมซักผ้าเก็บผ้ารีดผ้า โถงรับแขก ห้องอาหาร พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน มุมอ่านหนังสือ และห้องทำงาน โดยมีความต้องการพื้นที่ภายนอกบ้านมากที่สุดคือที่จอดรถ รองลงมา พื้นที่สวน ระเบียงนอกบ้าน ห้องเก็บของนอกบ้าน และที่จอดรถจักรยานยนต์

ภาพที่ 6.1 : จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รูปแบบบ้านเดี่ยว



ตารางที่ 6.1 : ลักษณะความต้องการซื้อข้าราชการต่อที่พักอาศัยแบบบ้านเดี่ยว

แบบบ้านเดี่ยว	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ข้าราชการต้องการ
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 ห้องนอน	80	25	960,000 บาท ผ่อนเดือนละ 3,000	ข้าราชการรายได้ น้อยกว่า 15,000- 30,000 บาท มีความต้องการบ้านแบบนี้ 9 %
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน	125	50	1,900,000 บาท ผ่อนเดือนละ 6,000	ข้าราชการรายได้ ระดับขั้นต่ำถึงรายได้มากที่สุด มีความต้องการบ้านแบบนี้ มากที่สุดถึง 50 %
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน	230	100	3,400,000 บาท ผ่อนเดือนละ 11,000	ข้าราชการรายได้ 15,001-50,000 บาท มีความต้องการบ้านแบบนี้ 22 %
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน	280	125	4,200,000 บาท ผ่อนเดือนละ 14,000	ข้าราชการรายได้ 15,001-50,000 บาท มีความต้องการบ้านแบบนี้ 17 %

3. สรุปผลการวิจัยจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบ โดยมีรูปแบบบ้านข้าราชการสรุปได้ดังนี้

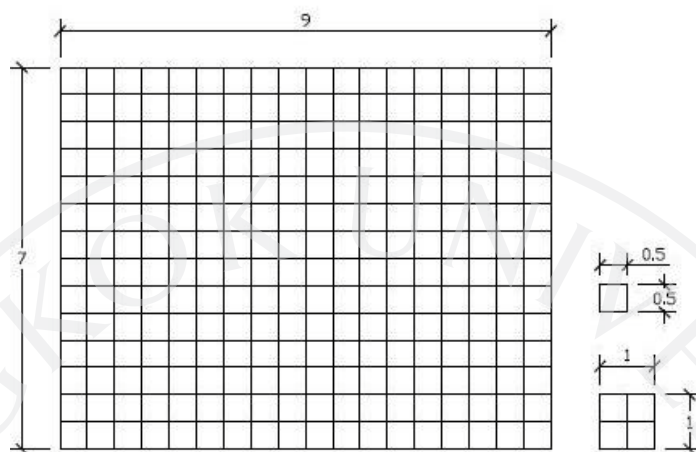
ตารางที่ 6.3 : สรุปความต้องการรูปแบบบ้านข้าราชการ

รูปแบบบ้าน	ราคา/สินเชื่อ	ข้าราชการ
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 50 ตร.ว. -พื้นที่ใช้สอย 125 ตร.ม.	- ราคา 1,900,000 บาท - ผ่อนขั้นต่ำ 6,000 ต่อเดือน - ระยะเวลาผ่อนมากที่สุด 30 ปี	- ส่วนใหญ่รายได้ 15,000- 30,000 - ระดับราชการส่วนใหญ่ C1-C5
พื้นที่ภายในบ้าน		พื้นที่ภายนอกบ้าน
ห้องครัว ห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของในบ้าน มุมซักผ้าเก็บผ้ารีดผ้า ห้องอาหาร พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน ห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 3 ห้อง	ที่จอดรถ 1 คัน พื้นที่สวน ระเบียงนอกบ้าน ห้องเก็บของนอกบ้าน	

3.1 รูปแบบพื้นที่

โดยนำข้อมูลที่ได้เหล่านี้มาให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบ โดยผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้ การจัดวางตำแหน่งพื้นที่ที่มีความแตกต่างกัน แต่ลักษณะการใช้งานพื้นที่ มีความต้องการที่ไม่แตกต่างกัน ทั้งในเรื่องพื้นที่ ลักษณะที่ดินที่มีความต้องการบ้านที่มีลักษณะหน้ากว้าง 9 เมตร ลึก 7 เมตร

ภาพที่ 6.2 : ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน



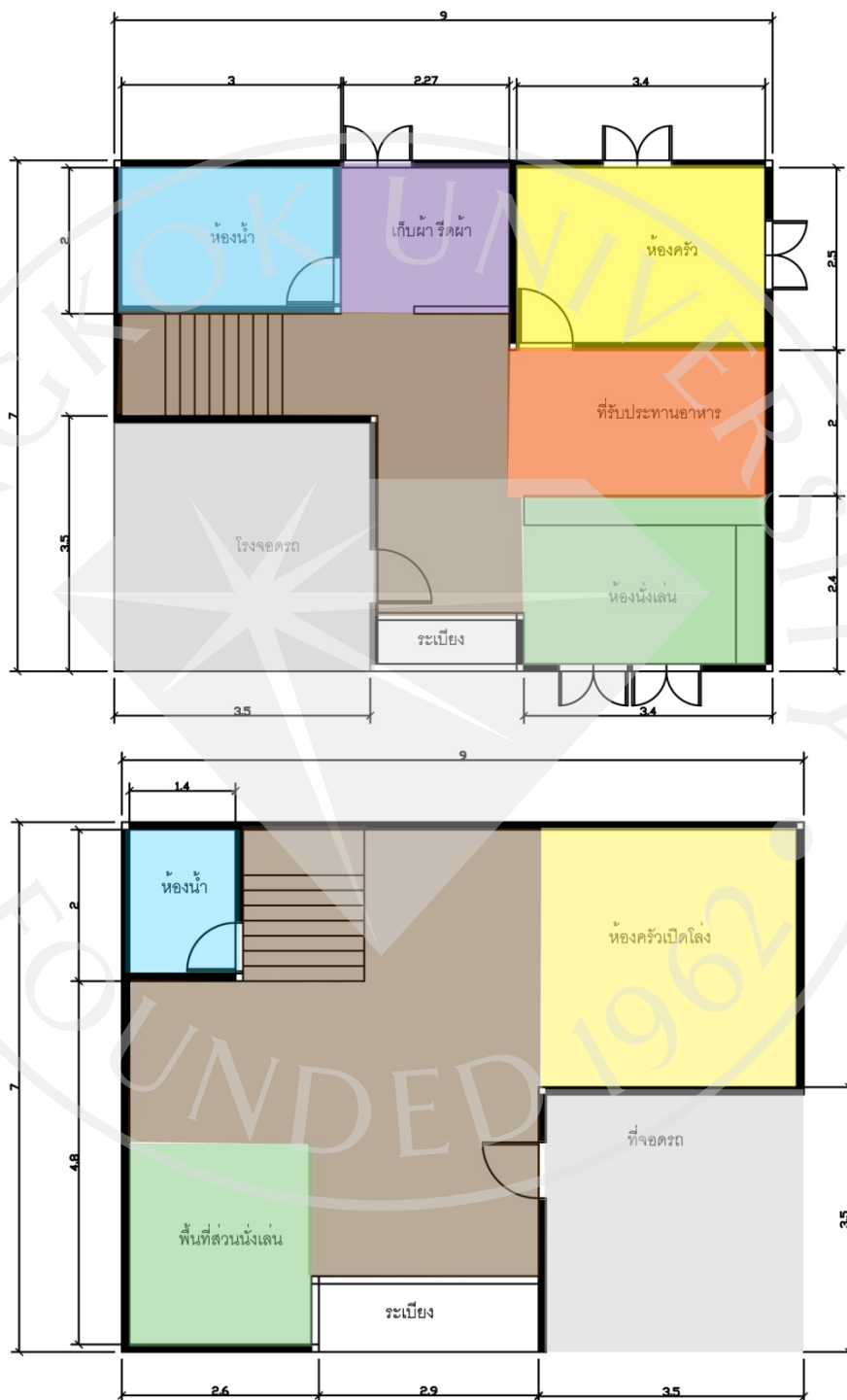
3.1.1 ขนาดพื้นที่ภายในชั้น 1

- พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกันเป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาด 10-18 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องครัว ที่รับประทานอาหารเป็นแบบเปิดโล่งและแบบเป็นห้องขนาด

9 ตารางเมตร

- พื้นที่ ซักผ้าล้างอยู่บริเวณด้านหลังนอกตัวบ้านขนาด 2-4 ตารางเมตร
- พื้นที่ ห้องน้ำ ขนาด 3-6 ตารางเมตร
- พื้นที่ ระเบียงบ้าน ขนาด 3 ตารางเมตร

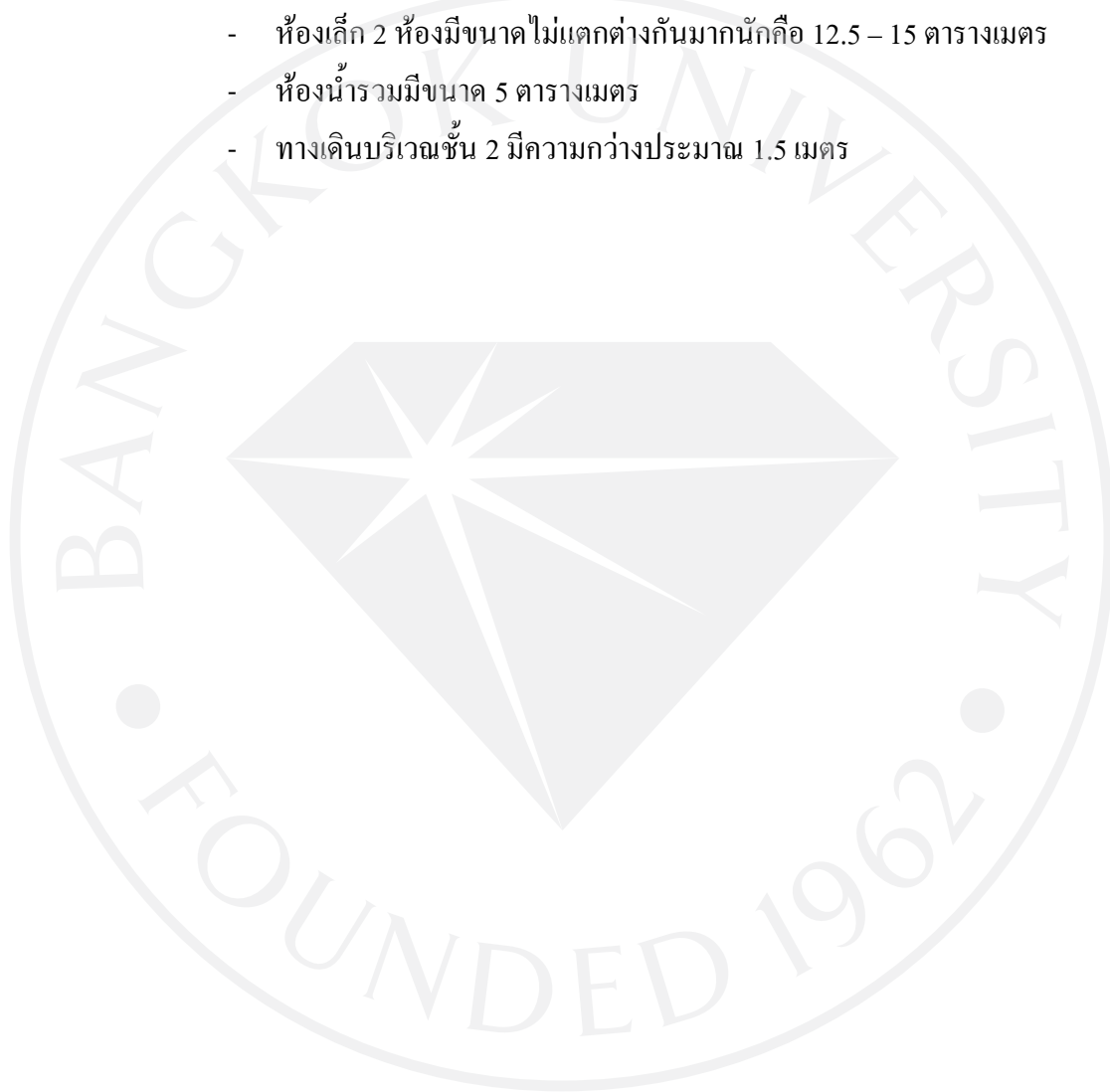
ภาพที่ 6.3 : การจัดวางพื้นที่ภายในชั้น 1 ตามความต้องการของข้าราชการ



