

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาปัญหาและความสำคัญ

จังหวัดเชียงใหม่ในปัจจุบันเกิดการก่อตัวขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรประเภท บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งการก่อตัวขึ้นของธุรกิจโครงการบ้านจัดสรรนั้นเกิดขึ้นจากการโยกย้ายถิ่นฐานเพื่อเข้ามาทำงานรวมไปถึงการปรับเปลี่ยนของยุคสมัยและทัศนคติของคนในยุคปัจจุบันที่มีต่อการพักอาศัย จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อการปรับตัวจากอดีตที่มีการพักอาศัยอยู่รวมกันเป็นครอบครัวใหญ่ภายในบ้านหลังเดียว ปัจจุบันกลายเป็นการแยกตัวออกมาของรุ่นลูก เพื่อออกมาอยู่อาศัยแบบครอบครัวเดี่ยว จึงเกิดการสร้างที่พักอาศัยประเภทบ้านแถวที่เรียกว่าทาวน์เฮาส์ขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการอยู่อาศัยของครอบครัวเดี่ยวที่ต้องการในการหาที่พักอาศัยที่มีรูปแบบการใช้งานคล้ายกับบ้านเดี่ยวที่มีความเหมาะสมกับครอบครัวขนาดเล็ก และมีราคาไม่สูงจนเกินไป ปัจจุบันอาคารประเภทบ้านแถว ได้รับความนิยมเป็นลำดับ ต้นๆ ในกลุ่มของผู้มีรายได้ต่ำ ไปจนถึงรายได้ระดับกลาง ซึ่งในไตรมาสที่ 4 ในปี พ.ศ. 2553 พบว่า โครงการบ้านแถวนั้นมีส่วนแบ่งในตลาดถึงร้อยละ 36 ของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งหมด (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2553) ส่งผลให้เกิดการลงทุนในธุรกิจบ้านแถวขึ้น

จากข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2547-2548 ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นของการก่อตัวขึ้นของธุรกิจโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านแถวในอดีต ได้มีการขยายตัวออกไปสร้างทั้งบริเวณรอบเมือง และในเขตอำเภอเมือง สังเกตได้จากอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่พักอาศัยซึ่งภายในเขต อำเภอเมือง มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่พักอาศัยประเภทบ้านแถวถึง 8.8 เปอร์เซ็นต์โดยมีโครงการบ้านทาวน์เฮาส์ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านสุขสวัสดิ์ บ้านร่มเย็นเพลส บ้านโพธิ์แก้ววิลเลจ และบ้านป่าตัน ถนนสุขเกษม ซึ่งรูปแบบบ้านแถวในอดีตจะมีลักษณะเป็นบ้านขนาดเล็กมีขนาดหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร ลึกไม่เกิน 24 เมตร ความสูงไม่เกิน 3 ชั้น สร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว ช่วงละประมาณ 10 หลัง อาจจะมีชั้นเดียว สองชั้น หรือสามชั้น ปลุกสร้างบนที่ดินขนาดตั้งแต่ 16-30 ตารางวา (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55, 2543) จากข้อมูลเบื้องต้นผู้วิจัยจึงมีความสนใจในรูปแบบการใช้งานบ้านแถวในอดีต จึงทำการสำรวจพื้นที่เพื่อคุณลักษณะการใช้งานเบื้องต้นของบ้านแถวของแต่ละหมู่บ้านในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ผู้วิจัยพบว่า หมู่บ้านโพธิ์

แก้ว วิลเลจ เป็นโครงการบ้านแถวที่มีลักษณะเป็นบ้านแถวขนาดเล็ก ซึ่งมีหน้ากว้างเพียง 4.5 เมตรและมีการต่อเติมอาคารหลังจากการซื้อ และย้ายเข้าพักอาศัยที่มากที่สุด เนื่องจากลักษณะการต่อเติมอาคารภายในหมู่บ้านนั้นมีความหลากหลาย ทั้งในรูปแบบของการต่อเติม และรูปแบบการใช้งานซึ่งสาเหตุของการต่อเติมอาคารเกิดจากการที่ผู้พักอาศัยมีความต้องการขยายพื้นที่เพื่อการใช้งาน เนื่องจากพื้นที่ภายในบ้านไม่เพียงพอต่อการใช้งาน อันเนื่องมาจากการขยายตัวของสมาชิกภายในบ้าน ลักษณะอาชีพ จึงเกิดการต่อเติมส่วนต่างๆของบ้านตามลักษณะการใช้งานของผู้พักอาศัย การต่อเติมส่วนใหญ่เป็นการต่อเติมพื้นที่ หน้าบ้าน หลังบ้านและพื้นที่ข้างบ้านเล็กน้อย จากการลงพื้นที่สำรวจผู้วิจัยพบว่า อาชีพมีผลต่อ ลักษณะการใช้พื้นที่ และรูปแบบการต่อเติมอาคาร ซึ่งอาชีพที่มีความหลากหลายในการใช้พื้นที่ได้แก่ อาชีพของกลุ่มผู้ที่ประกอบธุรกิจค้าขาย ลักษณะการต่อเติมอาคารจะมีความแตกต่างจากกลุ่มอาชีพอื่นๆ เนื่องจากอาชีพค้าขายเป็นอาชีพที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานอาคารพักอาศัยให้เป็นอาคารที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าขายโดยมีการแบ่งการใช้พื้นที่พักอาศัยขยับขยาย เป็นพื้นที่หน้าร้าน พื้นที่เก็บสินค้า กลุ่มคนอาชีพนี้สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ชีวิต รูปแบบการใช้งานในพื้นที่ๆมีอยู่อย่างจำกัด ให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามพฤติกรรมการใช้งาน