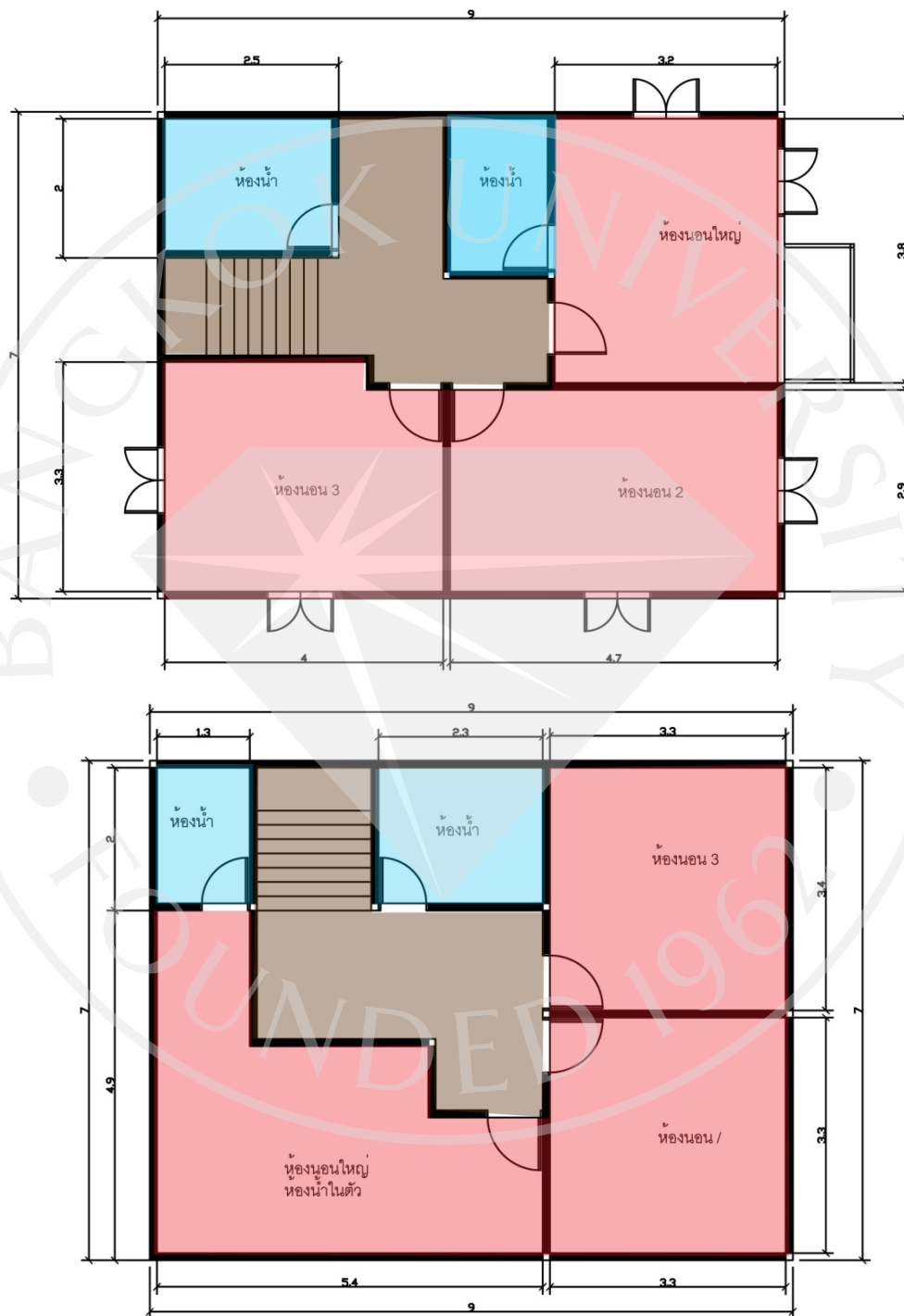
3.1.2 พื้นที่ภายในชั้น 2

- ห้องนอนใหญ่มีขนาด 18-22 ตารางเมตร และมีห้องน้ำในตัวขนาด 3-4 ตารางเมตร มีระเบียงนอกตัวบ้านในห้องขนาด 1-2ตารางเมตร

- ห้องเล็ก 2 ห้องมีขนาดไม่แตกต่างกันมากนักคือ 12.5 – 15 ตารางเมตร
- ห้องน้ำรวมมีขนาด 5 ตารางเมตร
- ทางเดินบริเวณชั้น 2 มีความกว้างประมาณ 1.5 เมตร



ภาพที่ 6.4 : การจัดวางพื้นที่ภายในชั้น 2 ตามความต้องการของข้าราชการ



4. สรุปผล Scheme

จากข้อมูลที่ได้ข้าราชการส่วนใหญ่มีความต้องการที่พักอาศัยเป็นแบบบ้านเดี่ยว ซึ่งความต้องการขนาดพื้นที่ของบ้านนั้นมีความต้องการที่แตกต่างกันไปไม่ได้ขึ้นอยู่กับปริมาณเงินเดือนของข้าราชการดังนั้นจึงขอเสนอตาราง Scheme เพื่อให้เห็นถึงราคาที่ดินที่แตกต่างกันไปเมื่อมีการเปลี่ยนพื้นที่ในการสร้างซึ่งความแตกต่างของราคาที่ดินจะมีผลต่อจำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระต่อเดือนด้วยเช่นกันซึ่งขอเสนอเป็น Scheme ได้ดังนี้

ตารางที่ 6.4 : สรุปผล Scheme

Afford ability ความสามารถในการจ่าย (เงินเดือน)	Land Location *ราคาที่ดิน		House (requirement + function) **ราคาสิ่งก่อสร้าง ตร.ม ละ 7,000 บาท	
	จำนวน	ต้องการ	ขนาดอาคาร(ตร.ม.)	ผ่อนต่อเดือน
1. น้อยกว่า 15,000	ตร.วละ 16,000บาท	25 ตร.ว. (13%)	80 ตร.ม.	3,000 บาท
	ตร.วละ 16,000บาท	50 ตร.ว. (74%)	125 ตร.ม.	6,000 บาท
	ตร.วละ 16,000บาท	125 ตร.ว. (13%)	280 ตร.ม.	14,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	25 ตร.ว. (13%)	80 ตร.ม.	4,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	50 ตร.ว. (74%)	125 ตร.ม.	8,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	125 ตร.ว. (13%)	280 ตร.ม.	19,000 บาท
2. 15,001-30,000	ตร.วละ 16,000บาท	25 ตร.ว. (11%)	80 ตร.ม.	3,000 บาท
	ตร.วละ 16,000บาท	50 ตร.ว. (42%)	125 ตร.ม.	6,000 บาท
	ตร.วละ 16,000บาท	100 ตร.ว. (20%)	230 ตร.ม.	11,000 บาท
	ตร.วละ 16,000บาท	125 ตร.ว. (27%)	280 ตร.ม.	14,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	25 ตร.ว. (11%)	80 ตร.ม.	4,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	50 ตร.ว. (42%)	125 ตร.ม.	8,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	100 ตร.ว. (20%)	230 ตร.ม.	15,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	125 ตร.ว. (27%)	280 ตร.ม.	19,000 บาท

(ตารางมีต่อ)

ตารางที่ 6.4 (ต่อ) : สรุปผล Scheme

Afford ability ความสามารถในการจ่าย (เงินเดือน)	Land Location *ราคาที่ดิน		House (requirement + function) **ราคาสิ่งก่อสร้าง ตร.ม ละ 7,000 บาท	
	จำนวน	ต้องการ	ขนาดอาคาร(ตร.ม.)	ผ่อนต่อเดือน
3. 30,001-50,000	ตร.วละ 16,000บาท	50 ตร.ว. (41%)	125 ตร.ม.	6,000 บาท
	ตร.วละ 16,000บาท	100 ตร.ว. (48%)	230 ตร.ม.	11,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	50 ตร.ว. (41%)	125 ตร.ม.	8,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	100 ตร.ว. (48%)	230 ตร.ม.	15,000 บาท
4. มากกว่า 50,000	ตร.วละ 16,000บาท	50 ตร.ว. (100%)	125 ตร.ม.	6,000 บาท
	ตร.วละ 32,000บาท	50 ตร.ว. (100%)	125 ตร.ม.	8,000 บาท

หมายเหตุ

* ราคาที่ดินกรณีแบบบ้านเดี่ยว location นี้คือ หลวงแพ่งที่ใช้เป็นกรณีศึกษา

** ราคาสิ่งก่อสร้างคือราคาจากกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง. (ม.ป.ป.ก). แบบบ้านเพื่อประชาชน. สืบค้นจาก

http://www.dpt.go.th/download/PW/house_model/framehome.html

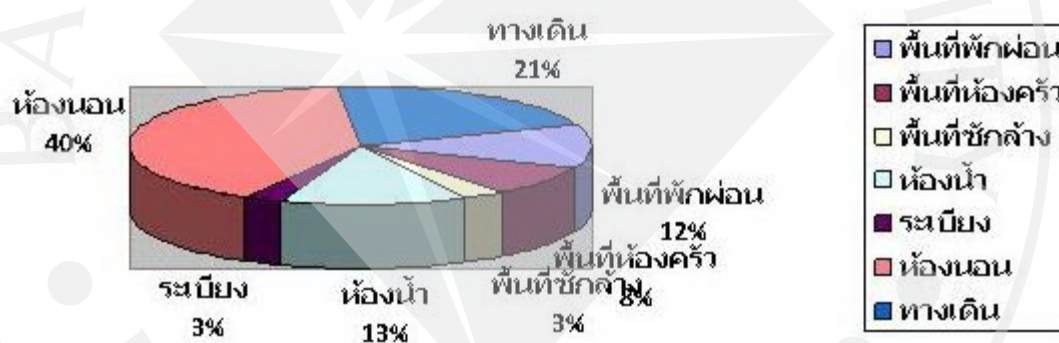
จากตารางที่กล่าวมาข้างต้นนี้ราคาที่ดินต่อตารางวาที่แตกต่างกันอาจทำให้ได้ขนาดที่ดินที่เล็กลงหรือมากขึ้น ซึ่งมูลค่าของที่ดินนั้นจะแปรผันตามตำแหน่งทำเลที่ตั้ง เช่น บ้านขนาด 50 ตารางวาอยู่ทำเลที่ตั้งหลวงแพ่ง ราคาที่ดินตารางวาละ 16,000 บาท ราคาสิ่งก่อสร้าง ตร.ม ละ 7,000 บาท ดังนั้นบ้านพร้อมที่ดินราคาอยู่ที่ 1,900,000 บาท แต่ถ้าทำเลที่ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ราคาที่ดินตารางวาละ 100,000 บาท สิ่งก่อสร้าง ตร.ม ละ 7,000 บาท ในวงเงินเท่ากันแต่พื้นที่แตกต่างกันก็ไม่อาจได้บ้านแบบเดียวกันได้ แต่อาจจะเพียงพอที่จะซื้อห้องพัก (คอนโด) ได้เนื่องจากราคาต่อตารางวาที่ดินที่สูงกว่าแต่ใช้พื้นที่ตารางวาที่น้อยกว่าซึ่งในวงเงินใกล้เคียงกันจะสามารถได้ที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายได้เช่นกัน

5. สรุปรูปขนาดพื้นที่ภายในที่พักอาศัย

จากการที่ให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบการจัดวางตำแหน่งพื้นที่ตามความต้องการของข้าราชการเองทำให้ทราบจำนวนตารางเมตรในแต่ละพื้นที่ที่ข้าราชการต้องการ ซึ่งจำนวนตารางเมตรนี้สามารถนำมาสรุปได้ดังนี้

- พื้นที่พักผ่อนขนาด 12 %
- พื้นที่ชักร้างขนาด 3%
- พื้นที่ระเบียงขนาด 3%
- ทางเดินขนาด 21%
- พื้นที่ห้องครัวขนาด 8 %
- พื้นที่ห้องน้ำขนาด 13%
- ห้องนอนขนาด 40%

ภาพที่ 6.5 : สรุปรูปขนาดพื้นที่ภายในที่พักอาศัย



จากการสรุปรูปขนาดพื้นที่ในลักษณะนี้จะทำให้ได้ขนาดพื้นที่เป็นจำนวนเปอร์เซ็นต์เพื่อไปใช้ในการคำนวณหาขนาดการใช้งานที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่ตามความต้องการของข้าราชการเอง และนำข้อมูลที่ได้นี้ไปใช้ในที่อยู่อาศัยในลักษณะรูปแบบอื่น ๆ ต่อไป เช่น พื้นที่คอนกรีตขนาด 25 ตร.ม. ขนาดพื้นที่ต่าง ๆ จะมีดังนี้

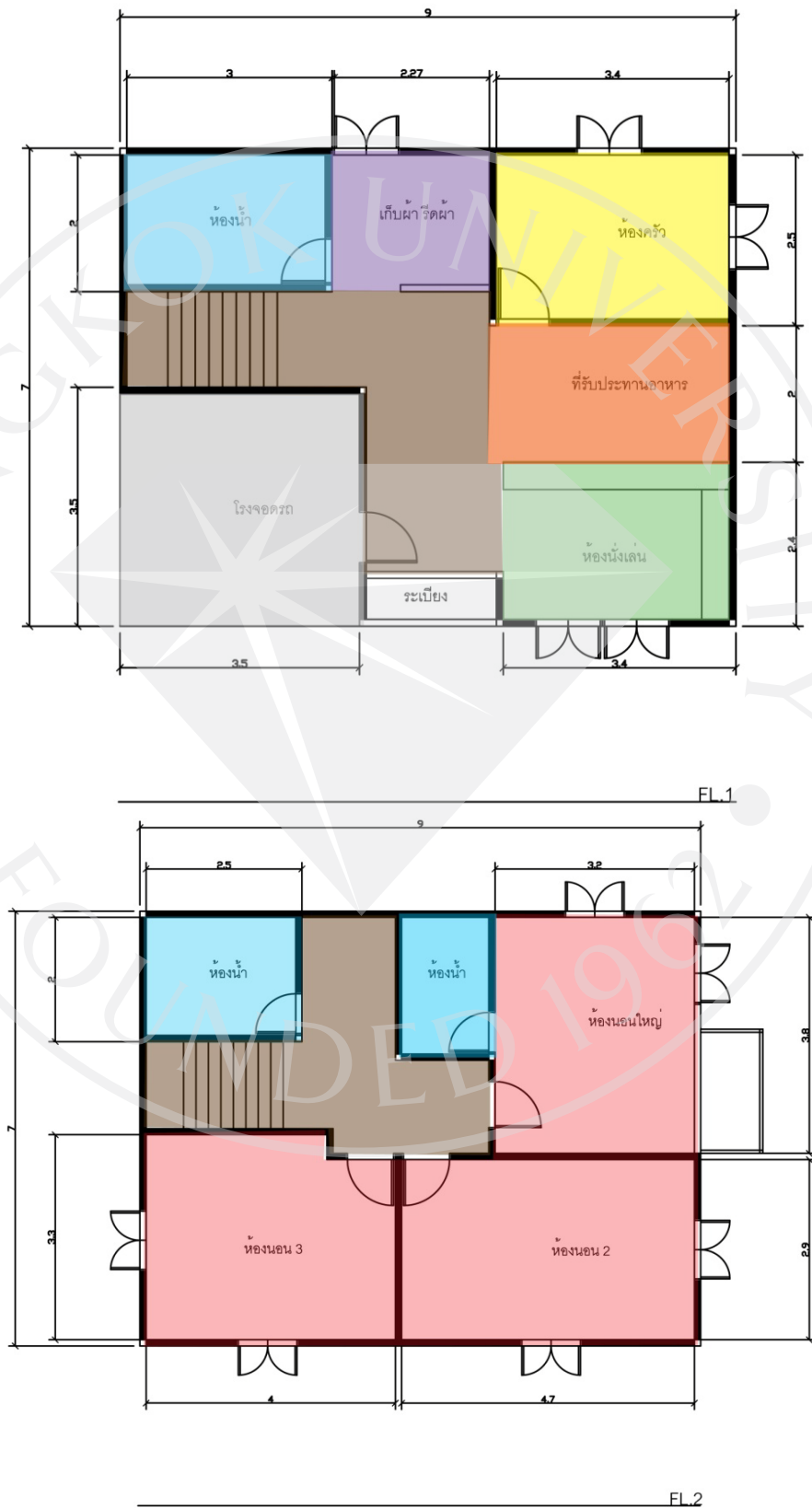
- พื้นที่พักผ่อนขนาด 3 ตารางเมตร
- พื้นที่ชักร้างขนาด 1 ตารางเมตร
- พื้นที่ระเบียงขนาด 1 ตารางเมตร
- ทางเดินขนาด 5 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องครัวขนาด 2 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องน้ำขนาด 3 ตารางเมตร
- พื้นที่นอนขนาด 10 ตารางเมตร

ซึ่งการคิดขนาดพื้นที่อย่างทีกล่าวก่อนข้างต้นนี้จะเห็นได้ว่าแม้แต่พื้นที่ที่ไม่ใช่บ้านเดี่ยวแต่เป็นเพียงแค่ห้องขนาดเพียง 25 ตร.ม. ก็สามารถปรับสัดส่วนพื้นที่ต่าง ๆ ให้ลงตัวกับพื้นที่ขนาดจำกัดได้

6. เสนอรูปแบบบ้านข้าราชการ

จากการให้กลุ่มข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบครั้งนี้ ข้าราชการมีความต้องการพื้นที่ ตำแหน่งพื้นที่ และขนาดพื้นที่ที่ไม่แตกต่างกันมาก โดยการออกแบบพื้นที่นั้นข้าราชการคำนึงถึงการใช้งานแต่ละพื้นที่เป็นหลักกว่าพื้นที่ไหนสะดวกต่อการใช้งาน ความเหมาะสม และคำนึงถึงความเป็นจริงเมื่อต้องใช้พื้นที่จริง จากการที่ข้าราชการคำนึงถึงสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้ได้รูปแบบพื้นที่บ้านที่เหมาะสมตามความต้องการของกลุ่มข้าราชการเอง ดังนั้นจึงขอเสนอแบบบ้านที่ข้าราชการกลุ่มตัวอย่างมีความต้องการมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 50 ตร.ว. ขนาดพื้นที่ใช้สอย 125 ตร.ม. ตั้งอยู่ทำเลที่ตั้งหลวงแพ่ง โดยมีพื้นที่ใช้สอย ขนาดพื้นที่ใช้สอย และตำแหน่งพื้นที่ ดังนี้

ภาพที่ 6.6 : แบบบ้านข้าราชการ



6.1 เสนอรูปแบบผังที่ดิน

เนื่องจากความต้องการบ้านทั้ง 3 แบบของกลุ่มข้าราชการนั้นมีความต้องการที่ไม่แตกต่างกันมากโดยผู้ตอบ มีความต้องการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 50 ตร.ว. มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 100 ตร.ว. คิดเป็นร้อยละ 21.4 รองลงมาบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 125 ตร.ว. คิดเป็นร้อยละ 17.3

ภาพที่ 6.7 : เสนอรูปแบบผังที่ดิน



จากความต้องการส่วนใหญ่ต้องการบ้านขนาด 50 ตร.ว. แต่ก็มีข้าราชการอีกส่วนหนึ่งที่ต้องการบ้านแบบอื่น ๆ ที่ไม่น้อยกว่ากันมาก ดังนั้นเพื่อตอบสนองความต้องการของข้าราชการให้ได้มากที่สุดจึงเสนอให้มีแบบบ้าน 3 แบบในพื้นที่จัดสรรเดียวกัน ดังนี้

ตารางที่ 6.5 : พื้นที่จัดสรร

แบบบ้าน	จำนวนพื้นที่
A บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 50 ตร.ว.	ขนาดพื้นที่ 50 % ของพื้นที่ทั้งหมด
B บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 100 ตร.ว.	ขนาดพื้นที่ 25 % ของพื้นที่ทั้งหมด
C บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 125 ตร.ว.	ขนาดพื้นที่ 25 % ของพื้นที่ทั้งหมด

การแบ่งจำนวนรูปแบบบ้านในพื้นที่จัดสรรให้เหมาะสมกับความต้องการของข้าราชการ ทำให้ ข้าราชการได้บ้านที่ตรงตามความต้องการ ตามความสามารถในการจ่ายของข้าราชการ และ ผู้ประกอบการจะประสบความสำเร็จในการก่อสร้างสามารถขายได้หมด โครงการจะมีปัญหาทางด้าน การเงินไม่เป็นหนี้เสียของระบบสถาบันการเงิน และ สังกต่อไป

7. ปัญหา และอุปสรรค

7.1 จากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกกลุ่มตัวอย่างจำนวน 7 ครัวเรือนนั้น เห็นได้ว่าพบปัญหาจาก กลุ่มตัวอย่าง 3 ปัญหาหลักคือ

1) ปัญหาด้านราคา จากการสัมภาษณ์ข้าราชการส่วนใหญ่มีปัญหาด้านกำลัง จ่ายในการซื้อบ้านด้วยตนเอง เนื่องจากข้าราชการมีรายได้ไม่สูง เมื่อเทียบกับลูกจ้างเอกชนทั่วไป และ รายจ่ายไม่ได้แตกต่างจากลูกจ้างเอกชน ทำให้กำลังในการซื้อบ้านด้วยตนเองนั้น ไม่สูงมากนัก แต่ก็มีวิธี ช่วยแก้ปัญหาได้ โดยใช้ผู้กู้ร่วมก็สามารถขอวงเงินในการกู้ได้สูงมากยิ่งขึ้น ถึงแม้จะเป็นข้าราชการ ด้วยกัน เพราะข้าราชการมีสวัสดิการเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำทำให้กลุ่มข้าราชการสามารถซื้อบ้านได้ง่ายมาก ยิ่งขึ้น

2) ปัญหาด้านขนาดพื้นที่บ้าน จากการสัมภาษณ์ข้าราชการ พบปัญหาข้าราชการไม่ เข้าใจในขนาดที่ดิน และขนาดตัวบ้านว่ามีความใหญ่แค่ไหน แต่กลุ่มข้าราชการผู้ให้ข้อมูลจะใช้วิธี เปรียบเทียบกับ บ้านเพื่อนข้าราชการท่านอื่น ๆ เอา ว่าขนาดบ้าน และที่ดิน ขนาดเท่าไร แทน ซึ่งจาก ปัญหาเหล่านี้นำมาปรับปรุงให้ใช้ได้กับแบบสอบถามสำรวจเชิงปริมาณ โดยการบอกลักษณะพื้นที่ ภายในบ้านเพิ่มเข้าไปในแบบสอบถาม เช่น จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เพื่อให้มองเห็นภาพ โดยรวมว่า บ้านจะมีขนาดเท่าไร

3) ปัญหาด้านความต้องการ จากการสัมภาษณ์ ข้าราชการมีความต้องการ บ้านด้วยเหตุผลที่แตกต่างกันซึ่งบางเหตุผลในการซื้อก็ได้ตรงตามวัตถุประสงค์ซื้อเพื่อต้องการอยู่ อาศัย แต่ซื้อเพื่อ เก่งกำไร ดังนั้นรูปแบบบ้านที่ข้าราชการต้องการอาจจะไม่ตรงตามความต้องการ ในการ อยู่อาศัยจริง แต่ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ซื้อบ้านด้วยเหตุผลเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยใหม่

7.2 จากการสำรวจเชิงปริมาณจำนวน 139 คน เห็นได้ว่าพบปัญหาจากเข้าไปเก็บข้อมูลดังนี้

1) การเข้าไปขอสัมภาษณ์ข้าราชการในสถานที่ราชการมีปัญหาจากผู้ที่ไม่ เข้าใจในการเข้ามาศึกษาวิจัย จึงขาดความร่วมมือในการให้ข้อมูลจากข้าราชการกลุ่มหนึ่ง

2) การยื่นเอกสารเข้าเอาไปเก็บข้อมูลในสถานที่ราชการมักมีความล่าช้า จึงต้องใช้เวลาในการเก็บข้อมูล

3) ช่วงเวลาที่ผู้ให้ข้อมูลสะดวกไม่แน่นอน แต่การทำเรื่องขอเข้าไปขอสัมภาษณ์มีเวลาจำกัดและเวลาไม่สอดคล้องกัน

7.3 ปัญหา และอุปสรรค จากการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพโดยการให้ข้าราชการมีส่วนร่วมในการออกแบบที่อยู่อาศัยตามความต้องการของข้าราชการนั้นพบปัญหาดังนี้

1) ข้าราชการส่วนใหญ่มีความสนใจในการเข้ามามีส่วนร่วมในการออกแบบเป็นอย่างดีโดยส่วนใหญ่ข้าราชการไม่เข้าใจขนาดพื้นที่ แต่จะให้ข้อมูลเป็นขนาด และจำนวนวัตถุในพื้นที่ที่ต้องการแทนการบอกเป็นตารางเมตร เช่น ห้องนอน ข้าราชการไม่ทราบว่าควรจะมีขนาดกี่ตารางเมตร แต่ข้าราชการจะบอกขนาดเตียง ขนาดโต๊ะ ขนาดตู้เสื้อผ้า แทนการบอกจำนวนตารางเมตร วิธีแก้ไข ใช้พื้นที่ขนาดห้องที่ข้าราชการนั่งทำงานอยู่ขณะนั้นว่ามีขนาดเท่าไร และสอบถามความต้องการว่าเพียงพอหรือไม่

2) ข้าราชการส่วนใหญ่ไม่มีความถนัดด้านการ อ่าน และเขียนภาพมุมสูง ทำให้ไม่สามารถเขียนขนาดพื้นที่ที่ต้องการเองได้ทั้งหมด ทำให้ต้องมีการช่วยในการเขียน และทำความเข้าใจก่อนเริ่มทำการมีส่วนร่วมในการออกแบบ

3) ข้าราชการมีความต้องการที่จะให้ข้าราชการท่านอื่นมามีส่วนร่วมในการออกแบบ เนื่องจากต้องการแลกเปลี่ยนความเห็น ปรึกษาความต้องการใช้ขนาดพื้นที่ และช่วยกันออกแบบจัดวางพื้นที่ให้ดีที่สุด

8. ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

1) จากการศึกษาพบว่าข้าราชการมีความต้องการที่พักอาศัยเป็นแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอนขนาดที่ดิน 50 ตร.ว. ดังนั้นหน่วยงานรัฐที่มีความสนใจที่จะทำโครงการที่พักอาศัยเพื่อข้าราชการ ควรจะนำข้อมูลไปใช้เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบที่พักอาศัยให้กับข้าราชการต่อไป

2) จากการศึกษาพบว่าข้าราชการมีรายได้ที่แตกต่างกันทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน ซึ่งราคาโครงสร้างตัวบ้านมีราคาสูง และการทำให้ต้นทุนโครงสร้างลดลงทำได้ยากกว่าราคาที่ดิน ดังนั้นถ้ามีความต้องการให้ราคาบ้านพร้อมที่ดินมีราคาถูกลง ก็ควรเลือกทำเลที่ดินที่ราคาถูก เพื่อให้ต้นทุนบ้านพร้อมที่ดินถูกลง ราคาขายก็จะถูกลงเช่นกัน การทำเช่นนี้ทำให้ราคาบ้าน

เปลี่ยนไปตามความสามารถของผู้ซื้อ แต่ทำเลลูกก็อาจจะขาดสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่เหมาะสม ข้าราชการก็อาจไม่เลือกซื้อ จึงควรพิจารณาถึงตัวที่ดินที่สามารถตอบคำถามความต้องการได้รอบด้าน

3) จากการศึกษาความต้องการพื้นที่ภายในบ้านของข้าราชการ มีความต้องการพื้นที่ ห้องครัว รองลงมา ห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของในบ้าน มุมซักผ้าเก็บผ้ารีดผ้า โถงรับแขก ห้องอาหาร พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกันมุมอ่านหนังสือ และห้องทำงาน ซึ่งพื้นที่ภายในบ้านมีอย่างจำกัด ไม่เพียงพอกับทุกความต้องการได้ แต่สามารถนำพื้นที่บางส่วนมาจัดวางไว้ด้วยกันได้เพื่อประหยัดพื้นที่ และสะดวกในการใช้พื้นที่ เช่น มุมอ่านหนังสือ ห้องทำงาน พื้นที่ทำกิจกรรม เป็นพื้นที่เดียวกัน หรือห้องนั่งเล่น โถงรับแขก เอาไว้ด้วยกัน

4) พบข้าราชการที่มีความต้องการประกอบอาชีพเสริมที่บ้านน้อยคั้งนั้น พื้นที่สำหรับปรับเปลี่ยนเพื่อทำการค้าในบ้านจึงไม่ใช่พื้นที่ที่ข้าราชการส่วนใหญ่ในกรณีศึกษานี้ต้องการ ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งต่อไป

1) กลุ่มข้าราชการผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้ประจำ 15,001-30,000 บาท ต่อเดือนต่อคน ซึ่งความสามารถในการจ่ายของข้าราชการส่วนใหญ่ไม่สูงมากนัก จึงควรที่จะศึกษารายได้กลุ่มที่มีสถานภาพ มีครอบครัวแล้ว เพื่อนำข้อมูลด้านการเงินทั้งสองคนมาประเมินความสามารถในการซื้อบ้าน

2) จากการศึกษาพบว่า ข้าราชการมีความต้องการบ้านรูปแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 125 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 50 ตร.ว. ราคา 1,883,000 บาท มากที่สุดในพื้นที่กรณีศึกษานี้ แต่ถ้าเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในการศึกษาจากพื้นที่หลวงแพ่งเป็นพื้นที่อื่น ความต้องการรูปแบบบ้านอาจมีการเปลี่ยนแปลงก็เป็นได้