จากข้อมูลข้างต้นผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารประเภทบ้านแถว ของกลุ่มคนประกอบอาชีพค้าขาย ภายในหมู่บ้าน โพธิ์แก้ว วิลเลจ ถนน ดันขาม 2 ตำบล ท่าศาลา ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากเป็นบ้านแถวที่มีพื้นที่ขนาดเล็กพื้นที่ค่อนข้างจำกัด แต่มีลักษณะรูปแบบการใช้งานที่หลากหลายซึ่งเป็นเป็นการใช้งานที่เกิดจากพฤติกรรม และลักษณะของอาชีพ ผู้วิจัยมีความสนใจศึกษาทั้งด้านกายภาพของผู้พักอาศัย พฤติกรรมการใช้พื้นที่ และ การต่อเติมอาคาร รวมไปถึงรูปแบบการต่อเติมอาคาร เพื่อหาแนวทางในการจัดการพื้นที่อาคารบ้านแถว แก่ผู้ประกอบการอาชีพค้าขายให้สามารถใช้เป็นทางเลือกในการปรับใช้พื้นที่ๆมีอยู่อย่างจำกัดต่อไปได้ในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารบ้านแถวสำหรับผู้ประกอบอาชีพค้าขาย

1.2.2 เพื่อหาแนวทางในการจัดการพื้นที่อาคารบ้านแถว กรณีศึกษา หมู่บ้านโพธิ์แก้ววิลเลจ ถนน ดันขาม 2 ตำบล ท่าศาลา ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.3.1 ได้ทราบถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารบ้านแถวสำหรับผู้ประกอบอาชีพค้าขาย

1.3.2 ได้ทราบถึงแนวทางในการจัดการพื้นที่อาคารบ้านแถว กรณีศึกษา หมู่บ้านโพธิ์แก้ววิลเลจ ถนน ดันขาม 2 ตำบล ท่าศาลา ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

1.4 ขอบเขตและวิธีการวิจัย

เนื่องจากการวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพฤติกรรมการต่อเติมอาคารประเภท บ้านแถว มีขอบเขตด้านเนื้อหา และขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา ดังนี้

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ขอบเขตด้านเนื้อหาเบื้องต้นทำการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับความหมายของ บ้านแถว งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารบ้านแถว ส่วนของข้อมูลในการสำรวจพื้นที่ทำการศึกษาข้อมูลทางด้านกายภาพเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ของผู้ประกอบอาชีพค้าขายภายในโครงการหมู่บ้านโพธิ์แก้ววิลเลจ รวมไปถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่ๆลักษณะการต่อเติม และลักษณะการใช้งาน

1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษางานวิจัยในครั้งนี้ ได้ทำการสำรวจพฤติกรรมการใช้พื้นที่และพฤติกรรมการต่อเติมอาคาร บ้านแถว 2 ชั้น ของกลุ่มคนที่ประกอบอาชีพค้าขาย ภายในหมู่บ้านโพธิ์แก้ววิลเลจ ถนน ดันขาม 2 ตำบล ท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2548 ตั้งอยู่ภายในเขตชุมชนตันขาม มีระยะห่างจากตัวเมืองเชียงใหม่ไปทางทิศตะวันออกประมาณ 1 กิโลเมตร ห่างจากสถานีรถไฟเป็นระยะทาง 850 เมตร ดังแสดงในภาพที่ 1.1



ภาพที่ 1.1 ภาพแสดงตำแหน่งหมู่บ้านโพธิ์แก้ว

ลักษณะอาคารที่พักอาศัยภายในหมู่บ้านเป็นอาคารประเภทบ้านแถว ยาว 10 หลังต่อกัน ขนาดหน้ากว้าง 4.50 เมตร ลึก 13 เมตร พื้นที่ 58.5 ตารางเมตร พื้นที่ภายในอาคารแบ่งเป็น 2 ชั้น ถูกออกแบบให้มี 1 ที่จอดรถ 1 ห้องรับแขก 1 พื้นที่เตรียมอาหาร 3 ห้องนอน แบ่งเป็น 1 ห้องนอนใหญ่ 2 ห้องนอนเล็ก 2 ห้องน้ำ ภายในโครงการมีลักษณะอาคารเป็นอาคารบ้านแถวที่เหมือนกันแต่มีการถูกดัดแปลงโดยผู้พักอาศัยตามพฤติกรรมการใช้พื้นที่ซึ่งลักษณะการใช้พื้นที่ที่ผู้วิจัยมีความสนใจในการศึกษานั้นเป็นพื้นที่ของกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพค้าขาย เนื่องจากกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพค้าขายมีลักษณะการใช้พื้นที่และการต่อเติมอาคารของคนกลุ่มนี้มีความหลากหลายสามารถปรับใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดได้อย่างคุ้มค่าโดยจากการสำรavnำร่องพบบ้านที่ผู้ประกอบการอาชีพค้าขายทั้งหมด 11 หลัง ดังแสดงในภาพที่ 1.2 และ 1.3



ภาพที่ 1.2 ภาพแสดงการใช้พื้นที่ภายในหมู่บ้านโพธิ์แก้ว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved



ภาพที่ 1.3 ภาพแสดงบ้านที่ประกอบอาชีพค้าขาย 11 หลัง

ผู้วิจัยจึงได้ทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้วิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงซึ่งมีเกณฑ์การคัดเลือกคือ ผู้วิจัยได้ทำการเลือกบ้านแถวที่ประกอบอาชีพค้าขายซึ่งมีการใช้พื้นที่และต่อเติมอาคาร ด้านหน้า และด้านหลังอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ทางด้านพาณิชย์กรรม ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 8 หลัง ดังแสดงในภาพที่ 1.4



ภาพที่ 1.4 ภาพแสดงบ้านที่ประกอบอาชีพค้าขาย 8 หลัง