3) ความต้องการบ้านรูปแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 50 ตร.ว. ของข้าราชการนั้น ยังขาดการออกแบบภาพสามมิติ เพื่อนำกลับไปสอบถามความต้องการของกลุ่มข้าราชการว่ามีความต้องการรูปร่างหน้าตาบ้านเป็นอย่างไร และออกแบบภาพสามมิติการจัดวางผังพื้นที่ภายในบ้านให้กับกลุ่มข้าราชการ เพื่อให้ทราบว่าการข้าราชการมีความต้องการพื้นที่ภายในบ้านเป็นอย่างไร

4) ควรมีการทดลองศึกษาแต่ละกลุ่มอาชีพหน่วยงานข้าราชการ ว่ามีความต้องการรูปแบบบ้านแตกต่างกันหรือไม่ และมีลักษณะบ้านเป็นอย่างไร หรือเปรียบเทียบกับ บุคคลทั่วไป

5) วิธีการเก็บข้อมูลในการศึกษาวิจัยครั้งนี้สามารถนำไปใช้กับงานวิจัยพื้นที่อื่น ๆ ต่อไปได้

เสนอแนะรูปแบบที่พึงอาศัยความต้องการของข้าราชการ

เนื่องจากความต้องการของข้าราชการมีความแตกต่างกันจากปัจจัย เรื่องรายได้ อาชีพ ลักษณะครอบครัว และอื่น ๆ ทำให้รูปแบบบ้านที่ข้าราชการต้องการมีความแตกต่างกันไป แต่โดยส่วนใหญ่แล้ว ความต้องการของข้าราชการนั้นมีความต้องการไปในทิศทางเดียวกัน ดังนั้นผู้วิจัยของเสนอรูปแบบที่พึงอาศัยตามความต้องการของข้าราชการ ในบริเวณพื้นที่ลาดกระบัง – หลวงแพ่ง กรุงเทพมหานคร และพื้นที่ข้างเคียงดังนี้ รูปแบบบ้าน มีลักษณะ บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้าน ขนาด ประมาณ 125 ตารางเมตร เนื้อที่ดินขนาด 50 ตารางวา สูง 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำพื้นที่ภายในบ้านมีดังนี้ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของในบ้าน มุมซักผ้าเก็บผ้ารีดผ้า ห้องอาหาร และพื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน พื้นที่ภายนอกบ้านมีดังนี้ ที่จอดรถ 1 คัน พื้นที่สวน ระเบียงนอกบ้าน และห้องเก็บของนอกบ้าน

รูปแบบบ้านเดี่ยวที่กล่าวมาข้างต้นนี้ มีราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของข้าราชการ (Affordable) และสามารถตอบสนองความต้องการด้านพื้นที่ และประโยชน์ใช้สอยที่ข้าราชการต้องการ (Functions) ได้เป็นอย่างดี โดยที่ความต้องการ (Requirements) ที่ข้าราชการส่วนใหญ่ต้องการนั้นมีความครบถ้วนอยู่ในรูปแบบบ้าน และขนาดพื้นที่บ้านที่เสนอแนะมาข้างต้น

บรรณานุกรม

- การ์เดิน ลาภานา. (ม.ป.ป.). *อ่อนนุช – สุวรรณภูมิ*. สืบค้นจาก www.lekegarden.com
- กานต์ รัมศิริ. (2546). *การศึกษาวิจัยในเรื่องความต้องการมีที่พักอาศัยเป็นของตนเองของข้าราชการทหารในหน่วยกองพลทหารปืนใหญ่ต่อสู้อากาศยาน*. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- กานต์ รัมศิริ. (2547). *ความต้องการมีที่พักอาศัยเป็นของตนเองของข้าราชการทหารในหน่วยกอง
พลทหารปืนใหญ่ต่อสู้อากาศยาน*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- กมลลา แสงสีทอง. (2526). *สถานการณ์ของคนชราในครอบครัวไทย กรณีศึกษากลุ่มคนชราในสถาน
สงเคราะห์บ้านบางแค*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- กรมธนารักษ์. (ม.ป.ป.). *ราคาประเมินที่ดิน*. สืบค้นจาก <http://landprice.treasury.go.th/>
- กรมบัญชีกลาง. (ม.ป.ป.). *คำตอบแทนข้าราชการ*. สืบค้นจาก
http://saraban-law.cgd.go.th/easinetimage/inetdoc?id=show_CGD.A.7729_5_BCS_1_pdf/
- กรมโยธาธิการและผังเมือง. (ม.ป.ป. ก). *แบบบ้านเพื่อประชาชน*. สืบค้นจาก
http://www.dpt.go.th/download/PW/house_model/framehome.html
- กรมโยธาธิการและผังเมือง. (ม.ป.ป. ข). *กฎหมายควบคุมอาคาร*. สืบค้นจาก
<http://www.dpt.go.th/wan/lawdpt/search.asp>
- ดวงใจ อังวิทย์ธร. (2537). *การเปลี่ยนแปลงในสถาบันครอบครัว ศึกษาเปรียบเทียบระหว่าง
ครอบครัวที่มีสมาชิกและไม่มีสมาชิกทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม อำเภอบางปะกง
จังหวัดฉะเชิงเทรา*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- ทวีรัสมิ์ ชนาคม. (2512). *ตำราพัฒนาการของครอบครัวและเด็ก* (รายงานผลการวิจัย). กรุงเทพฯ:
สมาคมเศรษฐศาสตร์แห่งประเทศไทย.
- ธงชัย สันติวงษ์. (2536). *การวิจัยทางสังคมศาสตร์*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ม.ป.ป). *กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ*. สืบค้นจาก
<http://www.ghb.co.th/>
- ธนินฐา จันทร์วัฒนพงษ์. (2548). *ศึกษาเรื่องการเปรียบเทียบ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกของผู้
อาศัยระหว่างบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น*. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นพดล รักสันทิต. (2551). ปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยว
ในโครงการบ้านจัดสรร : กรณีศึกษา จังหวัดภูเก็ต. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ,
มหาวิทยาลัยราชภัฏภูเก็ต.

บ้านพุดชา. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก www.ps.co.th

ประเมินผลการปฏิบัติราชการค่าตอบแทนข้าราชการ. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก

http://www.ricethailand.go.th/rice%20web/data/3_V20.pdf/

พิชัย สันติวงศ์. (2541). รูปแบบบ้าน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยบูรพา.

พิทยา ตั้งไตรวัฒน์. (2545). ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยกับ
การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างครอบครัว : กรณีศึกษาหมู่บ้านอาคารสงเคราะห์หมู่บ้านมหาเมฆ.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2551. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก

http://www.ocsc.go.th/ocsc/th/index.php?option=com_content&view=article&id=433&Itemid=209

พัลลภ ทินกร. (2536). การศึกษาความต้องการบ้านจัดสรรของประชาชนในเขตจังหวัดนครปฐม
(รายงานผลการวิจัย). กรุงเทพฯ: วิทยาลัยการทัพบก.

พรรณทิพย์ ศิริวรรณบุญชัย. (2534). จิตวิทยาครอบครัว. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ไพฑูริย์ เครือแก้ว. (2518). ลักษณะสังคมไทย. [รูปแบบอิเล็กทรอนิกส์]. วารสารพิช.

ไพโรจน์ แสงจันทร์. (2536). สถาบันครอบครัวบ้านพักอาศัย (รายงานผลการวิจัย). กรุงเทพฯ:
หน่วยศึกษานิเทศก์กรมการฝึกหัดครู.

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. (2532 ก). ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดที่อยู่อาศัยกับขนาด
ครอบครัว. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. (2532 ข). การพัฒนาที่อยู่อาศัย. เล่มที่ 1-7 (รายงานผลการวิจัย).
กรุงเทพฯ: อรุณพิมพ์.

ระดับผลการปฏิบัติราชการค่าตอบแทนข้าราชการ. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก

http://www.mof.go.th/home/salary/html/sal01_index.htm

วิศิษฐ เวชชาลีกันนท. (2528). การจัดที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการกองทัพบก. วิทยานิพนธ์ปริญญา
โทบริหารธุรกิจ, วิทยาลัยการทัพบก.

ศรีทัตติมา พานิชพันธ์. (2527). สัมพันธภาพที่ดีในครอบครัวในรวมบทความเกี่ยวกับสวัสดิการ
ครอบครัวและเด็กและอื่น ๆ (รายงานผลการวิจัย). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สุนทร บุญญาธิการ. (2539). *เทคนิคการออกแบบบ้านประหยัดพลังงานเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า*
(รายงานผลการวิจัย). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สิริธร สุวรรณภูมิ. (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก www.sireethrn.com

สืบสกุล มีชูเวท. (2548). *การศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อที่พักอาศัยของ
ข้าราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร
มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร.

สมชัย ชีระงามไพศาล. (2542). *นโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ สาย ค. และลูกจ้างของ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารมหาวิทยาลัย,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย. (2554). *โครงการบ้านยืม 2*. สืบค้นจาก

<http://office.bangkok.go.th/housing/Temporary/Banyim2e/FramesetBanyim2e.html>

สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการกรุงเทพมหานคร. (ม.ป.ป.). *จำนวนข้าราชการ*. สืบค้น

จาก http://203.155.220.217/office/csc/news/count07_54.pdf

Bali Beach (by ananda). (ม.ป.ป.). สืบค้นจาก www.ananda.co.th

Bernstein. (1970). *From the vernacular to a conceptual framework*. Retrieved from

<http://eprints.ioe.ac.uk/6741/1/Whitchurch2010SomeImplications27.pdf>

Community organizations. (n.d.). Retrieved from

http://www.codi.or.th/index.php?option=com_content&view=article&id=2&Itemid=38&lang=en

Community Organizations Development Institute. (2011). *Baan Mankong Collective Housing*.

Retrieved from <http://www.codi.or.th/housing/FrontpageHousing.html>

Edith, C., FAIA, ASLA & John, P. (n.d.). AIA, AICPLast homepage on the Internet Architectural

Programming. Retrieved from <http://www.asla.org/Membership.aspx>

Google. (ม.ป.ป.). *แผนที่พื้นที่ลาดกระบัง*. สืบค้นจาก

<https://maps.google.co.th/maps?hl=th&tab=wl>

Joseph, D. C., & Lee, K. (1975) *Urbanning and Design Criteria*. N.P. USA.

Source: RRA Notes. (1994). *IIED London*, 21, 78–82. Retrieved from

pubs.iied.org/pdfs/G01549.pdf

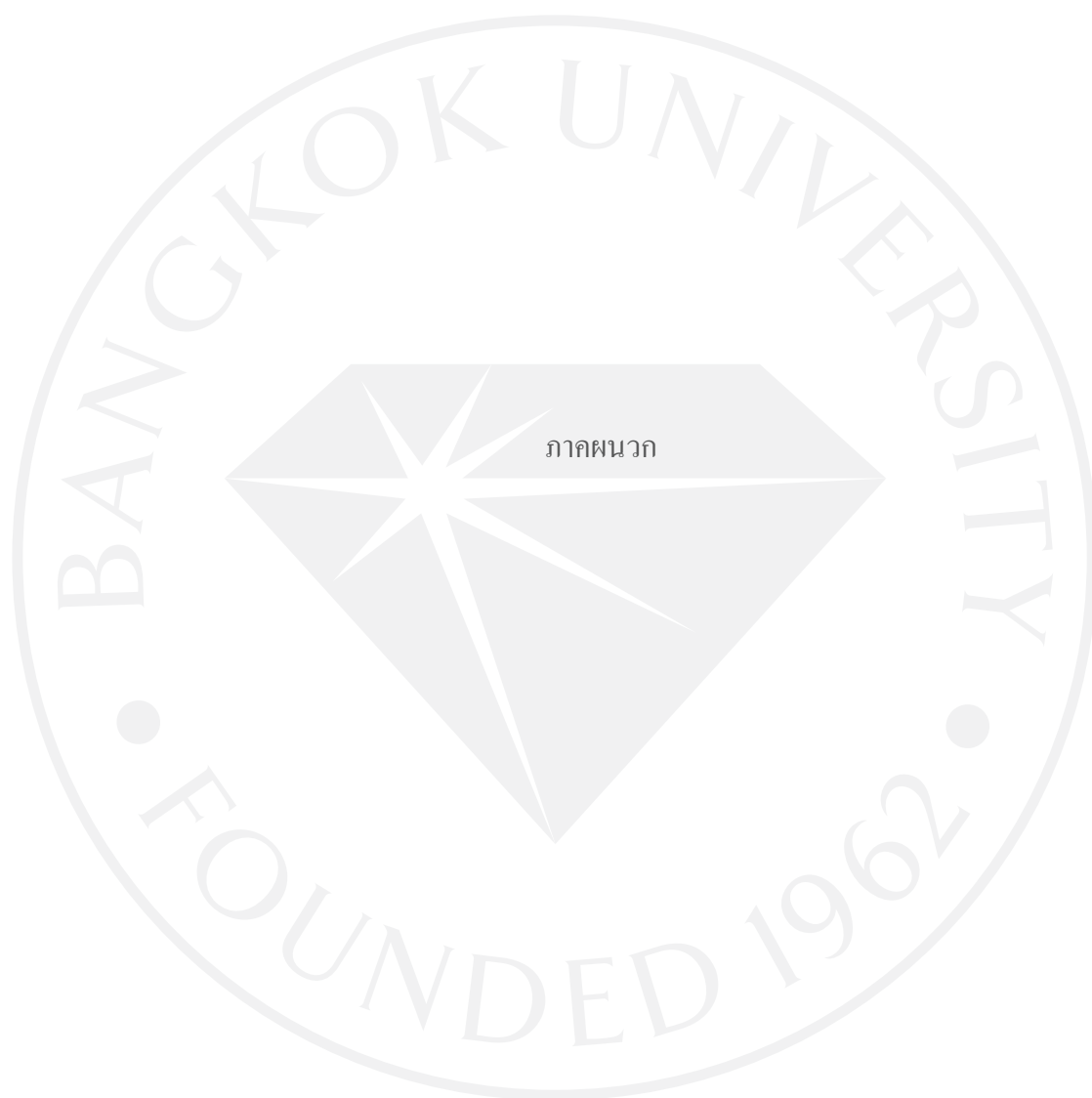
Urban Land Institute. (2007). *homepage on the Internet*. Retrieved from

<http://urbanland.uli.org/Articles/2012/April/RheeChinaBubble>

WBDG. (n.d.). *org the goal of Whole Building design*. Retrieved from

http://www.wbdg.org/wbdg_approach.php





1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยวิธีสัมภาษณ์

ข้อมูลสัมภาษณ์ จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดทั้งหมด 7 ครั้วเรือน

1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบประกอบด้วย คำถามดังนี้

- รายจ่าย
- ระดับราชการ
- สถานภาพ
- จำนวนสมาชิกในครอบครัว
- มีความต้องการซื้อบ้านใหม่หรือไม่
- ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น
- ท่านมีความต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และ ประโยชน์ใช้สอยพิเศษ
- ท่านมีความต้องการประกอบอาชีพที่บ้านหรือไม่
- รายได้ประจำ และ พิเศษ
- ทำอาชีพเสริมหรือไม่
- ลักษณะครอบครัว
- ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่
- ท่านต้องการบ้านแบบใดขนาดเท่าไร
- บ้านที่ท่านต้องการมีจำนวนผู้อาศัยกี่คน
- ประโยชน์ใช้สอยพิเศษ

1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบ ทั้งหมด 7 ครั้วเรือน

1.2.1 น.ส.ธาริณี สันธนะโยธิน

- ระดับข้าราชการ C6
- รายได้ประจำ และ พิเศษ 18,000 บาท ไม่มีรายได้พิเศษเพราะไม่ได้ทำจริงจัง
- สถานภาพ โสด
- ลักษณะครอบครัว เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ แม่ พี่ 3 คนรวมทั้งหมด 5 คน
- ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ อยู่บ้านคุณแม่ (ผ่อนหมดแล้ว)
- มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ ไม่มีโครงการซื้อบ้าน เพราะตอนนี้ยังไม่มีการก่อสร้างที่จะซื้อแต่ถ้ามีครอบครัวในอนาคตอยากซื้อ
- ต้องการบ้านแบบใด ต้องการบ้านขนาด100 ตร.ว. ราคาหนึ่งล้านกว่าๆ เป็นแบบบ้านเดี่ยว2ชั้น อยากให้มี2ห้องนอน
- ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น เพราะบ้านเดิมที่อาศัยอยู่ตอนนี้มีขนาด1ไร่จึงอยากได้บ้านที่มีพื้นที่มีบริเวณบ้าน
- บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน หลาน 2 คน ตัวเอง 1รวมทั้งหมด 3 คน
- ท่านมีความต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และ ประโยชน์ใช้สอยพิเศษ ภายในตัวบ้าน อยากให้เป็นพื้นที่โล่งเป็นโถงขนาดใหญ่เอาไว้ดูโทรทัศน์ ทานอาหารต้องการพื้นที่ที่ปลูกต้นไม้ได้มีส่วนได้
- รายจ่าย ไม่มีรายจ่ายในบ้าน แต่มีส่งเงินให้พ่อแม่เดือน 1,000-2,000บาท
- การประกอบอาชีพที่บ้าน ไม่คิดว่าบ้านจะทำอะไรอย่างที่อยากทำได้จึงไม่สนใจทำที่บ้าน

1.2.2 นางกรนิภา วรรณเจริญวงษ์

- ระดับข้าราชการ C6
- รายได้ประจำ และ พิเศษ 22,000 บาท ไม่มีรายได้พิเศษ
- สถานภาพ มีครอบครัวแล้ว
- ลักษณะครอบครัว เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ สามี ตัวเอง แม่ น้อง2 และหลาน รวมทั้งหมด 6 คน (ไม่มีลูกเอาหลานมาเลี้ยง)
- ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ อยู่บ้านพักสวัสดิการข้าราชการ (บ้านตนเองอยู่ต่างจังหวัด)
- มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ ถ้ามีโอกาสซื้อที่กรุงเทพฯได้สนใจจะซื้อ
- ต้องการบ้านแบบใด ต้องการบ้านขนาด100 ตร.ว. ราคา เป็นแบบบ้านเดี่ยว 2ชั้น
อยากให้มี3ห้องนอน
- ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น เดิมอยู่เป็นแบบบ้านเดี่ยวแต่มีขนาดเล็ก
- บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน สามี ตัวเอง แม่ น้อง2 และหลาน รวมทั้งหมด 6 คน (มาทั้งหมด)
- ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และ ประโยชน์ใช้สอยพิเศษ
ภายในตัวบ้าน พื้นที่โถงขนาดใหญ่เอาไว้ ทานอาหาร
ต้องการพื้นที่ที่ปลูกต้นไม้ได้มีสวนได้
- รายจ่าย น้ำไฟ1,500 ต่อเดือน เบี้ยประกันภัย และ อื่นๆอีกมากมาย
- การประกอบอาชีพที่บ้าน ตอนนี้อยู่ไม่คิดจะทำเพราะทุกคนมีงานประจำต้องทำแต่สนใจจะทำ
ร้านอาหารตามสั่งที่บ้าน

1.2.3 น.ส.กัญญา กาญจนรักษ์

- ระดับข้าราชการ C5
- รายได้ประจำ และ พิเศษ 15,000 บาท ไม่มีรายได้พิเศษ
- สถานภาพ โสด
- ลักษณะครอบครัว เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ พ่อ แม่ พี่สาว หลาน2 ตนเอง
รวมทั้งหมด 6 คน
- ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ อยู่บ้านสวัสดิการข้าราชการ เป็นห้องพักขนาด30ตร.ม.
มีห้องน้ำในตัว (บ้านตนเองอยู่ต่างจังหวัดมาอยู่กรุงเทพคนเดียว)
- มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ ไม่มีโครงการจะซื้อบ้านเพราะถ้ากระเสียนจะกลับไปอยู่ที่บ้าน
แต่สนใจจะเป็นรูปแบบดังนี้ หมู่บ้านนนทิวา+แบบบ้าน+ราคา
1,500,000+ยอดผ่อน10,000ต่อเดือนจะซื้อต่อเมื่อมีสามี

- ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และ ประโยชน์ใช้สอยพิเศษ
ต้องการห้องเก็บของ เก็บอุปกรณ์ต่างให้เป็นสัดส่วน
ห้องโรงปศุสัตว์ได้ใช้เป็นประจำเป็นที่ศูนย์รวมของบ้าน แต่ในตอน
ช่วงนี้ไม่ค่อยได้ใช้ที่บ้านมีห้องทานอาหารแยกจากห้องโถง
-รายจ่าย ผู้ตอบเป็นผู้จ่ายทั้งหมด
- การประกอบอาชีพที่บ้าน เป็นหมอ ไปทำงานตาม คลินิกทั่วไป ทำประจำ แต่ไม่ต้องมี
คลินิกเป็นของตนเอง เพราะเป็นงานเสริม ไม่คิดจะมาเปิดเป็น
ของตนเอง

การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบ ทั้งหมด 7 ครัวเรือน

- | | |
|-------------------------|--|
| 1 น.ส.กช (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สถาบันพัฒนาข้าราชการ |
| 2 น.ส.กชกร (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สถาบันพัฒนาข้าราชการ |
| 3 น.ส.กนก (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สถาบันพัฒนาข้าราชการ |
| 4 น.ส.กนกกร (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สถาบันพัฒนาข้าราชการ |
| 5 นางกนกกฤช(นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม ฝ่ายบริหาร |
| 6 นายรัฐพล (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ศูนย์ฝึกอบรม สำนักงานเขต |
| 7 นายแพทย์ (นามสมมุติ) | หน่วยงาน ผู้อำนวยการ โรงพยาบาล |

ตารางการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย

ลักษณะครอบครัว 1	เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ แม่ พี่ 3 คนรวมทั้งหมด 5 คน
ลักษณะครอบครัว 2	เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ สามี ตัวเอง แม่ น้อง2 และหลาน รวมทั้งหมด 6 คน (ไม่มีลูกเอาหลานมาเลี้ยง)
ลักษณะครอบครัว 3	เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ พ่อ แม่ พี่สาว หลาน2 ตนเอง รวมทั้งหมด 6 คน
ลักษณะครอบครัว 4	เป็นครอบครัว เดี่ยว อยู่กับ ตัวเอง และ หลาน
ลักษณะครอบครัว 5	เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ สามี ตนเอง แม่ ลูกสาว 2 รวมทั้งหมด 5 คน
ลักษณะครอบครัว 6	เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ ตัวเอง ภรรยา พ่อ แม่ ลูก และ น้องสาว รวม ทั้งหมด 6 คน
ลักษณะครอบครัว 7	เป็นครอบครัว ขยาย อยู่กับ ตนเอง ภรรยา แม่ น้อง2 หลาน และลูก ทั้งหมด 7 คน

ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ 1	อยู่บ้านคุณแม่ (ผ่อนหมดแล้ว)
ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ 2	อยู่บ้านพักสวัสดิการข้าราชการ (บ้านตนเองอยู่ต่างจังหวัด)
ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ 3	อยู่บ้านสวัสดิการข้าราชการ เป็นห้องพักขนาด30ตร.ม.
ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ 4	อยู่บ้านของพี่สาว (ผ่อนอยู่แต่ไม่ได้ช่วยผ่อน)
ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ 5	อยู่บ้านตนเอง
ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ 6	อยู่บ้านคุณพ่อ คุณแม่
ท่านพักอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ 7	บ้านตนเอง (ผ่อนหมดแล้ว อยู่มา 20 ปี)

การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบด้านรูปแบบที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีลักษณะครอบครัวเป็นแบบ ครอบครัวขยาย คนในครอบครัวอยู่กัน 5-7 คน โดยลักษณะที่พักอาศัย ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ พักอาศัย บ้านตนเอง บ้านพักสวัสดิการข้าราชการ และ บ้านคุณพ่อ คุณแม่ ในสัดส่วนที่เท่ากัน

การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบด้านความต้องการ

การประกอบอาชีพที่บ้าน 1	ไม่คิดว่าบ้านจะทำอะไรอย่างที่อยากทำได้จึงไม่สนใจทำที่บ้าน
การประกอบอาชีพที่บ้าน 2	ตอนนี้ไม่คิดจะทำเพราะทุกคนมีงานประจำต้องทำแต่สนใจจะทำร้านอาหารตามสั่งที่บ้าน
การประกอบอาชีพที่บ้าน 3	ไม่สนใจ
การประกอบอาชีพที่บ้าน 4	ไม่สนใจทำงานที่บ้าน
การประกอบอาชีพที่บ้าน 5	ตอนนี้ทำอยู่ ทำด้านงานหนังสือ ทำไบโพลี ทำอยู่ที่บ้านแต่ไม่ต้องใช้พื้นที่อะไรมากมาย ผู้ตอบถนัดทางด้านงานออกแบบ
การประกอบอาชีพที่บ้าน 6	ผู้ตอบเป็นช่างไฟฟ้า รับเดินสายไฟ เป็นงานๆไป ไม่จำเป็นต้องมีพื้นที่ในการเก็บของที่บ้านมากนัก
การประกอบอาชีพที่บ้าน 7	เป็นหมอ ไปทำงานตาม คลินิกทั่วไป ทำประจำ แต่ไม่ต้องมีคลินิกเป็นของตนเอง เพราะเป็นงานเสริม ไม่คิดจะมาเปิดเป็นของตนเอง

มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ 1	ไม่มีโครงการซื้อบ้าน เพราะตอนนี้ยังไม่มีกำลังพอที่จะซื้อแต่ถ้ามีครอบครัวในอนาคตอยากซื้อ
มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ 2	ไม่มีแต่ถ้ามีโอกาสซื้อที่กรุงเทพได้สนใจจะซื้อ
มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ 3	ไม่มีโครงการจะซื้อบ้านเพราะถ้าเกษียณจะกลับไปอยู่ที่บ้านแต่สนใจจะเป็นรูปแบบดังนี้ หมู่บ้านนันทิชา+แบบบ้าน+ราคา 1,500,000+ยอดผ่อน10,000ต่อเดือนจะซื้อต่อเมื่อมีสามี
มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ 4	ตอนนี้ไม่ได้อยู่กับครอบครัวแล้ว(สามี) ภายใน 10ปีคงยังไม่ซื้อแต่สนใจที่จะซื้อ เพราะคิดว่าตนเองต้องทำงานที่นี้อีกนานจึงอยากซื้อใกล้ที่ทำงาน
มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ 5	ซื้อแล้วกำลังผ่อนอยู่ เดือนละ 12,000 บาท
มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ 6	ไม่มีโครงการซื้อบ้าน
มีความต้องการซื้อบ้านหรือไม่ 7	ไม่มีโครงการซื้อบ้าน

ต้องการบ้านแบบใด 1	ต้องการบ้านขนาด100 ตร.ว. ราคาหนึ่งล้านกว่าๆ เป็นแบบบ้านเดี่ยว2ชั้น อยากให้มี2ห้องนอน
ต้องการบ้านแบบใด 2	ต้องการบ้านขนาด100 ตร.ว. ราคา เป็นแบบบ้านเดี่ยว 2ชั้น อยากให้มี3ห้องนอน
ต้องการบ้านแบบใด 3	ต้องการบ้านขนาด50 ตร.ว. ราคา เป็นแบบบ้านเดี่ยว 1ชั้น อยากให้มี2ห้องนอน
ต้องการบ้านแบบใด 4	ต้องการบ้านขนาด40 ตร.ว. ราคา เป็นแบบบ้านเดี่ยว 2ชั้น อยากให้มี2ห้องนอน(ถ้าอยู่คนเดียว)แต่ถ้าต่อไปอยู่คนเดียวคงไม่สนใจบ้านเดี่ยว สนใจแค่คอนโด ดูความจำเป็นเมื่อถึงตอนนั้น
บ้านที่อยู่เป็นแบบใด 5	บ้านที่อยู่ขนาด50 ตร.ว. ราคา เป็นแบบบ้านเดี่ยว 1ชั้น มี3ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
ต้องการบ้านแบบใด 6	ถ้าต้องการต้องการบ้านขนาด80-100 ตร.ว. ราคาไม่แพงแต่ไม่รู้ว่าควรจะทำไหร่ เป็นแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน
บ้านที่อยู่เป็นแบบใด 7	บ้านที่อยู่ขนาด100 ตร.ว. เป็นแบบบ้านเดี่ยว 2ชั้น มี 2ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น 1	เพราะบ้านเดิมที่อาศัยอยู่ตอนนี้มีขนาด 1 ไร่จึงอยากได้บ้านที่มีพื้นที่ที่มีบริเวณบ้าน
ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น 2	เดิมอยู่เป็นแบบบ้านเดี่ยวแต่มีขนาดเล็ก
ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น 3	มีขนาดเล็กพออยู่
ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น 4	เพราะตอนนี้อยู่ตัวคนเดียวจึงมองความจำเป็นในการใช้พื้นที่ไม่มากและมองการใช้งานระยะยาว
ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น 5	บ้านที่อยู่ที่นี่แบบนี้เพราะอยู่ใกล้ที่ทำงานแต่เมื่อหลังเกษียณจะไปอยู่ต่างจังหวัด แต่จะไม่ประกอบธุรกิจอะไรจะใช้จ่ายเงินเกษียณ
ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น 6	เพราะ สะดวกสบายกว่าที่อยู่อาศัยแบบอื่น ผนังไม่ต้องติดกับใคร มีพื้นที่ให้เด็กๆวิ่งเล่น เป็นคนชอบห้องเขอะในบ้าน ต้องการพื้นที่เป็นส่วนตัว ทาวเฮ้าส์ที่อยู่ในขณะนี้มีห้องใหญ่ห้องเดียว และใช้ทุกกิจกรรม
ทำไมท่านถึงเลือกแบบบ้านนั้น 7	เพื่อความเป็นส่วนตัว

บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน 1	หลาน 2 คน ตัวเอง 1 รวมทั้งหมด 3 คน
บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน 2	สามี ตัวเอง แม่ น้อง 2 และหลาน รวมทั้งหมด 6 คน (มาทั้งหมด)
บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน 3	สามี ตัวเอง รวมทั้งหมด 2 คน (อยากสร้างครบครัน)
บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน 4	ตัวเอง (หวังให้มีคนมาอยู่ด้วย) รวมทั้งหมด 1 คน
บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน 5	สามี ตนเอง แม่ ลูกสาว 2 รวมทั้งหมด 5 คน
บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน 6	สามี ตัวเอง ภรรยา และ ลูก รวมทั้งหมด 3 คน
บ้านที่ต้องการมีผู้อาศัยกี่คน 7	ทั้งหมด 7 คน

ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และประโยชน์ใช้สอยพิเศษ 1	ภายในตัวบ้าน อยากให้เป็นพื้นที่โล่งเป็น โถงขนาดใหญ่ เอาไว้ดูโทรทัศน์ ทานอาหารต้องการพื้นที่ที่ปลูกต้นไม้ได้มีสวนได้
ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และประโยชน์ใช้สอยพิเศษ 2	ภายในตัวบ้าน พื้นที่โถงขนาดใหญ่เอาไว้ ทานอาหาร ต้องการพื้นที่ที่ปลูกต้นไม้ได้มีสวนได้
ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และประโยชน์ใช้สอยพิเศษ 3	ภายในตัวบ้าน สิ่งพื้นฐานที่ควรจะมี เช่นห้องครัว พื้นที่โถงโล่งๆ พื้นที่นี้จะเป็นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน ภายนอกอยากให้มีระเบียง ต้องการพื้นที่ที่ปลูกต้นไม้ได้ มีสวนรอบบ้านที่จอดรถ
ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และประโยชน์ใช้สอยพิเศษ 4	ภายในตัวบ้าน มุมอ่านหนังสือ พื้นที่ครัวเล็กๆไม่ต้องมากไม่ชอบทำอาหาร โถงเอาไว้รับแขก ห้องน้ำด้านล่างต้องมี และห้องน้ำด้านบนต้องอยู่ในห้องนอน(เป็นคนชอบอยู่ในห้องน้ำจึงอยากให้ห้องน้ำสมบูรณ์แบบ)แต่ไม่ต้องใหญ่ แสงไฟก็เป็นเรื่องสำคัญต้องเป็นสีโทนร้อน
ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และประโยชน์ใช้สอยพิเศษ 5	พื้นที่ส่วนกลางแทบไม่ได้ใช้เลย เพราะที่บ้านต่างคนต่างอยู่กันแต่ในห้อง และการใช้พื้นที่ของแต่ละคนในบ้านเน้นพื้นที่ภายในห้องเป็นหลักในการทำกิจกรรมต่างๆ ที่จอดรถในบ้านต้องมี2คัน
ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และประโยชน์ใช้สอยพิเศษ 6	ไม่เน้นอะไร เพราะตอนนี้ไม่มีบ้านแบบนี้เลยยังไม่ได้คิดถึง
ท่านมีต้องการประโยชน์ใช้สอยอะไรในและนอกบ้านบ้าง และประโยชน์ใช้สอยพิเศษ 7	ต้องการห้องเก็บของ เก็บอุปกรณ์ต่างๆให้เป็นสัดส่วน ห้องโถงปกติได้ใช้เป็นประจำเป็นที่ศูนย์รวมของบ้าน แต่ในตอนนี้ไม่ค่อยได้ใช้ที่บ้านมีห้องทานอาหารแยกจากห้องโถง

สรุปความต้องการของข้าราชการได้ดังนี้

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ ไม่มีความต้องการประกอบอาชีพที่บ้าน เนื่องจากสาเหตุ ไม่คิดว่าบ้านจะทำอะไรอย่างที่อยากทำ หรือ งานพิเศษที่ทำอยู่ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่บ้านเป็นพื้นที่ใน

การประกอบอาชีพ

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ 3 คน ไม่ต้องการซื้อบ้านเพราะตอนนี้ซื้อบ้านเป็นของตนเองแล้ว และอีก 4 คน ไม่ต้องการซื้อบ้านในขณะนี้แต่มีความต้องการซื้อในอนาคต ด้วยสาเหตุที่แตกต่างกัน เช่น ตอนนี้ยังไม่มีความจำเป็นที่จะซื้อ, ขณะนี้ไม่ได้อยู่กับสามีแล้ว ,บ้านเกิดอยู่ต่างจังหวัดต้องการกลับไปอยู่ที่บ้านเกิดตอนหมดอายุราชการ แต่ถ้ามีกำลังพออยากจะซื้อที่ กรุงเทพ

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตร.ว. 2 ชั้น 2-3 ห้องนอน และ มีความต้องการบ้านเดี่ยว ขนาด 40-50 ตร.ว. 1-2 ชั้น 2-3 ห้องนอน

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ มีเหตุผลในการเลือกบ้านที่แตกต่างกันด้วย เหตุผลดังนี้ ขนาดที่อยู่อาศัยเดิมมีขนาดใหญ่ จึงอยากได้ที่บ้านใหม่ที่มีขนาดไม่เล็กไปกว่าเดิมมากนัก หรือ ผู้ที่มีบ้านขนาดเล็ก ก็อยากได้บ้านที่มีขนาดใหญ่ขึ้น หรือ แม้แต่การมองการใช้พื้นที่ระยะยาวว่าถ้าอยู่ตัวคนเดียวคงไม่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่เพราะ ไม่มีความจำเป็น และ ทำความสะอาดได้ลำบากเพราะตัวคนเดียว หรือ มองไปถึง ความเป็นอยู่ของบุคคลภายในบ้านว่าต้องมีพื้นที่ให้เด็กๆวิ่งเล่นได้

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ มีความต้องการให้ผู้อาศัยอื่นมาอาศัยด้วยในเหตุผลที่แตกต่างกัน คือ สำหรับผู้ที่ไม่มีครอบครัวต้องการสร้างครอบครัวในบ้านหลังใหม่ และ ส่วนผู้ที่มีครอบครัวแล้ว ต้องการแยกออกมาอยู่เป็นส่วนตัว และ ผู้ที่อยู่บ้านพักสวัสดิการข้าราชการก็ต้องการออกมาอยู่เป็นส่วนตัว

ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีความต้องการพื้นที่ภายในตัวบ้าน อยากให้เป็นพื้นที่โล่งเป็นโถงขนาดใหญ่เอาไว้ดูโทรทัศน์ รับแขก ทำกิจกรรมร่วมกันเป็นที่ศูนย์รวมของคนในบ้าน ห้องอาหาร และพื้นที่นอกบ้าน ต้องการให้มีระเบียง ต้องการพื้นที่ที่ปลูกต้นไม้ มีสวนรอบบ้าน และต้องการที่จอดรถ

การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบด้านความสารถในการจ่ายของข้าราชการ

ระดับข้าราชการ 1	C6
ระดับข้าราชการ 2	C6
ระดับข้าราชการ 3	C5
ระดับข้าราชการ 4	C3
ระดับข้าราชการ 5	C6
ระดับข้าราชการ 6	C4
ระดับข้าราชการ 7	C9

รายได้ประจำ และ พิเศษ 1	18,000 บาท ไม่มีรายได้พิเศษเพราะไม่ได้ทำจริงจัง
รายได้ประจำ และ พิเศษ 2	22,000 บาท ไม่มีรายได้พิเศษ
รายได้ประจำ และ พิเศษ 3	15,000 บาท ไม่มีรายได้พิเศษ
รายได้ประจำ และ พิเศษ 4	11,800 บาท ไม่มีรายได้พิเศษ
รายได้ประจำ และ พิเศษ 5	18,000 บาท รายได้พิเศษปีละ10,000-100,000 รายได้ไม่แน่นอน
รายได้ประจำ และ พิเศษ 6	14,000 บาท รายได้พิเศษ 1,000-10,000 บาทต่อ เดือน
รายได้ประจำ และ พิเศษ 7	55,000 บาท รายได้พิเศษ 50,000 บาท ขึ้นไป

สถานภาพ 1	โสด
สถานภาพ 2	มีครอบครัวแล้ว
สถานภาพ 3	โสด
สถานภาพ 4	มีครอบครัวแล้ว
สถานภาพ 5	มีครอบครัวแล้ว
สถานภาพ 6	มีครอบครัวแล้ว
สถานภาพ 7	มีครอบครัวแล้ว

รายจ่าย 1	ไม่มีรายจ่ายในบ้าน แต่มีส่งเงินให้พ่อแม่เดือน 1,000-2,000บาท
รายจ่าย 2	น้ำไฟ1,500 ต่อเดือน เบี้ยประกันภัย และ อื่นๆอีกมากมาย
รายจ่าย 3	ไม่มีรายจ่ายน้ำไฟ ฟรี หน่วยงานออกให้ มีแต่ส่งเงินให้พ่อแม่ให้ 5,000 ต่อเดือน
รายจ่าย 4	ค่าน้ำค่าไฟ
รายจ่าย 5	น้ำไฟทั้ง3คนช่วยกันจ่าย แม่ สามี ตัวผู้ตอบ และ มีค่าเรียนพิเศษของลูกเพียงเล็กน้อย
รายจ่าย 6	ไม่มีรายจ่ายในบ้าน
รายจ่าย 7	ผู้ตอบเป็นผู้จ่ายทั้งหมด

สรุปความสารถในการจ่ายของข้าราชการได้ดังนี้

ผู้ให้ข้อมูลสัมภาษณ์ทั้ง 7 ครัวเรือน ทำงานอยู่ในระดับข้าราชการ C3-C9 มีรายได้ประจำ 11,800 บาท ถึง 55,000 บาท ต่อเดือน ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ ไม่ได้ประกอบอาชีพเสริม สำหรับผู้ที่

ประกอบอาชีพเสริมมีรายได้อยู่ที่ 1,000 – 50,000 บาท ต่อเดือน ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่มีครอบครัวแล้ว และ ส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบรายจ่ายภายในบ้าน

2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณ

ข้อมูลสำรวจเชิงปริมาณถามกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 139 คน

2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถามประกอบด้วย คำถามดังนี้

2.1.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- | | |
|--|---|
| - เพศ | - อายุ |
| - ลักษณะครอบครัว | - ระดับการศึกษา |
| - ตำแหน่งงาน | - รายได้ต่อเดือน |
| - รายได้พิเศษต่อเดือน | - สถานที่พักอาศัยปัจจุบัน |
| - ท่านอาศัยบ้านตนเองหรือไม่ | - ท่านมีโครงการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่หรือไม่ |
| - ใครในบ้านท่านประกอบอาชีพเสริมอยู่หรือไม่ | - ในอนาคตมีโอกาสที่จะทำอาชีพที่บ้านหรือไม่ |

2.1.2 ส่วนที่ 2 การเลือกรูปแบบบ้าน

ท่านมีความต้องการที่พักอาศัยรูปแบบไหน

- | | |
|--------------|----------------|
| - บ้านเดี่ยว | - ทาวน์เฮาส์ |
| - ตึกแถว | - คอนโดมิเนียม |

ท่านมีความต้องการบ้านเดี่ยวในรูปแบบไหน

แบบบ้านเดี่ยว	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ผ่อนเดือนละ
<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 ห้องนอน	80	25	960,000 บาท	3,000
<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน	125	50	1,900,000 บาท	6,000
<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน	230	100	3,400,000 บาท	11,000
<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน	280	125	4,200,000 บาท	14,000

ท่านมีความต้องการตึกแถว(ทาวน์เฮาส์)ในรูปแบบไหน

แบบตึกแถว	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ผ่อนเดือนละ
<input type="checkbox"/> ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2ห้องนอน	150	20	1,450,000	4,500
<input type="checkbox"/> ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 3ห้องนอน	200	30	1,950,000	6,200

ท่านมีความต้องการอาคารพาณิชย์(ตึกแถว)ในรูปแบบไหน

แบบอาคารพาณิชย์	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ผ่อนเดือนละ
<input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	250	20	1,800,000	5,700
<input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	300	30	2,260,000	7,300

ท่านมีความต้องการคอนโดมิเนียมในรูปแบบไหน

คอนโดมิเนียม	พื้นที่ใช้สอย ตร.ม.	ขนาดที่ดิน ตร.ว.	ราคาบ้าน	ผ่อนเดือนละ
<input type="checkbox"/> 1 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ	33	-	450,000	1,500
<input type="checkbox"/> 2 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ	53	-	720,000	2,300

2.1.3 ส่วนที่ 3 ข้อมูลความต้องการใช้พื้นที่

- จำนวนห้องนอนที่ท่านต้องการ

- จำนวนห้องน้ำที่ท่านต้องการ

- ความต้องการพื้นที่ภายในบ้าน

ห้องครัว

ห้องรับประทานอาหาร

ห้องเก็บของ ,เก็บวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ

ห้องทำงาน

ห้องนั่งเล่น,ดูโทรทัศน์

พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน

มุมอ่านหนังสือ

โถงรับแขก

มุมซักผ้า,รีดผ้า,เก็บเสื้อผ้า

อื่นๆ(ระบุ).....

- ความต้องการพื้นที่ภายนอกบ้าน

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ที่จอดรถยนต์ | <input type="checkbox"/> ที่จอดรถจักรยานยนต์ |
| <input type="checkbox"/> พื้นที่จัดสวน | <input type="checkbox"/> ระเบียงนอกตัวบ้าน |
| <input type="checkbox"/> ห้องเก็บของ ,เก็บวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ | <input type="checkbox"/> อื่นๆ(ระบุ)..... |

2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม ทั้งหมด 139 คน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

2.2.1 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	53	38.1
หญิง	84	60.4
ไม่ตอบ	2	1.4
รวมทั้งหมด	139	100

พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศ หญิง มากที่สุดจำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 60.4 รองลงมาเป็นเพศชายจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1

2.2.2 ค่าเฉลี่ยอายุผู้ตอบแบบสอบถาม

อายุน้อยที่สุด	อายุมากที่สุด	ค่ากลางอายุ
21	60	40.08

จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามอายุน้อยที่สุด 21 ปี อายุมากที่สุด 60 ปี และ อายุค่ากลางของผู้ตอบแบบสอบถาม คือ 40.08 ปี

2.2.3 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะครอบครัว

ลักษณะครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
ครอบครัวเดี่ยว	100	71.9
ครอบครัวขยาย	35	25.2
ไม่ตอบ	4	2.9
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีลักษณะแบบครอบครัวเดี่ยวมากที่สุด 100 คน คิดเป็นร้อยละ 71.9 รองลงมาเป็นครอบครัวขยาย 35 คน คิดเป็นร้อยละ 25.2

2.2.4 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	17	12.2
ปริญญาตรี	97	69.8
สูงกว่าปริญญาตรี	21	15.1
อื่นๆ	3	2.2
ไม่ตอบ	1	.7
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีลักษณะระดับการศึกษาปริญญาตรีมากที่สุด 97 คน คิดเป็นร้อยละ 69.8 รองลงมาเป็น ระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี 21 คนคิดเป็นร้อยละ 15.1 รองลงมาเป็นต่ำกว่าปริญญาตรี 17 คนคิดเป็นร้อยละ 12.2 และ อื่นๆ คือ ประกาศนียบัตร ปวส และ ม.ศ. 5

2.2.5 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามตำแหน่งงานราชการ

ตำแหน่งงานราชการ	จำนวน	ร้อยละ
C1 – C5	79	56.8
C6 – C8	57	41
C9 – C11	0	0
ไม่ตอบ	3	2.2
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีตำแหน่งงานราชการ C1 – C5 มากที่สุด 79 คน คิดเป็นร้อยละ 56.8 รองลงมาเป็น C6 – C8 จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 41 ระดับ C9 – C11 0 คน และ ไม่ตอบจำนวน 3 คน

2.2.6 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้

รายได้	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 15,000	37	26.6
15,001-30,000	65	46.8
30,001-50,000	34	24.5
50,001ขึ้นไป	3	2.2
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ 15,001-30,000 บาท มากที่สุด 65 คนคิดเป็นร้อยละ 46.8 รองลงมา มีรายได้ น้อยกว่า 15,000 บาท 37 คน คิดเป็นร้อยละ 26.6 รองลงมา มีรายได้ 30,001-50,000 บาท 34 คน คิดเป็นร้อยละ 24.5 และ ผู้ตอบน้อยที่สุดคือ มีรายได้ 50,001 บาทขึ้นไป 3 คน คิดเป็นร้อยละ 2.2

2.2.7 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามที่พักอาศัยในปัจจุบัน

ลักษณะที่พักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	77	55.4
คอนโดมิเนียม	6	4.3
ตึกแถว	5	3.6
ทาวน์เฮาส์	22	15.8
อพาร์เมนท์, ห้องพัก	27	19.4
อื่นๆ	2	1.4
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่พักอาศัยในปัจจุบันเป็นแบบ บ้านเดี่ยวมากที่สุด 77 คนคิดเป็นร้อยละ 55.4 รองลงมา พักอาศัยแบบอพาร์เมนท์ , ห้องพัก 27 คน คิดเป็นร้อยละ 19.4 รองลงมาพักอาศัยแบบทาวน์เฮาส์ 22 คน คิดเป็นร้อยละ 15.8 รองลงมาพักอาศัยแบบ คอนโดมิเนียม 6 คนคิดเป็นร้อยละ 4.3 และ ผู้ตอบอื่นๆคือ บ้านแฝด 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.4

2.2.8 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการพักอาศัย

พักอาศัยแบบ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านตนเอง	94	67.6
บ้านเช่า	22	15.8
ที่พักสวัสดิการ	23	16.5
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่พักอาศัยในปัจจุบัน พักบ้านตนเองมากที่สุด 94 คน คิดเป็นร้อยละ 67.6 รองลงมา พักอาศัยที่พักรับสวัสดิการ 23 คนคิดเป็นร้อยละ 16.5 และ พักอาศัยโดยการเช่า 22 คนคิดเป็นร้อยละ 15.8

2.2.9 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความต้องการบ้าน

ความต้องการบ้าน	จำนวน	ร้อยละ
มี	68	48.9
ไม่มี	53	38.1
ซื้อแล้วกำลังผ่อนอยู่	18	12.9
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความต้องการบ้านมากที่สุด 68 คนคิดเป็นร้อยละ 48.9 รองลงมา ไม่มีความต้องการบ้าน 53 คนคิดเป็นร้อยละ 38.1 และ ซื้อแล้วกำลังผ่อนอยู่ 18 คนคิดเป็นร้อยละ 12.9

2.2.10 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ผู้ที่ทำอาชีพเสริมภายในครอบครัว

ผู้ที่ประกอบอาชีพเสริม	จำนวน	ร้อยละ
ตัวผู้ตอบ	24	17.3
ไม่มี	87	62.6
บุคคลอื่นภายในบ้าน	21	15.1
ไม่ตอบ	7	5
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ไม่มีผู้ที่ทำอาชีพเสริมภายในครอบครัวมากที่สุด 87 คนคิดเป็นร้อยละ 62.6 รองลงมา ตัวผู้ตอบเป็นผู้ทำอาชีพเสริม 24 คนคิดเป็นร้อยละ 17.3 รองลงมา บุคคลอื่นภายในบ้าน 21 คนคิดเป็นร้อยละ 15.1 และ ไม่ตอบจำนวน 7 คนคิดเป็นร้อยละ 5

2.2.11 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รายได้ผู้ที่ทำอาชีพเสริมภายในครอบครัว

รายได้จากอาชีพเสริม	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000	6	13.3
5,001-10,000	16	35.5
10,001-20,000	12	26.6
20,001 ขึ้นไป	11	24.4
รวมทั้งหมด	45	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากตารางที่ 10 มีผู้ที่ประกอบอาชีพเสริม 45 คน โดยผู้ตอบมีรายได้เสริม 5,001-10,000 บาท มากที่สุด 16 คน คิดเป็นร้อยละ 35.5 รองลงมา มีรายได้เสริม 10,001-20,000 บาท 12 คน คิดเป็นร้อยละ 26.6 รองลงมา มีรายได้เสริม 20,001 ขึ้นไป 11 คน คิดเป็นร้อยละ 24.4 และ มีรายได้เสริมน้อยกว่า 5,000 จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 13.3

2.2.12 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ผู้ที่มีความต้องการทำอาชีพเสริม

อาชีพเสริม	จำนวน	ร้อยละ
มีความต้องการ	81	58.3
ไม่มีความต้องการ	53	38.1
ไม่ตอบ	5	3.6
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม มีความต้องการประกอบอาชีพเสริมในอนาคตมากที่สุด 81 คน คิดเป็นร้อยละ 58.3 รองลงมา ไม่มีความต้องการทำอาชีพเสริมในอนาคต 53 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 และ ไม่ตอบจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 3.6

2.2.13 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความต้องการลักษณะที่พักอาศัย

ลักษณะที่พักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	121	87.1
ทาวน์เฮาส์	6	4.3
ตึกแถว	4	2.9
คอนโดมิเนียม	7	5
ไม่ตอบ	1	.7
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการที่พักอาศัย บ้านเดี่ยวมากที่สุด 121 คน คิดเป็นร้อยละ 87.1 รองลงมา คอนโดมิเนียม 7 คน คิดเป็นร้อยละ 5 รองลงมา ทาวน์เฮาส์ 6 คน คิดเป็นร้อยละ 4.3 และ ตึกแถว 4 คน คิดเป็นร้อยละ 2.9 ไม่ตอบ 1 คน คิดเป็นร้อยละ .7

2.2.14 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รูปแบบบ้านเดี่ยว

รูปแบบบ้านเดี่ยว	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 ห้องนอน 80 ตร.ม. 25 ตร.ว.	11	9
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 125 ตร.ม. 50 ตร.ว.	61	50
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 120 ตร.ม. 100 ตร.ว.	26	21.4
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 280 ตร.ม. 125 ตร.ว.	21	17.3
ไม่ตอบ	2	1.6
รวมทั้งหมด	121	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากตารางที่13 มีผู้ที่ต้องการบ้านเดี่ยว 121คน โดยผู้ตอบมีความต้องการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 125 ตร.ม. 50 ตร.ว. มากที่สุด61 คนคิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมาคือบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 120 ตร.ม. 100 ตร.ว. 26 คนคิดเป็นร้อยละ 21.4 รองลงมาบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 280 ตร.ม. 125 ตร.ว. 21 คนคิดเป็นร้อยละ 17.3 และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 ห้องนอน 80 ตร.ม. 25 ตร.ว.11 คนคิดเป็นร้อยละ 9 ไม่ตอบ 2 คนคิดเป็นร้อยละ 1.6

2.2.15 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รูปแบบทาวน์เฮาส์

รูปแบบบ้านทาวน์เฮาส์	จำนวน	ร้อยละ
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2ห้องนอน 150 ตร.ม. 20 ตร.ว.	2	33.3
ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 3ห้องนอน200 ตร.ม. 30 ตร.ว.	4	66.6
รวมทั้งหมด	6	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากตารางที่13 มีผู้ที่ต้องการรูปแบบทาวน์เฮาส์ 6 คน โดยผู้ตอบทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 3ห้องนอน200 ตร.ม. 30 ตร.ว.มากที่สุด 4 คนคิดเป็นร้อยละ 66.6 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2ห้องนอน 150 ตร.ม. 20 ตร.ว. 2 คนคิดเป็นร้อยละ 33.3

2.2.16 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รูปแบบตึกแถว

รูปแบบบ้านตึกแถว	จำนวน	ร้อยละ
ตึกแถว 4 ชั้น 250 ตร.ม. 20 ตร.ว.	3	75
ตึกแถว 4 ชั้น 300 ตร.ม. 30 ตร.ว.	1	25
รวมทั้งหมด	4	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากตารางที่13 มีผู้ที่ต้องการรูปแบบตึกแถว 4 คน โดยผู้ตอบ ตึกแถว 4 ชั้น 250 ตร.ม. 20 ตร.ว. มากที่สุด 3 คนคิดเป็นร้อยละ 75 รองลงมาคือ ตึกแถว 4 ชั้น 300 ตร.ม. 30 ตร.ว. 1 คน คิดเป็นร้อยละ 25

2.2.17 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รูปแบบคอนโดมิเนียม

รูปแบบบ้านตึกคอนโดมิเนียม	จำนวน	ร้อยละ
คอนโดมิเนียม1 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ	2	28.5
คอนโดมิเนียม2 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ	5	71.4
รวมทั้งหมด	7	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามจากตารางที่13 มีผู้ที่ต้องการรูปแบบคอนโดมิเนียม 7 คน โดยผู้ตอบ คอนโดมิเนียม 2 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ มากที่สุด 5 คนคิดเป็นร้อยละ 71.4 รองลงมาคือ คอนโดมิเนียม2 ห้องนอน 1 ห้องโถง 1 ห้องน้ำ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 28.5

2.2.18 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม จำนวนห้องนอนภายในบ้านที่ต้องการ

จำนวนห้อง	จำนวน	ร้อยละ
1 ห้องนอน	1	.7
2 ห้องนอน	16	11.5
3 ห้องนอน	75	54
4 ห้องนอน	45	32.4
ไม่ตอบ	2	1.4
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการห้องนอนจำนวน 3 ห้อง มากที่สุด75 คนคิดเป็นร้อยละ 54 รองลงมา 4 ห้องนอน 45 คนคิดเป็นร้อยละ 32.4 รองลงมา 2 ห้องนอน 16 คน คิดเป็นร้อยละ11.5 และ 1 ห้องนอน 1 คนคิดเป็นร้อยละ .7 ไม่ตอบจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ1.4

2.2.19 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม จำนวนห้องน้ำภายในบ้านที่ต้องการ

จำนวนห้อง	จำนวน	ร้อยละ
1 ห้องน้ำ	1	.7
2 ห้องน้ำ	53	38.1
3 ห้องน้ำ	53	38.1
4 ห้องน้ำ	30	21.6
ไม่ตอบ	2	1.4
รวมทั้งหมด	139	100

จากข้อมูลพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการห้องน้ำจำนวน 2 และ 3 ห้อง มากที่สุด เท่ากัน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 38.1 รองลงมา 4 ห้องน้ำ 30 คนคิดเป็นร้อยละ 21.6 และ 1 ห้องน้ำ 1 คนคิดเป็นร้อยละ .7 ไม่ตอบจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.4

2.2.20 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ความต้องการพื้นที่ภายในบ้าน

พื้นที่	ต้องการจำนวน	ร้อยละ
ห้องครัว	122	87.8
ห้องนั่งเล่น	104	74.8
ห้องเก็บของในบ้าน	96	69.1
มุมซักผ้าเก็บผ้ารีดผ้า	92	66.2
โถงรับแขก	89	64
ห้องอาหาร	83	59.7
พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน	78	56.1
มุมอ่านหนังสือ	64	46
ห้องทำงาน	62	44.6
อื่นๆ	1	.7
ไม่ตอบ	2	1.4
รวม	139	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการห้องครัวมากที่สุด 122 คนจาก 139 คน คิดเป็นร้อยละ 87.8 รองลงมา ห้องนั่งเล่น 104 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 74.8 รองลงมา

ห้องเก็บของในบ้าน 96 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 69.1 รองลงมา มุมซักผ้าเก็บผ้ารีดผ้า 92 คน จาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 66.2 รองลงมา โถงรับแขก 89 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 64 รองลงมา ห้องอาหาร 83 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 59.7 รองลงมาพื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน 78 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 56.1 รองลงมามุมอ่านหนังสือ 64 คนจาก 139 คน คิดเป็นร้อยละ 46 รองลงมาห้องทำงาน 62 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 44.6 และ อื่นๆ คือห้องพระ 1 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ .7 ไม่ตอบ 2 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ คิดเป็น 1.4

2.2.21 จำนวนร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม ความต้องการพื้นที่ภายนอกบ้าน

พื้นที่	ต้องการจำนวน	ร้อยละ
ที่จอดรถ	127	91.4
พื้นที่สวน	125	89.9
ระเบียงนอกบ้าน	93	66.9
ห้องเก็บของนอกบ้าน	70	50.4
ที่จอดรถจักรยานยนต์	42	30.2
อื่นๆ	1	.7
รวม	139	100

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการพื้นที่จอดรถมากที่สุด 127 คนจาก 139 คน คิดเป็นร้อยละ 91.4 รองลงมา พื้นที่สวน 125 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 89.9 รองลงมา ระเบียงนอกบ้าน 93 คน จาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 66.9 รองลงมา ห้องเก็บของนอกบ้าน 70 คน จาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 50.4 รองลงมา ที่จอดรถจักรยานยนต์ 42 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ 30.2 และ อื่นๆ คือ พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน 1 คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ .7 ไม่ตอบ 2คนจาก 139 คนคิดเป็นร้อยละ คิดเป็น 1.4

3 ตัวอย่างเอกสาร โครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ



61

ที่ นร ๐๗๐๘ .๖/๒๕๕๘

สำนักงาน ก.พ.

ถนนพญาโลก กทม.

๑๐๓๐๐

๔ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง โครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ

เรียน ผู้บัญชาการกองทัพบก

สิ่งที่ส่งมาด้วย โครงการสินเชื่อบ้าน ๑๐๐ % สำหรับข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจของ
ธนาคาร อาคารสงเคราะห์

ตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีนโยบายเร่งด่วนในการฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจและการ
กระตุ้นเศรษฐกิจตามนโยบายของรัฐบาลและต้องการให้ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจที่มีที่อยู่
อาศัยเป็นของตนเอง จึงมอบหมายให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องร่วมมือกันดำเนินตามนโยบาย
ดังกล่าวซึ่งขณะนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จัดทำโครงการสินเชื่อบ้าน ๑๐๐ % สำหรับ
ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจและให้บริการได้ตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๘ เป็นต้นไป
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ศูนย์ประสานการจัดสวัสดิการข้าราชการ สำนักงาน ก.พ. ซึ่งมีหน้าที่ส่งเสริม
สนับสนุนประสานงานและเผยแพร่เกี่ยวกับการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ เห็นว่าโครงการ
ดังกล่าวเป็นโครงการที่จะเพิ่มโอกาสให้ข้าราชการได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงเห็นควร
เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวและขอที่แจ้งรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้

๑. การขอสินเชื่อบ้าน ๑๐๐ % จากธนาคาร อาคารสงเคราะห์ สำหรับข้าราชการ
เพื่อซื้อก่อสร้าง ขยาย ต่อเติม ซ่อมแซม หรือไถ่ถอนจำนองที่อยู่อาศัย ตามโครงการดังกล่าวข้างต้น
มี ๒ แบบ

๑.๑ ข้าราชการขอสินเชื่อด้วยตนเอง

- ธนาคารจะให้กู้ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ ของราคาประเมินของที่อยู่อาศัย
ดังกล่าว และไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ ของราคาซื้อขายหรือราคาก่อสร้าง แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า
- จำนวนเงินที่กู้ได้ต้องสอดคล้องกับรายได้และความสามารถในการผ่อน
ชำระหนี้ตามระเบียบธนาคาร
- ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน ๓๐ ปี และอายุผู้กู้อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ต้องไม่
เกิน ๖๕ ปี

- ธนาคารคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตรารายย่อยระยะยาวประเภท
ลอยตัว หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ตามประกาศธนาคาร แล้วแต่ผู้กู้จะเลือก

๑.๒ กรณีหน่วยงานต้นสังกัดของผู้กู้ทำข้อตกลงและทำหน้าที่นำส่งเงินเดือน
ของผู้กู้ชำระหนี้ให้ธนาคาร

- ธนาคารคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตรารายย่อยระยะยาวประเภทลอยตัว
ลบร้อยละ ๑.๐ ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ตามประกาศธนาคาร แล้วแต่ผู้กู้จะเลือก

- เงื่อนไขอื่น ๆ ยกเว้นเรื่องอัตราดอกเบี้ยเหมือนข้อ ๑.๑

๒. ส่วนราชการอาจขอทำความตกลงกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อจะนำส่ง
เงินเดือนของผู้กู้ที่เป็นข้าราชการในสังกัดชำระหนี้ให้ธนาคารเพื่อเพิ่มสิทธิประโยชน์ของ
ข้าราชการตามข้อ ๑.๒ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้โดยตรง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ข้อมูลโครงการดังกล่าวให้ข้าราชการทราบ
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

เฉลิม ศรีผดุง

(นายเฉลิม ศรีผดุง)

รองเลขาธิการ ก.พ.

ปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ ก.พ.

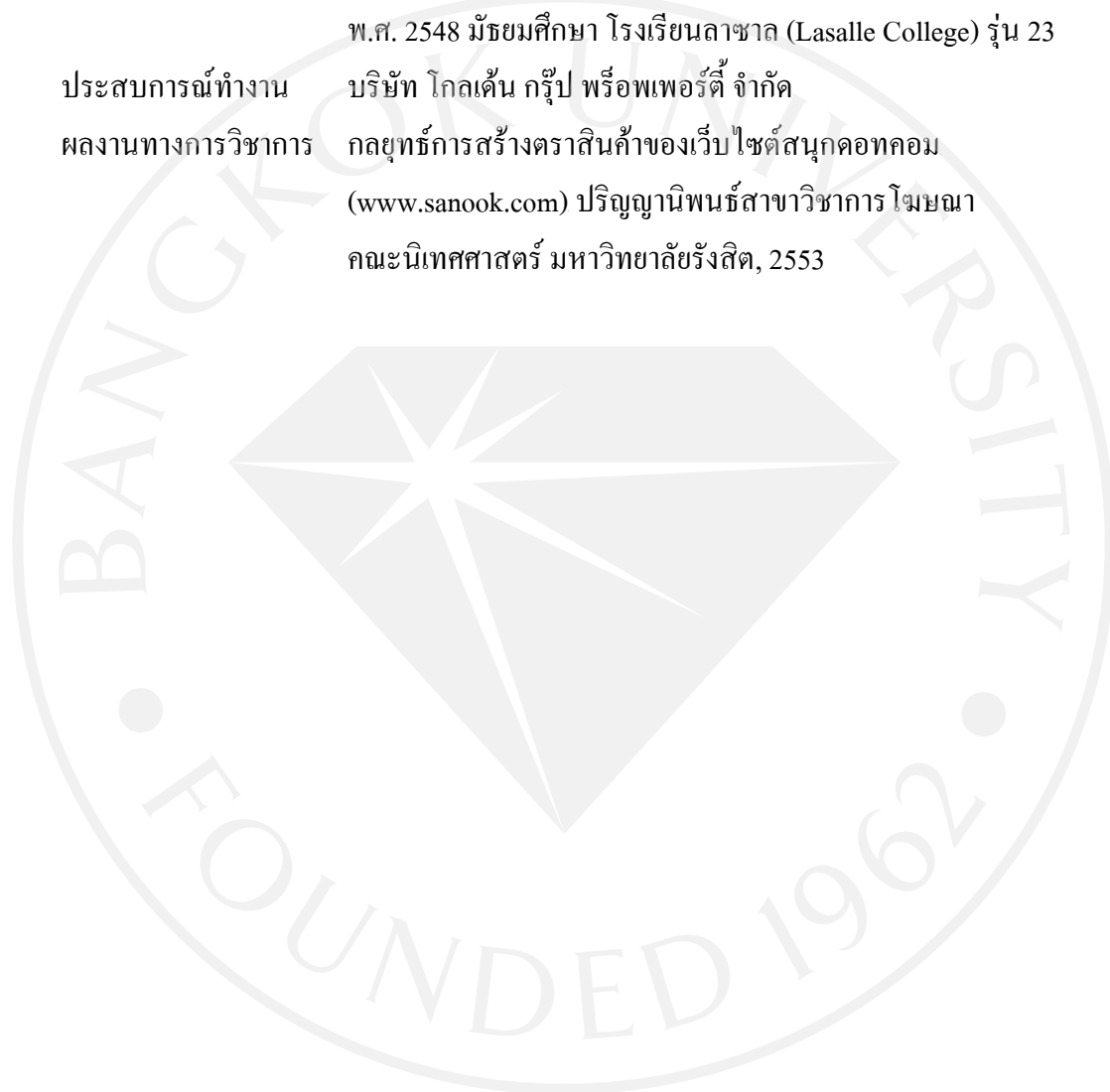
ศูนย์ประสานการจัดสวัสดิการข้าราชการ

โทร.๒๘๐ - ๒๑๐๔ , ๒๘๑ - ๓๓๓๓ ต่อ ๑๔๐๑

โทรสาร ๒๘๐ - ๒๑๐๔

ประวัติเจ้าของผลงาน

ชื่อ-นามสกุล นาย ธีรวัต สุธรรมพงษ์
อีเมล teerawat_s@hotmail.com
ประวัติการศึกษา พ.ศ. 2552 มหาวิทยาลัยรังสิต
พ.ศ. 2548 มัธยมศึกษา โรงเรียนลาซาล (Lasalle College) รุ่น 23
ประสบการณ์ทำงาน บริษัท โกลเด้น กรุป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผลงานทางการวิชาการ กลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของเว็บไซต์สนุกดอทคอม
(www.sanook.com) ปริญญาโท สาขาวิชาการโฆษณา
คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต, 2553



มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ข้อตกลงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้สิทธิในวิทยานิพนธ์/สารนิพนธ์

วันที่ 11 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2555

ข้าพเจ้า (นาย/นาง/นางสาว)..... อธิวิท ลือธรรมพงษ์ อยู่บ้านเลขที่..... 139
ซอย..... อุมทอง - สายสุขุมวิท 1 ถนน..... - ตำบล/แขวง..... อุมทอง
อำเภอ/เขต..... ลาดกระบัง จังหวัด..... กทม. รหัสไปรษณีย์..... 10520
เป็นนักศึกษาของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ รหัสประจำตัว..... 7530800171

ระดับปริญญา ตรี โท เอก

หลักสูตร..... ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชา..... การจัดการออกแบบภายใน คณะ..... บัณฑิตวิทยาลัย.....

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิ" ฝ่ายหนึ่ง และ ..

มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 119 ถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิ และ ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิ ตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิขอรับรองว่าเป็นผู้สร้างสรรค์และเป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในงานสารนิพนธ์/
วิทยานิพนธ์หัวข้อ..... ศึกษาตามข้อกำหนดการดูแลรักษาของอาคาร.....
..... กรมศิลปากร - ชั้น 6 แขวง กรุงเทพมหานคร.....

ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร..... ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ
(ต่อไปนี้เรียกว่า "สารนิพนธ์/วิทยานิพนธ์")

ข้อ 2. ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิตกลงยินยอมให้ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิโดยปราศจากค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดระยะเวลาในการนำสารนิพนธ์/วิทยานิพนธ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำซ้ำ ดัดแปลง เผยแพร่ต่อสาธารณชน ให้เช่าต้นฉบับหรือสำเนา งาน ให้ประโยชน์อันเกิดจากลิขสิทธิ์แก่ผู้อื่น อนุญาตให้ผู้อื่นใช้สิทธิโดยจะกำหนดเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใดด้วยหรือไม่ก็ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน หรือการกระทำอื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกัน

ข้อ 3. หากกรณีมีข้อขัดแย้งในปัญหาสิทธิในสารนิพนธ์/วิทยานิพนธ์ระหว่างผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิกับบุคคลภายนอกก็ดี หรือระหว่างผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิกับบุคคลภายนอกก็ดี หรือมีเหตุขัดข้องอื่นๆ เกี่ยวกับลิขสิทธิ์ อันเป็นเหตุให้ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิไม่สามารถนำงานนั้นออกทำซ้ำ เผยแพร่ หรือโฆษณาได้ ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิยินยอมรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิในความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิทั้งสิ้น

สัญญาที่ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความเป็นอย่างเดียวกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้โดย
ละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บรักษาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้อนุญาตให้ใช้สิทธิ
(นาย วิจิตร สุทธิธรรมพงษ์)

ลงชื่อ.....ผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิ
(ดร.ชนันณา รอดศักดิ์)
ผู้อำนวยการสำนักหอสมุด

ลงชื่อ.....พยาน
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ศิวพร หวังพัฒนวงศ์)
กณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

ลงชื่อ.....พยาน
(จันทนา งามวาลว)